

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556943-4995

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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 fjärde förvaltningsår.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	29 484	26 152	25 309	25 051
Resultat efter finansiella poster	4 929	990	2 357	185
Nettomarginal (%)	17	4	9	1
Balansomslutning	288 183	260 418	206 137	209 180
Soliditet (%)	19	16	20	19

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 Bostads AB

Organisationsnummer 556943-4995

Säte Öckerö kommun

Väsentliga faktorer som påverkar bolaget

Bolaget redovisar positiva resultat och de positiva kassaflödena från den löpande verksamheten gör att fastigetsvärdenas prognoser är positiva. Inga väsentliga yttre faktorer påverkar idag bolagets ställning inför framtiden.

Utsikter inför framtiden

Bolaget står inför stora utmaningar i framtiden. Dels finns en stor efterfrågan på bostäder och framför allt hyresbostäder inom Öckerö kommun och bolagets bostadskö överstiger 1 400 personer. Bolaget invigde visserligen 60 hyreslägenheter på Heinövallen under året men har ansökt och erhållit positiva planbesked för bland annat Ankaret, Minnessten, Spindeln och Tummlaren för att kunna bygga fler hyresrätter. Dessa fastigheter ägs för tillfället av koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB.

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

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 859 579
årets resultat	1 057 315
	2 916 894
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 916 894

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	1	29 483 721	26 151 528
Fastighetskostnader	2,3	-18 385 633	-16 469 553
Driftnetto		11 098 088	9 681 975
Avskrivningar	4	-3 025 682	-2 587 536
Bruttoresultat		8 072 406	7 094 439
Central administration	3,5	-2 332 079	-2 179 982
Försäljning av fastigheter		4 195 798	0
Övriga rörelseintäkter		8 928	456
Rörelseresultat		9 945 053	4 914 913
Ränteutäkter och liknande resultatposter		15 815	595
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 031 867	-3 925 208
Resultat efter finansiella poster		4 929 001	990 300
Bokslutsdispositioner	7	-3 570 000	-319 215
Resultat före skatt		1 359 001	671 085
Skatt på årets resultat	8	-301 686	-151 224
Årets resultat		1 057 315	519 861



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,10	280 386 355	181 784 677
Inventarier, verktyg och installationer		1 715 629	1 742 472
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	3 086 055	72 546 673
Summa anläggningstillgångar		285 188 039	256 073 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		457 329	105 988
Övriga fordringar		29 988	68 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 373	16 298
		503 690	191 193
<i>Kassa och bank</i>		2 490 891	4 153 459
Summa omsättningstillgångar		2 994 581	4 344 652
SUMMA TILLGÅNGAR		288 182 620	260 418 474

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<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		14 859 579	1 339 718
Årets resultat		1 057 315	519 861
		15 916 894	1 859 579
Summa eget kapital		55 916 894	41 859 579
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	13	816 669	514 983
Långfristiga skulder	14		
Skulder till koncernföretag		216 600 000	200 000 000
Summa långfristiga skulder		216 600 000	200 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 708 866	4 066 071
Skatteskulder		576 012	1 457 577
Skulder till koncernföretag	15	3 601 856	9 688 590
Skulder Öckerö kommun		633 001	818 982
Övriga skulder		940 536	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 388 787	2 012 692
Summa kortfristiga skulder		14 849 058	18 043 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 182 621	260 418 474

HA
2

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	1 339 718	519 861	41 859 579
Ägartillskott			13 000 000		13 000 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			519 861	-519 861	0
Årets resultat				1 057 315	1 057 315
Belopp vid årets utgång	40 000 000	0	14 859 579	1 057 315	55 916 894

2
H

Tilläggsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Intäkter

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

Anläggningstillgångar / komponentredovisning

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

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

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

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

HA

	<i>Min år</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
Hiresgästpassningar	20,0%	5	10,0%	10

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 externe konsult. Bland lokalfastigheterna är ungefär lika stor andel värderad av samme externe värderade.

Värdet har bedömts med stöd av dels en ortsprismetod och dels en avkastningsmetod. Avkastnings-metoden (som också kallas för nuvärdesmetoden), kan ses som samlingsnamnet för de metoder där man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. 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 driftnett 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	5,50%	10,00%

Finansiella instrument och derivat

Kostnader för derivat nettoredovisas under räntekostnader och periodiseras över löptiden. Resultateffekten av så kallade stängda derivatkontrakt vars syfte varit att säkra framtida räntebetalningar, periodiseras över låneportföljens genomsnittliga löptid.

