

Årsredovisning
för
Öckerö Fastighets AB

556495-9665

Räkenskapsåret

2017

HA
aw

Om Öckerö Fastighets AB

Öckerö Fastigheter är Öckerö kommuns bostadsbolag.

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

Öckerö Bostadsstiftelse bildades 1962 men verksamheten påbörjades framför allt under slutet av 1970-talet. 1982 färdigställs de första bostäderna och under 80-talet byggs flera bostadsområden ut. 1993 övertas aktierna och fastigheterna i dåvarande FÖRAB-bolagen Hedens by och Bohus-Björkö. 1995 skapas Öckerö Bostads AB och 1997 överflyttas stiftelsens och kommunens bostäder in i det nya aktiebolaget.

År 2004 sålde Öckerö kommun flertalet av sina fastigheter till Öckerö Bostads AB. 2013 togs beslut att dela upp bolaget i en koncern med separerade bolag för lokaler och bostäder. Lokalbolaget, som är moderbolag, heter från 2014 Öckerö Fastighets AB och bostadsbolaget Öckerö Bostads AB. Från 2017 bedrivs verksamheten under det gemensamma namnet Öckerö Fastigheter.

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

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

I sin verksamhet ska bolaget särskilt ansvara för att:

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

Handwritten initials and signature in the bottom right corner.

VD har ordet

Äntligen är det dags att summera bokslutsåret 2017. Om 2016 var ett historiskt bra år rent ekonomiskt så var 2017 lika bra både för det ekonomiska och för det verksamhetsmässiga resultatet. Vi redovisar för 2017 en vinst på nästan 15 mnkr efter skatt. Till allra största del beror det på flera fastighetsförsäljningar, men ser vi på den löpande verksamheten går vi nu för andra året med ungefär 1,5 mnkr i vinst. Resultaten är nödvändiga för att klara av att finansiera de investeringar och underhållsinsatser som planeras bland såväl bostäder som lokaler.



I januari 2017 togs nya Brattebergsskolan i bruk, i oktober startade verksamheten i Närhälsans nya lokaler på Öckerö och under två veckor från slutet av juli flyttade förväntansfulla och nyblivna hyresgäster in i våra 60 nya hyreslägenheter på Heinövallen. Vi trodde att intresset för Heinövallen skulle vara stort men att över 300 personer skulle visa sitt intresse var mer än vad vi hade förväntat oss. Av de anmälde sitt intresse var ungefär två tredjedelar redan boende i Öckerö kommun och en femtedel boende i Göteborg. Resterande ansökningar var spridda över stora delar av landet från Hälsingland till Skåne.

Vi har under 2017 arbetat vidare med att bli en ännu bättre hyresvärd med en tydlig satsning på utemiljön. I tidigare hyresgästenkäter och i möten med våra hyresgäster har detta setts som ett utvecklingsområde för oss. Verkligt roligt blev det när vi fick svar på årets hyresgästenkät bland bostadshyresgästerna som visade att vi får bättre betyg i samtliga kategorier i undersökningen. Vi har mycket kvar att jobba med men har tagit fina steg framåt.

Vi märker väl alla att digitaliseringen sköljer över oss som en svallvåg, oavsett vi vill eller inte. Det gäller för Öckerö kommun att vara väl förberedd på de krav och förväntningar som kommer ställas på den digitala infrastrukturen i framtiden. Bolagets satsning inom affärsområdet Öckerö Nät fortsatte under 2017. Vi byggde färdigt Fotö och vid årsskiftet var Björkö i princip färdigställt. Under 2018 fortsätter utbyggnaden av supersnabbt bredband på Rörö och förhoppningsvis också Källö-Knippla. Under hösten byggdes sjökabel med fiber mellan Öckerö, Björkö och Kalvsund. Förutom att Kalvsund nu kan sammankopplas med fiber kommer också nätet ha en nödvändig redundans vid oförutsedda avbrott på fiberkabeln från fastlandet.

2018 ser ut att fortsätta på samma sätt som 2017 avslutades. Vi jobbar vidare med att stärka rutiner och förbättra drift, skötsel och underhåll. En Familjecentral planeras i Hörsalen på Öckerö och den gamla vårdcentralen byggs om till en häftig fritidsgård och kontorslokaler. Vi får väl se om även 2018 kan innebära ett rekordår men utsikterna ser mycket ljusare ut för bolagen än på länge. Välkommen 2018!



Hans Andreasson
Verkställande direktör



Vision, affärsidé och värdegrunder

Bolagets vision

”Koncernens bolag skall vara betydelsefulla verktyg för en stark och hållbar utveckling av Öckeröarna genom att med personligt engagemang bygga och förvalta fastigheter och IT-infrastruktur”

Affärsidéer

Inom affärsområdet bostäder ska koncernen:

- främja bostadsförsörjningen inom Öckerö kommun genom att bygga och förvalta attraktiva och prisvärda bostäder
- verka för en bra miljö genom att tillhandahålla sunda och energisnåla hus samt genom en bra och framsynt avfallshantering
- på affärsmässiga grunder erbjuda bostäder åt kommuninvånare som anvisas av kommunen och som behöver speciellt stöd för sitt boende

Inom affärsområdet lokaler ska koncernen:

- bygga, äga och förvalta såväl kommunala som kommersiella lokaler i Öckerö kommun
- skapa en effektiv och väl avvägd förvaltning av lokalfastigheterna som ska drivas kostnadseffektivt, energisnålt och miljömässigt hållbart
- sträva efter att lokalerna har hög tillgänglighet och att inte någon stängs ute från kommunal verksamhet på grund av lokalens utformning

Inom affärsområdet Öckerö nät ska koncernen:

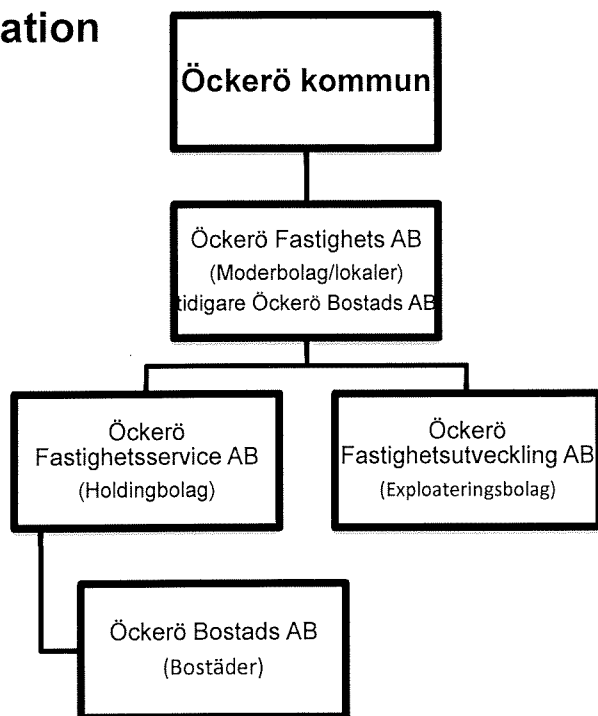
- bygga, äga och förvalta fibernät på samtliga tio öar i Öckerö kommun
- erbjuda framtidsäkra fiberanslutningar till privata villakunder, fastighetsägare, företag och operatörer
- ge våra kunder tillgång till ett marknadsledande och mångfaldigt tjänsteutbud

Värdegrunder och förbättringsarbete

Bolaget befinner oss mitt i ett viktigt förändringsarbete för att bli ännu bättre på vårt uppdrag som samhällsbyggare. Vi brinner för att skapa en bättre vardag för alla som bor och arbetar på våra vackra öar. För oss är service, omtanke och tillgänglighet viktiga ledord. Vi lägger stor vikt vid att finna dig som motiveras av att utvecklas och att arbeta för en gemensam, god kultur och värdegrund. Vi är övertygade om att nöjda kunder börjar med ett öppet och positivt klimat bland oss kollegor. Därför har vi tillsammans beslutat oss för en kultur som lite enkelt sammanfattas med orden: Glädje, Engagemang och Respekt