HA

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 Fastighetservice 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rerelsens 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	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesintäkter bostäder	25 024 554	22 397 604
Hysesintäkter lokaler	1 993 594	2 000 873
Bränsle, parkering, VA mm	1 756 095	1 667 551
Hysesbortfall	-111 764	-2 564
Övriga rörelseintäkter	821 243	88 064
	29 483 721	26 151 528

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

Not 2 Fastighetskostnader	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	1 262 348	1 069 673
Vatten	1 529 361	1 407 558
Sophämtning	927 984	822 871
Underhåll	7 225 644	7 441 055
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 889 000	1 381 601
Övriga driftskostnader	5 551 297	4 346 795
	18 385 633	16 469 553

Av årets fastighetskostnader utgör 4 088 253 kr (3 179 887 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2017-12-31	2016-12-31
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%

Not 4 Avskrivningar	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Avskrivningar byggnader	2 797 168	2 435 084
Avskrivningar markanläggningar	72 296	0
Avskrivningar inventarier och transportmedel	156 218	152 452
Nedskrivningar/utrangeringar	0	0
	3 025 682	2 587 536

Not 5 Central administration	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revision och revisionsnära tjänster	77 035	62 390
Management fee	2 063 358	2 002 945
Konsultkostnader	79 065	12 677
Medel till Hyresgästföreningen	0	28 000
Övriga kostnader	112 621	73 970
	2 332 079	2 179 982

Av årets kostnader för central administration utgör 2 063 358 kr (2 002 945 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader	5 031 867	3 908 914
Övriga finansiella kostnader	0	16 294
	5 031 867	3 925 208

Av årets räntekostnader utgör 5 000 280 kr (4 396 553 kr) koncerninterna poster

Not 7 Bokslutsdispositioner	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lämnade koncernbidrag	-3 570 000	-319 215
	-3 570 000	-319 215

Not 8 Skatt på årets resultat	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skatt på årets resultat	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-301 686	-151 224
	-301 686	-151 224

Redovisat resultat före skatt	1 359 001	671 085
--------------------------------------	------------------	----------------

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-298 980	-147 639
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-615 377	-535 719
Skatteeffekt korrigering tidigare år	-1 670	0
Skattemässig effekt realisationsvinst	-14 771	0
Skatteeffekt av komponentbyte	222 291	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-31 537	-3 584
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	740 044	686 942
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-301 686	-151 224
	-301 686	-151 224

Underskottsavdraget uppgår till 0 kr

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	189 056 494	189 056 494
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-4 467 174	0
Omklassificeringar/bidrag	105 742 578	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 331 898	189 056 494
Ingående avskrivningar	-7 271 817	-4 836 733
Försäljningar/utrangeringar	195 738	0
Årets avskrivningar	-2 869 464	-2 435 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 945 543	-7 271 817
Utgående redovisat värde	280 386 355	181 784 677
Bokfört värde byggnader	228 719 764	143 005 601
Bokfört värde markanläggningar	5 711 384	0
Bokfört värde mark	45 955 207	38 779 076
	280 386 355	181 784 677

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 3 831 482 kr (2 340 831 kr).

Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	264 163 828	171 063 345
Marknadsvärde bostadsfastigheter	431 700 000	328 600 000
Bokfört värde lokalfastigheter	10 511 143	10 721 332
Marknadsvärde lokalfastigheter	16 100 000	17 300 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 546 673	7 634 316
Inköp	36 411 335	64 912 357
Överfört till byggnader	-105 871 953	0
	3 086 055	72 546 673

Handwritten signatures and initials.

Not 12 Vinstdisposition

2017-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 859 579
årets resultat	1 057 315
	2 916 894

disponeras så att i ny räkning överföres	2 916 894
---	-----------

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

2017-12-31

2016-12-31

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-816 669	-514 983
	-816 669	-514 983

Not 14 Långfristiga skulder

2017-12-31

2016-12-31

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Förfaller inom 1 till 5 år	216 600 000	200 000 000
	216 600 000	200 000 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

Not 15 Koncernmellanhavanden

2017-12-31

2016-12-31

Skulder Öckerö Fastighets AB	2 170 000	9 656 464
Skulder Öckerö Fastighetsservice AB	61 856	31 856
Skulder Öckerö Fastighetsutveckling AB	1 370 000	270
	3 601 856	9 688 590

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31

2016-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	2 188 588	1 772 720
Övriga upplupna kostnader	200 199	239 972
	2 388 787	2 012 692

Not 17 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter balansdagen

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


HAN

Öckerö den 19 februari 2018



Annika Westh
Ordförande



Gunnar Alexandersson



Maria Bräuer
Maria Bräuer



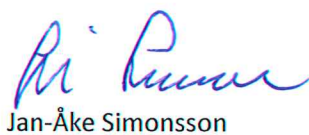
Peter Johansson



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 Bostads AB, org. nr 556943-4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Öckerö Bostads AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öckerö Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Bostads 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 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.

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 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 Bostads AB
org. nr. 556943-4995

Granskningsrapport för år 2017

Vi, av fullmäktige i Öckerö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Öckerö Bostads 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 Beskow
Lekmannarevisor