HA

Koncernorganisation



Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

Koncernens fastigheter

Bostäder

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Almelunden bostäder	Almelunden 18	2	1957	122
Höge Köl	Bergmansväg 14-16	12	2004	800
Bergmans väg	Bergmansväg 17-57	21	1990	1 659
Breviksängar	Breviksängar 1 -50	20	2010	1 428
Byns väg 12, fd lärarbostad	Byns väg 12 A-C	3	1946	167
Byns väg 14, fd skola	Byns väg 14	4	1930	297
Bäckevägen	Bäckevägen 45	9	1999	630
Hedens by bostäder	Hedens by 1-53	48	1990	2 865
Heinövallen	Heinövallen 3-7	60	2017	3 771
Heinövägen 39 A-B	Heinövägen 39 A-B	2	1998	103
Hönö vårdcentral	Minkebergsvägen 3 A-F	6	2014	503
Intagsvägen	Intagsvägen 13-17	8	1989	515
Koster och Korvettvägen	Kosterv. 1-37, Korvettv. 2-12	29	1982	2 264
Lindeviks- och Ytterskärsv.	Lindeviksv. 5, Ytterskärsv. 8	6	1989	374
Minkeberg	Minkeberg 11-56	46	1989	3 515
Måbärsvägen	Måbärsvägen 7-23	9	1982	788
Norgårdsvägen 4	Norgårdsvägen 4	1	1961	98
Rödvägen 21	Rödvägen 21 A-D	4	1948	200
Smörblomsvägen bostäder	Smörblomsvägen 4-46	22	1991	1 292
Solhöjden lägenheter	Solhöjden 2-37	65	1974 / 2008	3 946
Svanvägen	Svanvägen 1-12	12	1989	764
Sörängsvägen	Sörängsvägen 1 A-E	5	1983	245
Tallvägen	Tallvägen 2-58	29	1984	2 057
Trålvägen	Trålvägen 2-12	6	1990	382
Valenvägen 1	Valenvägen 1 A-F	6	1925	549
Valenvägen 5	Valenvägen 5 A-B	2	1940	197
Västergårdsvägen 17	Västergårdsvägen 17	1	1957	69
		438		29 600

Kommersiella lokaler

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Almelunden Sjöstjärnan	Almelunden 16	1946	165
Björkdungen	Kyrkvägen 8	1920	188
Börshuset	Norgårdsvägen 6	1989	889
Börsvikshuset	Norgårdsvägen 10 A-C	1984	1 162
Ekelunden Kontorshotell	Ekelundsvägen 20	1995	680
Hönö vårdcentral	Minkebergsvägen 3 A-F	2014	680
Närhälsan Öckerö	Sockenvägen 2	2017	1 364
Västergårdsvägen 17	Västergårdsvägen 17	1957	93
Öckerö Hamnplan			
Öckerövägen 94	Öckerövägen 94	1950	201
			5 422

Handwritten initials and marks at the bottom right corner of the page.

Kommunala lokaler

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Allhuset	Kaplanvägen 1, Bankevägen	2010	580
Almelunden paviljongen	Almelunden 17	1967	364
Ankaret	Skolvägen 3	1965 / 1952	1 119
Bergagårdsskolan	Kvarnbergsvägen 2-4	1982	4 857
Bergmans grupphem	Bergmansväg 10-14	1989	2 230
Biblioteket och hörsalen	Sockenvägen 4	1990	1 689
Björnhuvudsvägen 33	Björnhuvudsv 33	1910	90
Brattebergsskolan	Brattevägen 34	1965	6 422
Centralförrådet	Lammholmsvägen 6	1988	1 467
Fotö skola	Egnahemsvägen 21	1953	1 177
Hedens by specialboende	Hedens by 13-17	1990	374
Hedens by 54 grupphem	Hedens by 54	1990	421
Hedens by servicecentral	Strandvägen 35	1991 / 2002	1 268
Hedens kultur och idrottshall	Heinövägen 79	2008	1 550
Hedens skola	Heinövägen 89	2000	4 822
Heinövägens grupphem	Heinövägen 39 C-H	1998	427
Hälsö förskola	Stuvövägen 12	1989	192
Hälsö skola	Brantbacken 7	1960	456
Högåsen	Kaplanv 1, Bankev	1977	752
Ishallen	Prästängen 1-2	1973	4 328
Kaprifolen	Munkevägen 8	1980	488
Knippla föreningsgård	Lökekullsvägen 12	1945	136
Kommunhuset	Sockenvägen 13	2007	2 280
Kompassen	Kaplanvägen 7	1991	652
Kontor Lammholmen	Lammholmsvägen 8 A	2007	324
Läkarvillan fritidsgård och kontor	Björnhuvudsv 54	1980	1 165
Minnestensskolan	Skärhamnsås 1	1930	539
Norgårdsvägen 12	Norgårdsvägen 12	1940	100
Nätet	Minkebergsvägen 7	2008	200
Optimisten	Byalagsvägen 8	1919	100
Prästängens idrottsplats	Prästängen	2012	
Räddningsstation	Stranden 12	1978	1 346
Smörblomsvägen	Smörblomsvägen 2	1991	299
Solhagen	Västergårdsv 19	1984	487
Solhöjdens servicehus	Sörgårdsvägen 63	1973	7 066
Spindeln	Strandvägen 18	1965	144
Tumlaren	Tumlarestigen 9	1952	150
Valenvägen 9	Valenvägen 9	1959	112
Vipekärr	Heinövägen 10	1975	964
Västergårdsskolan	Västergårdsvägen 25	1975	1 765
Västergårdsskolans moduler	Västergårdsvägen 25	2013	233
Öckerö Nya Förskola	Brattevägen 34	2012	320

53 455

Handwritten initials and a signature in the bottom right corner.

Nyckeltal koncernen

		2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning	tkr	122 271	103 543	98 031	94 102	83 158
Resultat efter finansiella poster	tkr	14 080	27 870	-11 094	-36 309	-15 620
Årets resultat	tkr	10 983	21 728	-8 687	-28 324	-11 104
Balansomslutning	tkr	1 220 834	1 180 596	1 001 925	884 380	880 403
Bokfört värde byggnader och mark	tkr	1 043 515	893 409	741 410	740 239	707 111
Marknadsvärde byggnader och mark	tkr	1 571 600	1 325 500	943 800	930 767	
Eget kapital	tkr	148 934	107 809	75 581	73 868	78 702
Driftnetto	tkr	62 557	50 699	50 704	45 156	
Direktavkastning på marknadsvärde	%	3,98	3,82	5,37	4,85	
Direktavkastning på bokfört värde	%	5,99	5,67	6,84	6,10	
Extern upplåning	tkr	1 002 576	1 004 826	866 326	766 326	766 326
Belåningsgrad	%	64	76	92	82	
Genomsnittlig ränta	%	1,98	1,98	2,49	2,80	2,59
Borgensavgift	%	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Lån säkrade med räntederivat	tkr	605 000	605 000	605 000	605 000	355 000
Över-/undervärde (+/-)	tkr	-65 357	-81 654	-70 363	-84 053	-26 874
Synlig soliditet inkl obeskattade reserver	%	12,20	9,13	7,54	8,35	8,94
Kassalikviditet	%	21,14	26,31	12,35	17,59	10,84
Självfinansieringsgrad av investeringar	%	48,40	35,56	20,63	58,63	29,50
Yta förvaltade bostäder	kvm	29 600	26 153	26 153	26 153	25 701
Yta förvaltade lokaler	kvm	58 877	58 784	57 982	58 567	51 900
Antal förvaltade lägenheter	st	438	386	386	386	381
Vakansgrad bostäder	%	0,08	0,15	0,00	0	0
Vakansgrad lokaler	%	3,45	3,89	2,40	0,76	1,19
Omflyttningsgrad bostäder	%	8,90	10,10	8,55	8,05	6,04
Underhåll per kvm bostäder	kr/kvm	294	309	272	312	246
Underhåll per kvm lokaler	kr/kvm	264	116	146	156	97
Genomsnittligt anställda	st	20,31	19,86	22,42	22,29	20,03
Antal anställda personer per siste dec.	st	19,00	19,00	18,00	20,00	20,00
Antal anställda kvinnor per siste dec.	st	3,00	3,00	2,00	4,00	4,00
Antal mottagna felanmälningar	st	2 374	2 681	2 624	2 747	2 554
Total konsumerad elenergi	MWh	6 460	6 680	6 496	6 043	6 538
Total producerad elenergi	MWh	4 027	4 377	5 423	3 580	4 389
Andel av elenergi som är egenproducerad	%	62,34	65,54	83,47	59	67
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	2 025	1 690	1 505	1 364	624

HA

Övergripande mål i budget/plan 2017-2018

För 2017 antogs budget och plan för perioden 2017 till 2018. I denna finns ett antal mål för verksamheten.

Förvaltning



Mål/mått

Servicegarantin ska införas i skarpt läge från januari 2017. Under 2017-2018 ska alla inkomna felanmälningar återkopplas senast inom två arbetsdagar och för felanmälningar inom kategori B ska minst 90 % åtgärdas inom 5 arbetsdagar och för kategori C inom 10 arbetsdagar.

Måloppfyllelse

Servicegarantin har införts gällande från 1 januari 2017. Under 2017 utfördes 75 % av B-ärenden under 5 arbetsdagar och 50 % av C-ärenden under 10 arbetsdagar.



Mål/mått

Projektering och planering för energikonvertering inom bostäder skall ha påbörjats för minst 10 % av våra bostäder med kallhyra.

Måloppfyllelse

Har inte påbörjats.

Projekt

Mål/mått

Detaljplanearbete för minst 40 nya lägenheter skall ha startat med planerad möjlig inflytt senast under 2020.



Måloppfyllelse

Bolaget har meddelats positivt planbesked för Spindelns, Ankaret, Minnessten och Tummlaren. Enligt planlista påbörjas dessa detaljplaner 2019 och 2020. Inflytt bedöms därför inte kunna ske inom uppställt mål.



Mål/mått

Vi ska ha infört ökad energisatsning i nyproduktionen såsom elbilsaddare eller solcellsanläggning.

Måloppfyllelse

Bolaget har ansökt och beviljats bidrag för att etablera laddstationer inom bolagets bestånd. Upphandling av laddstationer beräknas göras under våren 2018.

Handwritten signature and initials.

Öckerö nät



Mål/mått

Planering för byggnation av samtliga återstående öar ska vara genomförda och bland nordöarna ska minst två vara finprojekterade och en insåld

Måluppfyllelse

Bolaget har genomfört kampanj på Rörö och Källö-Knippla och bägge dessa öar beräknas byggas ut under 2018. En utbyggnadsplan finns framtagen där Hyppeln och Kalvsunds byggs 2018-2019 och Hälsö och Grötö byggs 2019-2020. Rörö är insåld och klar och finprojektering är genomförd för Rörö, Källö-Knippla och Hyppeln.



Mål/mått

Under perioden skall minst sex avtal för svartfiber eller våglängdkunder vara tecknade.

Måluppfyllelse

Vid bokslutet fanns, förutom kommunala anslutningar, totalt 7 svartfiberanslutningar.

HA

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

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

Öckerö Fastighets AB äger Öckerö Fastighetsutveckling AB och Öckerö Fastighetservice AB.

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

Flerårsöversikt koncernen (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	122 271	106 510	98 031	94 102	83 158
Resultat efter finansiella poster	14 080	27 870	-11 094	-36 309	-15 620
Nettomarginal (%)	12	26	-11	-39	-19
Balansomslutning	1 220 834	1 180 596	1 001 925	884 380	880 403
Soliditet (%)	12	9	8	8	9

Flerårsöversikt moderbolaget (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	95 568	82 619	74 590	70 967	80 945
Resultat efter finansiella poster	11 061	1 536	-12 792	-43 657	-24 642
Nettomarginal (%)	12	2	-17	-62	-30
Balansomslutning	1 190 663	1 149 866	980 657	869 010	872 276
Soliditet (%)	11	8	7	7	8

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

Max Lagrell

Arne Lernhag

Hans Andreasson, VD

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Eva From, auktoriserad revisor (KPMG)

Paul Magnusson, lekmannarevisor

Håkan Beskow, lekmannarevisor

Bolagsinformation

Namn	Öckerö Fastighets AB
Organisationsnummer	556495-9665
Säte	Öckerö kommun

Information om verksamheten

Bolagets vision

"Koncernens bolag skall vara betydelsefulla verktyg för en stark och hållbar utveckling av Öckeröarna genom att med personligt engagemang bygga och förvalta fastigheter och IT-infrastruktur"

Affärsplan

Koncernledningen har i affärsplanen formulerat en affärsidé för var och ett av de tre affärsområdena bostäder, lokaler och Öckerö nät.

Resultat och finansiell ställning

För 2017 uppgår resultatet i koncernen före skatt till ett överskott 14,1 mnkr. Av resultatet utgör 21,4 mnkr realisationsvinster vid avyttringar. Utöver detta har nedskrivningar beroende på rivning av Minnesstenskolan, Ankaret, Tumlaren och Optimisten belastat resultatet med 3,5 mnkr samt nedskrivning av värden genomförts om 4,8. Om man exkluderar realisationsvinster och nedskrivningar redovisar koncernen ett verksamhetsmässigt resultat om 1,6 mnkr.

Från januari 2014 drivs verksamheten i en ny koncern bestående av totalt fyra bolag. Omsättningen ökar med 18,6 mnkr beroende på framför allt tillkommande objekt i form av helårseffekter av Brattebergsskolan och Hedenskolan samt för de nya objekten Heinövallen och Närhälsan Öckerö. Dessutom redovisas producerad el i det av koncernen ägda vindkraftverket från år 2017 under omsättning. Tidigare redovisades produktionen som minskade elkostnader. Detta påverkar omsättning och driftkostnader med ungefär 1,9 mnkr brutto. Driftnettot ökar med 13,5 mnkr till följd av tillkommande objekt och effektiviseringar.

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut förvaltade Öckerö Fastighets AB utgång ca 29 600 kvm bostadsyta, ca 58 900 kvm lokalyta och ca 16 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivet belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och lager är försäkrade till betryggande belopp.

Underhållsprojekt och investeringar

Året har präglats av fortsatt relativt stora investeringsvolymerna och större eftermarknadsinsatser i form av garantiinsatser för tillkommande objekt för såväl 2016 som 2017. Under året skedde inflyttning i de 60 nya hyreslägenheterna på Heinövallen. Samtliga lägenheter var uthyrda innan inflytt och hyran är förhandlad med Hyresgästföreningen genom så kallat presumtionshyresavtal. I september övertogs Närhälsans nya lokaler på Öckerö av hyresgästen Västra Götalandsregionen.

För affärsområde Öckerö Nät fortsatte utbyggnationen av stadsnät med fiber på Fotö och Björkö där några anslutningar återstod vid årsskiftet. Under hösten förlades sjökabel mellan Öckerö, Björkö och Kalvsund. Kalvsund var dittills enda bebodda ön inom kommunen som inte hade fiberanslutning via sjökabel varför en sådan var nödvändig för att kunna genomföra en framtida utbyggnad. Dessutom skapas redundans då fibernätet vid ett avbrott på ordinarie sjökabel till huvudnoden på Öckerö kan dirigeras om via Björkö. Under året genomfördes införsäljningskampanjer på Rörö och Källö-Knippla vilka beräknas byggas ut under 2018.

HA

Under året har fasad- och ommålningsarbeten genomförts på bland annat Bergmans väg, Intagsvägen och Solhagens förskola. Arbeten med förbättrade installationer som innebär ökad komfort och/eller förbättrad energiprestanda genomförts på bland annat Hälsö skola, Solhagen, Valenvägen, centralförrådet och Hedens by servicehus. Underhållsinsatser har också genomförts avseende taket på Bergagårdsskolans gymnastiksal.

Uppfyllelse av ägardirektiv

Varje bolag har egna ägardirektiv vilka är antagna av fullmäktige och bolagsstämman. Avkastningskraven är inte specificerade i siffror utan ska jämföras med andra likvärdiga bolag. Då avkastningskrav på fastighetsmarknaden normalt avser totalavkastning där värdeutveckling ingår i resultatet är jämförelser svåra att göra.

Direktavkastningen totalt har ökat under 2017 och uppgår till 4,45 % på bedömt marknadsvärde. Då ungefär 75 % av fastighetsbeståndet består av lokaler och en absolut övervägande andel av dessa är kommunala lokaler kan man anse att direktavkastningen borde vara något högre. Då underhållsbehoven är stora och underhåll per kvadratmeter i år uppgår till 264 kr per kvadratmeter inklusive aktiverat underhåll bör avkastningskravet också relateras till ägardirektivets mål att förvaltning skall genomföras för att undvika nedskrivningsbehov. Bedömningen är att de nedskrivningar som genomförts inte beror på bristande underhållsinsatser utan relateras istället till de hyresnivåer som avtalets gentemot ägaren Öckerö kommun och som följd effekt av genomförda rivningar.

Koncernen uppfyller också ägardirektivets soliditetsmål där den synliga soliditeten, främst tack vare avyttringar, avsevärt förbättrats de senaste åren.

Bolaget har tidigare genomfört betydande insatser för att minska påverkan på miljön genom att konvertera från oljeuppvärmning till i huvudsak bergvärme. Sedan tidigare öronmärks medel i underhållsplanen för energi- och miljöinvesteringar och en betydande del av 2017 års underhållsinsatser avser energieffektiviseringar. Under 2017 har också arbete med att etablera laddinfrastruktur för elfordon samt potentiell produktion av solcellsanläggning påbörjats från koncernens sida.

Marknad - uthyrningsläget

Företagets uthyrningssituation är god och inkomstborfallen låga. Vakanser består nästan uteslutande av skollokaler där kommunen avslutat verksamhet.

Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2017 höjs med 0,85 % i snitt gällande från 1 januari. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal. För området Breviksängar finns en separat överenskommelse.

Personal

Företaget hade vid årets utgång 17 tillsvidareanställda varav 3 kvinnor och 14 män. Av de anställda var 11 tjänstemän och 6 kollektivanställda. Genomsnittligt antal anställda under året var med säsongsanställda 20,31 st. Sjukfrånvaron var under året knappt 4 %.

Finansiering

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

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets kreditgivare. Rådande skillnader i kreditmarginaler mellan korta och långa kapitalbindningstider har dock föranlett bolaget att teckna korta kreditavtal. Med rådande osäkerhet på räntemarknaden behöver räntebindningstiden förlängas vilket uppnåtts via köp av ränteswapar. En väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen uppnås genom användandet av ränteswapar.

Utestående ränteswapar uppgick vid bokslutet till 605 mnkr (605 mnkr). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,72 år (3,32 år) och årets genomsnittsränta inklusive effekter av ränteswaparna uppgick till 1,98 % (1,98 %) exklusive kommunal borgensavgift. Marknadsvärdet på ränteswaparna understiger nominellt värde för samtliga ränteswapar och totalt undervärde uppgår vid bokslutet till 65,4 mnkr (81,7 mkr). Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om långa räntebindningstider valts istället. Undervärdet elimineras löpande om respektive ränteswapavtal kvarstår till respektive slutförfalldatum.

Värdering av fastighetsbeståndet

I bokslutet för 2017 har delar av fastighetsbeståndet värderats av extern värderingsman vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Ungefär 75 % av bostädernas och ungefär 90 % lokalernas värden har värderats av den externa värderare. För övriga fastigheter har i huvudsak ett internt marknadsvärderingsverktyg använts, baserat på gällande hyreskontrakt och/eller de byggrätter som finns tillgängliga. 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.

Vindkraftverket i Fåleberg

Koncernen äger ett vindkraftverk i Fåleberg i Mariestads kommun. Under 2017 tecknades ett nytt serviceavtal för vindkraftverket. Från 2016 framtogs möjligheten till undantag för energiskatt för den el som används i den egna verksamheten. Årets kostnad för energiskatt uppgår till 1,9 mnkr. Under 2017 upphandlades också ny elleverantör.

Bolagets styrelse gör bedömningen att baserat på den strategi som fanns då verket köptes och som fortsatt gäller, att verket i första ska säkra bolagets energikonsumtion och generera miljövänlig el snarare än en ambition att maximera avkastningen, så kan värdet på vindkraftverket försvaras.

Hållbarhetsupplysningar

Sedan januari 2010 är företaget miljödiplomerat och under året genomfördes en miljörevision vilket resulterade till fortsatt diplomering. Miljöarbetet bedrivs idag som en integrerad del av den ordinarie verksamheten. Underhållsarbetet har i budget för 2017 öronmärkt pengar för upprustning av sämre och energislösande anläggningar. Under 2017 har flera energieffektiviseringsinsatser genomförts för att minska koncernens påverkan på miljön.

Under hösten 2017 ansöktes om bidrag för att etablera laddinfrastruktur för elfordon. Positivt besked erhålls januari 2018. Upphandling av leverantör sker våren 2018.

Utsikter inför framtiden

Bolaget budgeterar med resultat om 1,6 mnkr före skatt för koncernen för 2018. Affärsområdena lokaler och bostäder redovisar positiva resultat under 2017 och budgeteras för överskott för 2018. Öckerö Nät drivs dock fortfarande med underskott vilket bedöms minska tack vare ett nytt kommunikationsoperatörsavtal som tecknades med Telia under 2017. Detta kommer generera bättre ersättning för anslutna fiberkunder i framtiden.

En översyn av fastighetsbeståndet har tidigare gjorts vilket bland annat inneburit vissa avyttringar. Fortfarande finns sådana fastigheter kvar vilka inte långsiktigt bedöms behövas för koncernens nytta. Bolaget driver också, förutom planen för Öckerö centrum, fyra detaljplaner vilka om de antas kommer innebära stora möjligheter till nyetableringar av hyresrätter inom kommunen.

Finansiering av framtida investeringar och befintligt bestånd är dock allt jämt den största utmaningen då resultaten i rådande lågränteläge kunnat vara högre. Stora underhållsinsatser är genomförda vilka belastar resultatet och kommer att belasta kommande resultat till följd av stora underhållsbehov bland såväl bostäder som lokaler. Idag är ungefär 60 % av de externa lånen säkrade med räntederivat.

K3 och komponentredovisning

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

Under sommaren och hösten 2013 inventerades därför samtliga fastigheter och betydande komponenter identifierades. Bolaget har valt att dela upp fastigheterna i totalt 15 exklusive mark och markanläggningar. Dessa skrivs av mellan 3 och 120 år baserat på en individuell bedömning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 545 506
årets vinst	10 315 385
	88 860 891

disponeras så att

utdelas till ägaren (175,60 kr per 37 745 aktier)	6 628 022
i ny räkning överföres	82 232 869

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar moderbolagets soliditet från 11,4 procent till 10,9 %. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med viss lönsamhet tillräckligt betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar på befintliga tillgångar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st (försiktighetsregeln).

Ha
H

Resultaträkning koncernen	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	1	122 271 350	106 510 032
Fastighetskostnader	2,3	-59 714 582	-55 811 434
Driftnetto		62 556 768	50 698 598
Av- och nedskrivningar	4	-34 864 534	-21 170 991
Bruttoresultat		27 692 234	29 527 607
Central administration	3,5	-12 626 169	-10 861 931
Försäljning av fastigheter		20 786 940	1 487 537
Övriga rörelseintäkter	6	-417 454	26 496 916
Rörelseresultat		35 435 551	46 650 129
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 003	21 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-21 374 390	-18 801 570
Resultat efter finansiella poster		14 080 164	27 869 782
Resultat före skatt		14 080 164	27 869 782
Skatt på årets resultat	9	-3 097 636	-6 141 462
Årets resultat		10 982 528	21 728 320

Handwritten initials and a signature in the bottom right corner.

Balansräkning koncernen

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,11	1 043 515 271	893 408 756
Inventarier, verktyg och installationer	12	29 655 474	31 184 628
Konst		298 605	298 605
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	30 230 084	127 104 338
		1 103 699 434	1 051 996 327
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	16	142 360	142 360
Övriga finansiella anläggningstillgångar	18	0	8 293 142
		142 360	8 435 502
Summa anläggningstillgångar		1 103 841 794	1 060 431 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 113 718	227 844
Skattefordringar		710 399	1 370 414
Övriga fordringar		725 129	4 579 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 693 048	1 993 418
		4 242 294	8 171 045
<i>Kassa och bank</i>	20	112 749 904	111 993 169
Summa omsättningstillgångar		116 992 198	120 164 214
SUMMA TILLGÅNGAR		1 220 833 992	1 180 596 043

Balansräkning koncernen

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		8 892 000	12 596 260
		46 886 000	50 590 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		91 065 171	35 490 591
Årets resultat		10 982 528	21 728 320
		102 047 699	57 218 911
Summa eget kapital		148 933 699	107 809 171
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	7 236 276	3 206 441
Övriga avsättningar	22	3 120 000	6 130 000
		10 356 276	9 336 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23,24	489 500 000	592 550 000
Förutbetalda intäkter	25	18 603 218	14 180 653
Summa långfristiga skulder		508 103 218	606 730 653
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 037 896	21 345 070
Skulder Öckerö kommun		4 305 428	5 338 012
Skulder till kreditinstitut	23,24	513 076 185	412 276 185
Övriga skulder		1 645 671	2 796 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,27	15 375 619	14 964 142
Summa kortfristiga skulder		553 440 799	456 719 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 220 833 992	1 180 596 043

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	12 845 260	35 490 591	21 728 320	107 809 171
Ägartillskott			26 398 000		26 398 000
Disposition till balanserat resultat:			21 728 320	-21 728 320	0
Uppskrivning av fastigheter		3 744 000			3 744 000
Upplösn. uppskrivningsfond		-7 448 260	7 448 260		0
Årets resultat				10 982 528	10 982 528
Belopp vid årets utgång	37 745 000	9 141 000	91 065 171	10 982 528	148 933 699

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

an
HA

Kassaflödesanalys koncernen	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	14 080 164	27 869 782
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	12 163 742	33 245 891
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	26 243 906	61 115 673
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-885 874	570 307
Förändring av kortfristiga fordringar	4 814 625	9 193 364
Förändring av leverantörsskulder	-2 307 174	-489 033
Förändring av kortfristiga skulder	-1 771 805	-1 020 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 093 678	69 370 054
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-90 041 454	-201 039 640
Investeringar i inventarier och verktyg	-623 011	-431 337
Försäljning av anläggningstillgångar	36 756 957	6 376 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 907 508	-195 094 727
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	143 000 000
Investering i aktier och andelar	0	8 293 142
Amortering av lån	-2 250 000	-4 500 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	4 422 565	6 658 549
Erhållna aktieägartillskott	26 398 000	10 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 570 565	163 951 691
Årets kassaflöde	756 735	38 227 018
Likvida medel vid årets början	111 993 169	94 775 000
Likvida medel vid årets slut	112 749 904	111 993 169

Resultaträkning moderbolaget	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	1	95 567 747	82 618 991
Fastighetskostnader	2,3	-43 278 813	-40 429 073
Driftnetto		52 288 934	42 189 918
Av- och nedskrivningar	4	-31 044 760	-17 758 891
Bruttoresultat		21 244 174	24 431 027
Central administration	3,5	-11 903 633	-10 299 620
Försäljning av fastigheter		17 196 091	1 487 537
Övriga rörelseintäkter		79 621	7 686
Rörelseresultat		26 616 253	15 626 630
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 787 301	6 318 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-21 342 803	-20 408 718
Resultat efter finansiella poster		11 060 751	1 536 153
Bokslutsdispositioner	8	2 170 000	25 144 731
Resultat före skatt		13 230 751	26 680 884
Skatt på årets resultat	9	-2 915 366	-5 870 923
Årets resultat		10 315 385	20 809 961

Balansräkning moderbolaget

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,11	718 697 451	666 042 271
Inventarier, verktyg och installationer	12	27 939 844	29 442 156
Konst		298 606	298 605
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	27 144 029	54 557 665
		774 079 930	750 340 697
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	63 100 000	42 100 000
Långfristiga fordringar i koncernföretag	15	249 600 000	233 000 000
Aktier och andelar	16	142 360	142 360
Långfristig skattefordran	17	0	340 106
		312 842 360	275 582 466
Summa anläggningstillgångar		1 086 922 290	1 025 923 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		655 069	118 500
Skattefordringar		1 222 573	1 339 576
Övriga fordringar		688 213	4 274 158
Fordringar på koncernföretag	26	2 220 000	34 433 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 608 699	1 770 405
		6 394 554	41 936 576
<i>Kassa och bank</i>	20	97 346 255	82 005 990
Summa omsättningstillgångar		103 740 809	123 942 566
SUMMA TILLGÅNGAR		1 190 663 099	1 149 865 729

Balansräkning moderbolaget

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		8 892 000	12 596 260
		46 886 000	50 590 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		78 545 506	23 889 285
Årets resultat		10 315 385	20 809 961
		88 860 891	44 699 246
Summa eget kapital		135 746 891	95 289 506
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	3 631 260	0
Övriga avsättningar	22	3 120 000	2 120 000
		6 751 260	2 120 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23,24	489 500 000	592 550 000
Förutbetalda intäkter	25	18 603 218	14 180 653
Summa långfristiga skulder		508 103 218	606 730 653
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 119 390	15 115 676
Skulder Öckerö kommun		3 643 894	4 519 030
Skulder till kreditinstitut	23,24	513 076 185	412 276 185
Övriga skulder		584 794	1 186 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,27	12 637 467	12 627 977
Summa kortfristiga skulder		540 061 730	445 725 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 190 663 099	1 149 865 729

Förändring av eget kapital moderbolaget

Antal aktier: 37 745
Kvotvärde: 1 000

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	12 845 260	23 889 285	20 809 961	95 289 506
Ändrade redovisningsprinciper					0
Ägartillskott			26 398 000		26 398 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			20 809 961	-20 809 961	0
Uppskrivning av fastigheter		3 744 000			3 744 000
Upplösn. uppskrivningsfond		-7 448 260	7 448 260		0
Årets resultat				10 315 385	10 315 385
Belopp vid årets utgång	37 745 000	9 141 000	78 545 506	10 315 385	135 746 891

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

OK
HA

Kassaflödesanalys moderbolaget	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 060 751	1 536 153
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16 223 897	19 144 643
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	27 284 648	20 680 796
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-536 569	652 198
Förändring av kortfristiga fordringar	36 078 591	-2 135 381
Förändring av leverantörsskulder	-4 996 286	-2 385 810
Förändring av kortfristiga skulder	-1 467 554	-451 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 362 830	16 360 751
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-53 759 494	-137 614 538
Investeringar i inventarier och verktyg	-493 636	-431 337
Förändring andelar koncernföretag	-21 000 000	0
Förändring utlåning koncernföretag inkl koncernbidrag	-14 430 000	-18 260 913
Försäljning av anläggningstillgångar	20 090 000	6 376 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 593 130	-149 930 538
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	143 000 000
Investering i aktier och andelar	0	0
Amortering av lån	-2 250 000	-4 500 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	4 422 565	2 235 984
Erhållna aktieägartillskott	26 398 000	10 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 570 565	151 235 984
Årets kassaflöde	15 340 265	17 666 197
Likvida medel vid årets början	82 005 990	64 339 793
Likvida medel vid årets slut	97 346 255	82 005 990

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.

Intäkter och periodisering av anslutningsavgifter

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.

Intäkter från anslutningsavgifter för koncernens fibernät periodseras över den period vilken tjänsten bedöms levereras. I allmänhet är detta ofta samma period för den bedömda nyttjandeperioden för fibernätet och därmed avskrivningstiden.

Från 2017 redovisas den el som produceras i det av moderbolaget ägda vindkraftverket som en intäkt då avtalsförhållandet förändrats i samband med genomförd upphandling under 2017. Tidigare år redovisades produktionen som minskade elkostnader under rubriken fastighetskostnader. Beloppen för 2016 är omräknade i 2017 års årsredovisning.

Koncernredovisning

Öckerö Fastighets AB ägs till 100 % av Öckerö kommun. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Öckerö Fastighets AB och samtliga bolag i vilket moderbolaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna, vilket i allmänhet följer av ett aktie- eller andelsinnehav om mer än hälften av röstetalet. I moderbolagets fall innehas 100 % röstetal i samtliga direkta eller indirekta innehav.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncerninterna mellanhavanden har eliminerats och koncernmässiga övervärden vid interna försäljningar av fastigheter skrivs av under samma individuellt bedömda återstående nyttjandeperiod som i juridiska personen.

Anläggningstillgångar / komponentredovisning

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

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

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:

Fastigheter

	Min år	Min år	Max %	Max år
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
Våutrymmen	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
Hiresgästanpassningar	20,0%	5	10,0%	10

Vindkraftverk

	%	År
Fundament och markanläggning	2,5%	40
Konstruktion (torn, maskinrum etc)	3,3%	30
Elektronik och styrsystem	5,0%	20
Mekanisk drivlina (generator, växellåda mm)	6,7%	15
Blad (vingar)	6,7%	15

Marknadsvärdering av fastigheter

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 värderade.

Värdet har bedömts med stöd av dels en ortsprismetod och dels en avkastningsmetod. Avkastnings-metoden (som också kallas för nuvärdesmetoden), kan ses som samlingsnamnet för de metoder där man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. 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</i>	<i>Max</i>
Bostäder	3,25%	5,50%
Lokaler	5,75%	10,00%
Vindkraftverk	9,00%	

Pågående arbeten

Pågående arbete på egna fastigheter eller fastigheter som kommer att ägas och förvaltas av koncernens bolag redovisas som pågående arbete under rubriken Materiella anläggningstillgångar. I anskaffningsvärdet inkluderas inköpspris samt utgifter som är direkt hänförliga utgifter. Bland sådana finns eget aktiverat arbete i form av nedlagd tid för egen personal. I utgiften som redovisas som pågående arbete ingår lönekostnad, sociala avgifter och en självgående andel av overheadkostnader.

Pågående arbete på fastigheter som ska avyttras redovisas som exploateringsfastigheter under rubriken lager. Principer för eget aktiverat arbete är likalydande som för materiella anläggningstillgångar.

Finansiella instrument, derivat samt säkringsredovisning

Koncernen har avtal om så kallade ränteswappar som skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget en fast ränta och betalar en rörlig ränta. Skillnaden redovisas som en del av räntekostnaden. För det fall en ränteswap löses i förtid redovisas effekten av lösen omedelbart i resultaträkningen som finansiell intäkt eller kostnad.

Koncernens hantering av finansiella risker regleras i Finanspolicy samt Policy för säkringsredovisning som beslutats av bolagens styrelser. Bolagens Finanspolicy är likalydande som ägaren Öckerö kommuns Finanspolicy vilken beslutats av fullmäktige.

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Om villkoren för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda värderas ränteswapen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Företaget utnyttjar ränteswappar för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin enligt finanspolicyn avseende säkringen. Företaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida ränteswaparna som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Koncernens övergripande strategi för innehav av derivat som ränteswappar är inte att vid varje givet tillfälle minimera nivån av räntekostnader. Säkringarna, t.ex. i form av ränteswappar, är en del i bolagens riskhantering för att säkra räntekostnader över tiden. Koncernens säkringsredovisning innebär inte att det finns ett direkt förhållande mellan varje derivat och underliggande lån utan säkringen sker i respektive bolag för bolagets portfölj av underliggande lån. Vid varje anskaffande av derivat dokumenteras förhållanden och strategiska ställningstaganden.

Skatter

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.

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	Koncernen	Koncernen
	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	30 341 037	27 289 668
Hysesintäkter lokaler	79 814 439	67 869 365
Intäkter från stadsnät	3 102 108	2 047 722
Intäkter från producerad el	1 929 185	2 967 244
Bränsle, parkering, VA mm	2 193 541	2 097 727
Eget aktiverat arbete	1 803 700	2 567 616
Hysesförluster	-497 272	-160 145
Övriga rörelseintäkter	3 584 613	1 830 835
	122 271 350	106 510 032
	Moderbolaget	Moderbolaget
	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	3 229 608	2 928 850
Hysesintäkter lokaler	77 820 845	65 868 492
Intäkter från stadsnät	3 102 108	2 047 722
Intäkter från producerad el	1 929 185	2 967 244
Bränsle, parkering, VA mm	303 237	317 018
Management fee	5 187 708	4 339 790
Eget aktiverat arbete	1 803 700	2 567 616
Hysesförluster	-385 508	-150 000
Övriga rörelseintäkter	2 576 864	1 732 259
	95 567 747	82 618 991

Av årets nettoomsättning utgör 5 187 708 kr (4 339 7907 kr) koncerninterna poster.

Not 2 Fastighetskostnader	Koncernen	Koncernen
	2017	2016
EI	8 902 111	8 827 617
Olja	237 766	251 446
Vatten	2 899 666	2 574 331
Sophämtning	1 931 337	1 701 794
Underhåll	16 129 231	14 938 104
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2 961 710	2 316 119
Hyror och arrenden	2 092 027	1 949 785
Löner och sociala avgifter	8 423 116	8 188 789
Övriga driftskostnader	16 137 619	15 063 449
	59 714 582	55 811 434

	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
El	7 639 763	7 757 944
Olja	237 766	251 446
Vatten	1 370 305	1 166 773
Sophämtning	1 003 353	878 923
Underhåll	8 710 726	7 454 646
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 000 710	864 518
Hyror och arrenden	1 126 178	1 149 400
Löner och sociala avgifter	8 423 116	8 188 789
Övriga driftskostnader	13 766 896	12 716 634
	43 278 813	40 429 073

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

Not 3 Anställda och personalkostnader	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3,19	3,02
Män	17,12	16,84
	20,31	19,86
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 087 059	1 086 187
Övriga anställda	8 851 619	8 038 843
	9 938 678	9 125 030
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	111 929	105 580
Pensionskostnader för övriga anställda	971 568	691 123
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 299 406	3 047 999
	4 382 903	3 844 702
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 321 581	12 969 732
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29%	14%
Andel män i styrelsen	71%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

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

Not 4 Avskrivningar

	Koncernen 2017	Koncernen 2016
Avskrivningar byggnader	19 743 429	14 530 622
Avskrivningar markanläggningar	4 277 860	3 679 559
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 583 771	2 960 810
Nedskrivningar på fastigheter	8 259 474	0
	34 864 534	21 170 991

	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
--	------------------------------	------------------------------

Avskrivningar byggnader	16 167 672	11 286 478
Avskrivningar markanläggningar	4 190 061	3 664 055
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 427 553	2 808 358
Nedskrivningar på fastigheter	8 259 474	0
	31 044 760	17 758 891

Not 5 Central administration

	Koncernen 2017	Koncernen 2016
Datalicenser	556 513	693 690
Styrelsearvoden	285 432	282 982
IT-tjänster	476 670	173 633
Revision och revisionsnära tjänster	192 435	217 567
Konsultkostnader	2 023 713	1 427 163
Inhyrd personal	0	413 529
Löner och sociala avgifter	4 541 940	3 724 382
Övriga kostnader	4 549 466	3 928 985
	12 626 169	10 861 931

	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
--	------------------------------	------------------------------

Datalicenser	556 513	693 690
Styrelsearvoden	285 432	282 982
IT-tjänster	476 670	173 633
Revision och revisionsnära tjänster	99 650	130 232
Konsultkostnader	1 944 648	1 414 486
Inhyrd personal	0	413 529
Löner och sociala avgifter	4 541 940	3 724 382
Övriga kostnader	3 998 780	3 466 686
	11 903 633	10 299 620

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

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Entreprenadavkastning	-417 454	26 488 095
Övriga intäkter	0	8 821
	-417 454	26 496 916

Entreprenadavkastning avser kostnader tagna under 2017 för projektet Sandlyckevägen vilka inte resultatfördes under 2016 då projektet avslutades.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen 2017	Koncernen 2016
Räntekostnader	19 801 305	19 592 260
Borgensavgift	2 558 973	2 385 043
Aktiverad ränta	-1 027 425	-3 206 052
Övriga finansiella kostnader	41 537	30 319
	21 374 390	18 801 570

För pågående projekt som belastar med lånekostnader aktiveras ränta baserat på årlig genomsnittlig räntesats gånger snittupplåning till följd av det pågående projektet.

	Koncernen 2017	Koncernen 2016
Genomsnittlig ränta för beräkning av ränta att aktivera	2,00%	2,02%

	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Räntekostnader	19 801 305	19 592 260
Borgensavgift	2 558 973	2 385 043
Aktiverad ränta	-1 027 425	-1 582 610
Övriga finansiella kostnader	9 950	14 025
	21 342 803	20 408 718

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Erhållna koncernbidrag	2 170 000	25 144 731
	2 170 000	25 144 731

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2017	Koncernen 2016
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-2 252 434	-2 614 424
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-845 202	-3 527 038
	-3 097 636	-6 141 462
Redovisat resultat före skatt	14 080 164	27 869 782
Skatteeffekt av:		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-3 097 636	-6 131 352
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-4 343 554	-3 139 885
Skatteeffekt av komponentbyten	1 559 880	2 516 139
Skattemässiga avdrag för aktiverade investeringar		
Skattemässiga avdrag vid nedskrivning pga rivning	-761 084	0
Skattemässig vinst utöver bokförd för sålda tillgångar	-82 214	-107 962
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-253 262	-7 453
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	5 817 371	4 151 614
Övriga korrigeringar	-1 093 683	103 459
Övriga ej skattepliktiga inkomster	1 748	1 016
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-845 202	-3 527 038
	-3 097 636	-6 141 462
	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-2 252 434	-2 614 424
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-662 932	-3 256 499
	-2 915 366	-5 870 923
Redovisat resultat före skatt	13 230 751	26 680 884
Skatteeffekt av:		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-2 910 765	-5 869 794
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-3 556 888	-2 483 025
Skatteeffekt av komponentbyten	1 377 589	2 516 139
Skattemässiga avdrag vid nedskrivning pga rivning	-761 084	0
Skattemässig vinst utöver bokförd för sålda tillgångar	-67 443	-107 962
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-221 925	-2 145
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	4 944 002	3 331 347
Skattepliktiga inkomster som inte redovisats över resultaträkningen		
Övriga ej skattepliktiga inkomster	80	1 016
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 718 932	-3 256 499
	-2 915 366	-5 870 923

Underskottsavdraget uppgår till 34 304 647 kr (44 542 985 kr)

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 068 411 514	899 225 759
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-12 513 202	-5 908 314
Omklassificeringar/bidrag	184 599 752	175 094 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 240 498 064	1 068 411 514
Ingående avskrivningar	-175 002 758	-157 815 585
Försäljningar/utrangeringar	2 041 254	1 023 008
Årets avskrivningar	-24 021 289	-18 210 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 982 793	-175 002 758
Utgående redovisat värde	1 043 515 271	893 408 756
Bokfört värde byggnader	864 567 779	734 812 330
Bokfört värde markanläggningar	94 691 208	80 764 561
Bokfört värde mark	84 256 284	77 831 865
	1 043 515 271	893 408 756
Skattemässigt värde byggnader och mark	879 914 360	660 692 788
	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	786 359 513	617 173 344
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-7 700 474	-5 908 314
Omklassificeringar/bidrag	78 857 174	175 094 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	857 516 213	786 359 513
Ingående avskrivningar	-120 317 242	-106 389 717
Försäljningar/utrangeringar	1 856 213	1 023 008
Årets avskrivningar	-20 357 733	-14 950 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 818 762	-120 317 242
Utgående redovisat värde	718 697 451	666 042 271
Bokfört värde byggnader	595 448 623	550 272 497
Bokfört värde markanläggningar	88 731 797	80 501 031
Bokfört värde mark	34 517 031	35 268 743
	718 697 451	666 042 271
Skattemässigt värde byggnader och mark	577 874 920	449 427 681

Not 11 Marknadsvärden byggnader och mark

**Koncernen
2017-12-31**

**Koncernen
2016-12-31**

Bokfört värde bostadsfastigheter
Marknadsvärde bostadsfastigheter

325 814 022
586 700 000

234 158 590
420 300 000

Bokfört värde lokalfastigheter
Marknadsvärde lokalfastigheter

623 010 041
984 900 000

578 485 605
905 200 000

**Moderbolaget
2017-12-31**

**Moderbolaget
2016-12-31**

Bokfört värde bostadsfastigheter
Marknadsvärde bostadsfastigheter

22 355 294
45 800 000

22 777 928
44 500 000

Bokfört värde lokalfastigheter
Marknadsvärde lokalfastigheter

607 610 360
959 400 000

562 763 312
887 900 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

**Koncernen
2017-12-31**

**Koncernen
2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärde

44 996 898

43 907 691

Inköp

129 375

0

Försäljningar/utrangeringar

0

-48 215

Omklassificeringar

924 971

1 137 422

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

46 051 244

44 996 898

Ingående avskrivningar

-13 812 270

-10 896 268

Försäljningar/utrangeringar

0

44 808

Omklassificeringar

270

Årets avskrivningar

-2 583 770

-2 960 810

Utgående ackumulerade avskrivningar

-16 395 770

-13 812 270

Utgående redovisat värde

29 655 474

31 184 628



	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 879 816	41 775 165
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-32 771
Omklassificeringar	924 971	1 137 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 804 787	42 879 816
Ingående avskrivningar	-13 437 660	-10 658 666
Försäljningar/utrangeringar	0	29 364
Omklassificeringar	270	
Årets avskrivningar	-2 427 553	-2 808 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 864 943	-13 437 660
Utgående redovisat värde	27 939 844	29 442 156

W
HA

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	127 104 338	103 974 001
Inköp	90 664 465	201 130 832
Överfört till byggnader	-184 729 127	-175 094 483
Överfört till inventarier	-924 973	-1 137 422
Projekt som kostnadsförts	-1 884 619	-1 768 590
	30 230 084	127 104 338
Bostäder Heinövallen	0	72 223 064
Brand Kostervägen	2 177 186	0
Byte ventilation Svanvägen	393 750	0
Energiprojekt Strandvägen 35	698 397	2 702 839
Exploatering Ankaret/Optimisten	1 267 175	47 075
Exploatering Kalvsund	0	388 774
Exploatering Minnessten	655 983	0
Exploatering Tumlaren	185 088	0
Familjecentral	69 750	0
Framtida skollokaler Bergagård	1 121 029	416 784
Framtida skollokaler Bratteberg F-9	3 699 919	5 386 673
Hedenskolan renovering fasad	0	1 350 000
Korttidsboende Hedens By	73 880	0
Ny fritidsgård och kontor	2 011 864	397 872
Ny Vårdcentral Öckerö	0	29 723 316
Nya moduler Bergmans grupphem	0	200 839
Nytt grupphem Hässla	840 196	447 117
Renovering bassäng	0	867 113
Sophantering bostäder	0	323 609
Spindeln, bostäder	628 778	616 449
Stadsnät, Björkö	10 520 447	968 872
Stadsnät, Fotö	128 784	4 283 483
Stadsnät, Gemensamt	28 610	1 481 894
Stadsnät, Grötö	59 125	49 000
Stadsnät, Hyppeln	54 510	23 760
Stadsnät, Hälsö	95 432	95 432
Stadsnät, Hönö 1	37 732	347 011
Stadsnät, Hönö 2	46 855	649 478
Stadsnät, Kalvsund	1 827 865	421 190
Stadsnät, Källö-Knippla	408 694	230 075
Stadsnät, Rörör	197 070	0
Stadsnät, Öckerö 1	39 693	1 237 582
Stadsnät, Öckerö 2	49 421	736 774
Trådlösa nät BoU	0	431 337
Utbyggnad kommunhuset	610 515	509 524
Vitsippevägen Björkö	0	0
Öckerö Centrum	1 416 754	513 225
Övriga	885 583	34 177
	30 230 084	127 104 338

	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	54 557 665	95 616 984
Inköp	54 253 130	138 045 875
Överfört till byggnader	-78 857 174	-175 094 483
Överfört till koncernbolag	0	-1 602 136
Överfört till inventarier	-924 973	-1 137 422
Projekt som kostnadsförts	-1 884 619	-1 271 153
	27 144 029	54 557 665

Not 14 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Moderbolaget	Moderbolaget
				2017-12-31	2016-12-31
Öck. Fastighetsutv. AB	100%	100%	2 000	10 050 000	2 050 000
Öck. Fastighetservice AB	100%	100%	40 000	53 050 000	40 050 000
				63 100 000	42 100 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Öck. Fastighetsutv. AB	556871-8760	Öckerö	10 182 135	46 320
Öck. Fastighetservice AB	556943-5018	Öckerö	53 049 995	15 850

Not 15 Långfristiga fordringar i koncernföretag

	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Reversfordran Öckerö Bostads AB	216 600 000	200 000 000
Reversfordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	33 000 000	33 000 000
	249 600 000	233 000 000

Not 16 Aktier och andelar

	Org.nr	Säte	Moderbolaget	Moderbolaget
			2017-12-31	2016-12-31
Netwest Sweden AB	559028-5655	Vänernborg	142 360	142 360
			142 360	142 360

	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31
Netwest Sweden AB	142 360	142 360
	142 360	142 360

Handwritten signature and initials

Not 17 Uppskjuten skattefordran/-skuld	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	7 547 022	9 799 457
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-14 783 298	-13 005 898
	-7 236 276	-3 206 441

	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	7 547 022	9 799 457
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-11 178 282	-9 459 351
	-3 631 260	340 106

Not 18 Övriga finansiella anläggningstillgångar	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31
Andelar i bostadsrättsförening	0	8 293 142
	0	8 293 142

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

Not 19 Pågående arbeten	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	7 443 288
Inköp	0	50 789 584
Projekt som kostnadsförts	0	-58 232 872
	0	0
Bostäder Sandlyckan	0	0
	0	0

Not 20 Checkräkningskredit	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000
	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000

HA

Not 21 Vinstdisposition

**Moderbolaget
2017-12-31**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 545 506
årets vinst	10 315 385
	88 860 891

disponeras så att	
utdelas till ägaren (175,60 kr per 37 745 aktier)	6 628 022
i ny räkning överföres	82 232 869

Not 22 Övriga avsättningar

**Koncernen
2017-12-31**

**Koncernen
2016-12-31**

Övriga avsättningar	3 120 000	6 130 000
	3 120 000	6 130 000

Avser framtida åtagande avseende vindkraftverk samt reservation av kostnader för tvist

	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Övriga avsättningar	3 120 000	2 120 000
	3 120 000	2 120 000

Avser framtida åtagande avseende vindkraftverk samt reservation av kostnader för tvist


Hir

Not 23 Skulder till kreditinstitut

**Koncernen
2017-12-31**

**Koncernen
2016-12-31**

Förfaller inom 1 år

Förfaller inom 1 år

513 076 185
513 076 185

412 276 185
412 276 185

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Förfaller inom 1 till 5 år

489 500 000
489 500 000

592 550 000
592 550 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år

0
0

0
0

**Moderbolaget
2017-12-31**

**Moderbolaget
2016-12-31**

Förfaller inom 1 år

Förfaller inom 1 år

513 076 185
513 076 185

412 276 185
412 276 185

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Förfaller inom 1 till 5 år

489 500 000
489 500 000

592 550 000
592 550 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år

0
0

0
0

Not 24 Räntederivat

**Koncernen
2017-12-31**

**Koncernen
2016-12-31**

Antal derivat

10

10

Nominellt värde

605 000 000

605 000 000

Över-/undervärde (+/-)

-65 357 432

-81 654 133

**Moderbolaget
2017-12-31**

**Moderbolaget
2016-12-31**

Antal derivat

10

10

Nominellt värde

605 000 000

605 000 000

Över-/undervärde (+/-)

-65 357 432

-81 654 133

Not 25 Förutbetalda intäkter

**Koncernen
2017-12-31**

**Koncernen
2016-12-31**

Förfaller inom 1 år

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år

696 558
696 558

524 896
524 896

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år

2 786 232
2 786 232

2 099 584
2 099 584

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år

15 816 986
15 816 986

12 081 069
12 081 069

**Moderbolaget
2017-12-31**

**Moderbolaget
2016-12-31**

Förfaller inom 1 år

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år

696 558
696 558

524 896
524 896

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år

2 786 232
2 786 232

2 099 584
2 099 584

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år

15 816 986
15 816 986

12 081 069
12 081 069

Not 26 Koncernmellanhavanden

**Moderbolaget
2017-12-31**

**Moderbolaget
2016-12-31**

Fordran Öckerö Fastighetsservice AB

50 000

50 000

Fordran Öckerö Bostads AB

2 170 000

9 656 464

Fordran Öckerö Fastighetsutveckling AB

0

24 727 473

2 220 000

34 433 937

HA

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 430 774	2 498 167
Upplupna semesterlöner	1 297 206	1 095 968
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	661 405	536 743
Upplupna räntekostnader	7 938 346	8 273 778
Förutbetalda anslutningsavgifter	696 558	524 896
Övriga upplupna kostnader	1 351 330	2 034 590
	15 375 619	14 964 142

	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
--	------------------------------------	------------------------------------

Förutbetalda hyresintäkter	1 085 807	543 429
Upplupna semesterlöner	1 297 206	1 095 968
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	661 405	536 743
Upplupna räntekostnader	7 938 346	8 273 778
Förutbetalda anslutningsavgifter	696 558	524 896
Övriga upplupna kostnader	958 145	1 653 163
	12 637 467	12 627 977

Not 28 Eventualförpliktelser

	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31
--	---------------------------------	---------------------------------

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Lämnad garanti för handpenningar Brf Sandlyckevägen	0	7 650 000
	0	7 650 000

	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
--	------------------------------------	------------------------------------

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga
--	------	------

Not 29 Väsentliga händelser efter balansdagen

Koncernen

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

Moderbolaget

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

HA

Öckerö den 19 februari 2018



Annika Westh
Ordförande



Gunnar Alexandersson



Maria Brauer
Maria Brauer



Peter Johansson



Max Lagrell



Arne Lernhag



Jan-Åke Simonsson



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 8 mars 2018*



KPMG
Eva From
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Öckerö Fastighets AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Fastighets AB för år 2017 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

Göteborg den 8 mars 2018

KPMG AB



Eva From

Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i:
Öckerö kommun

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

Granskningsrapport för år 2017

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

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


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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Öckerö 2018-03-08


Paul Magnusson
Lekmannarevisor


Håkan Besköv
Lekmannarevisor