

**Årsredovisning**  
**för**  
**Öckerö Fastighetsutveckling AB**

556871-8760

Räkenskapsåret

2017

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

## Förvaltningsberättelse

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

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2 233	2 079	2 049	2 078	0
Resultat efter finansiella poster	-1 313	25 633	-361	-327	-7
Nettomarginal (%)	-59	1 233	-18	-16	0
Balansomslutning	45 795	66 481	68 899	35 795	2 516
Soliditet (%)	22	3	2	5	81

### Ägandeförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Öckerö Fastighets AB.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

#### *Ordinarie ledamöter*

Annika Westh, ordförande

Gunnar Alexandersson, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Maria Brauer

Peter Johansson

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 Fastighetsutveckling AB
Organisationsnummer	556871-8760
Säte	Öckerö kommun

## Information om verksamheten

### Resultat och finansiell ställning

För år 2017 uppgår resultat efter skatt till 46 tkr. Bolaget har under 2017 belastas dels med realisationsförlust avseende den sista sålda lägenheten på Brf Sandlyckevägen vars entreprenadresultat redovisades under 2016, och dels med tillkommande kostnader avseende entreprenaden på samma brf.

### Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut ägde Öckerö Fastighetsutveckling AB 1 428 kvm bostadsyta i 20 äganderättslägenheter på området Breviks ängar i Öckerö kommun. Förvaltning av lägenheterna sker genom avtal med ägaren Öckerö Fastighets AB.

### Underhållsprojekt och investeringar

Äganderätterna på Breviks ängar byggdes 2010 av dåvarande Öckerö Bostads AB (numer Öckerö Fastighets AB) och under 2012 genomfördes garantibesiktning och 2015 femårsbesiktning. Garantiåtgärderna avser arbeten på gemensamma ytor som förvaltas av samfällighetsföreningen. Åtgärderna har kostnadsförts under 2016-

Förvaltning av de totalt 50 äganderätterna i området sköts av Norra Breviks samfällighetsförening som ansvarar för samtliga gemensamhetsanläggningar. Öckerö Fastighetsutveckling AB är ägare av 20 av de 50 äganderätterna och har en röst på föreningsstämmorna utom i frågor som är av ekonomisk betydelse då bolaget har proportionellt antal röster som motsvarar antalet ägda lägenheter.

### Marknad - uthyrningsläget

Vid årets slut var alla lägenheter uthyrda. Området är mycket populärt och uthyrning sker från Öckerö Fastighets ABs bostadskö.

### Hysesjusteringar

Under 2016 genomfördes separata förhandlingar med Hyresgästföreningen kring hyrorna på Breviks ängar. Detta innebar ökning om 5 % per år i tre år. Sista året är därmed 2018. Därefter sker förhandlingar inom ramen för de ordinarie årliga förhandlingarna.

### Finansiering

Fastigheterna köptes av moderbolaget Öckerö Fastighets AB till skattemässigt restvärde och betalades via upprättade reverser.

Öckerö kommunfullmäktige har beviljat kommunal borgen för bolaget varför möjligheten till framtida upplåning bedöms som mycket goda.

### Värdering av fastighetsbeståndet

Bedömningen är att fastighetsbeståndets värde över tid kommer att överstiga de bokförda värdena varför styrelsens åsikt är att en nedskrivning i årets bokslut inte är nödvändigt.

### Utsikter inför framtiden

Bolagets syfte är att exploatera nya och befintliga fastigheter i koncernens bestånd. Under 2016 såldes lägenheterna i bostadsrättsföreningen Sandlyckevägen. Hyrorna på Breviks ängar höjs succescivt och ambitionen är att bolaget ska redovisa fortsatt positiva resultat.

### Förslag till behandling av vinst

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst (kronor):

balanserat resultat	8 135 814
årets vinst	46 320
	<b>8 182 134</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres 8 182 134

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Nettoomsättning	1	2 232 666	2 079 303
Fastighetskostnader	2,3	-1 391 206	-1 552 038
<b>Driftnetto</b>		<b>841 460</b>	<b>527 265</b>
Avskrivningar	4	-550 438	-550 640
<b>Bruttoresultat</b>		<b>291 022</b>	<b>-23 375</b>
Central administration	3,5	-48 021	-66 919
Försäljning av fastigheter		-265 919	0
Övriga rörelseintäkter	6	-506 003	26 488 774
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-528 921</b>	<b>26 398 480</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	587
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-783 833	-765 959
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 312 754</b>	<b>25 633 108</b>
Bokslutsdispositioner	8	1 370 000	-24 825 516
<b>Resultat före skatt</b>		<b>57 246</b>	<b>807 592</b>
Skatt på årets resultat	9	-10 926	-179 669
<b>Årets resultat</b>		<b>46 320</b>	<b>627 923</b>



## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	31 372 878	31 923 316
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	0
		<b>31 372 878</b>	<b>31 923 316</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	12	0	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13	0	8 293 142
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 372 878</b>	<b>40 216 458</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Lager</i>			
Pågående arbete	14	0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 320	3 356
Skattefordringar		63 838	30 838
Övriga fordringar		6 928	0
Fordringar Öckerö kommun		0	236 304
Fordringar koncernföretag	18	1 370 000	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 976	206 715
		<b>1 510 062</b>	<b>477 483</b>
Kassa och bank		12 912 119	25 787 075
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 422 181</b>	<b>26 264 558</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 795 059</b>	<b>66 481 016</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 135 814	-492 109
Årets resultat		46 320	627 923
		<b>8 182 134</b>	<b>135 814</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 182 134</b>	<b>2 135 814</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för skatter	12	37 622	26 696
Övriga avsättningar	16	0	4 010 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>37 622</b>	<b>4 036 696</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	17	33 000 000	33 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 209 640	2 163 323
Skulder Öckerö kommun		28 533	0
Skulder koncernföretag	18	0	24 723 473
Övriga skulder		0	123 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	337 129	298 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 575 302</b>	<b>27 308 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 795 058</b>	<b>66 481 016</b>



## Förändring av eget kapital

Antal aktier: 2 000  
Kvotvärde: 1 000

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
Belopp vid årets ingång	2 000 000	0	-492 109	627 923	2 135 814
Erhållna aktieägartillskott			8 000 000		8 000 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			627 923	-627 923	0
Årets resultat			0	46 320	46 320
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>	<b>8 135 814</b>	<b>46 320</b>	<b>10 182 134</b>



HA



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

#### Intäkter

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

#### Anläggningstillgångar / komponentredovisning

Under februari 2018 marknadsvärderas en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas bokförda värde har ca 90 % värderats av denne 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 driftnettot vilket kallas direktavkastningskrav. Till detta läggs bedömd nivå av inflation vilket ger bolagets så kallade yield.

Spann för yield inom respektive affärsområde presenteras nedan:

	<i>Min år</i>	<i>Min år</i>	<i>Max %</i>	<i>Max år</i>
Stomme	1,0%	100	0,8%	120
Yttertak	1,0%	100	2,0%	50
Fasad	2,5%	40	2,0%	50
Fönster	3,3%	30	2,5%	40
Inre ytskikt	3,3%	30	3,3%	30
Köksinredning och vitvaror	4,0%	25	2,9%	35
Våtutrymmen	6,7%	15	3,3%	30
Installationer, el	3,3%	30	2,0%	50
Installationer, rör	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, ventilation	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, hiss	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, styr	3,3%	30	2,5%	40
Installationer, värme	3,3%	30	2,0%	50
Garage/car-ports etc	2,0%	50	2,0%	50
Hyresgästanpassningar	20,0%	5	10,0%	10

### Finansiella instrument och derivat

Kostnader för derivat 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.

### 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 Fastighetsutveckling AB ägs till 100 % av Öckerö Fastighets AB (556495-9665) som i sin tur ägs till 100 % av Öckerö kommun (212000-1280). Samtliga juridiska enheter inom koncernen har sina säten i Öckerö kommun.



### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### *Nettomarginal (%)*

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

#### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	2 086 875	1 963 234
Hysesbortfall	0	-7 581
Bränsle, parkering, VA mm	134 209	113 158
Övriga rörelseintäkter	11 582	10 492
	<b>2 232 666</b>	<b>2 079 303</b>

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

### Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Avgifter till samfällighetsförening	965 849	800 385
Underhåll	192 861	42 403
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	72 000	70 000
Övriga driftskostnader	160 496	639 250
	<b>1 391 206</b>	<b>1 552 038</b>

Av årets fastighetskostnader utgör 52 080 kr (100 000 kr) koncerninterna poster.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
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	2016
Avskrivningar byggnader	534 935	535 136
Avskrivningar markanläggningar	15 503	15 504
	<b>550 438</b>	<b>550 640</b>

**Not 5 Central administration**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revision och revisionsnära tjänster	15 750	10 125
Konsultkostnader	0	0
Övriga kostnader	32 271	56 794
	<b>48 021</b>	<b>66 919</b>

Av årets kostnader för central administration utgör 26 285 kr (54 532 kr) koncerninterna poster.

**Not 6 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Entreprenadavkastning	0	26 488 095
Övriga intäkter	-506 003	679
	<b>-506 003</b>	<b>26 488 774</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader	783 833	765 959
	<b>783 833</b>	<b>765 959</b>

Av årets räntekostnader utgör 783 833 kr (765 959 kr) koncerninterna poster

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lämnade koncernbidrag	0	-24 825 516
Erhållna koncernbidrag	1 370 000	0
	<b>1 370 000</b>	<b>-24 825 516</b>



**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2017	2016
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott	0	-167 485
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-10 926	-12 184
	<b>-10 926</b>	<b>-179 669</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>57 246</b>	<b>807 592</b>
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-12 594	-177 670
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-121 096	-121 141
Ej skattepliktiga intäkter	1 668	0
Ej avdragsgilla kostnader	0	-1 724
Underskottsavdrag från föregående taxering	0	-275
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	133 325	133 325
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-12 229	-12 184
	<b>-10 926</b>	<b>-179 669</b>

Underskottsavdraget uppgår till 761 295 kr (345 028 kr)

**Not 10 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33 620 035	33 620 035
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar/bidrag	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 620 035</b>	<b>33 620 035</b>
Ingående avskrivningar	-1 696 719	-1 146 079
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-550 438	-550 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 247 157</b>	<b>-1 696 719</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 372 878</b>	<b>31 923 316</b>
Bokfört värde byggnader	27 588 832	28 139 270
Bokfört värde mark	3 784 046	3 784 046
	<b>31 372 878</b>	<b>31 923 316</b>

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 176 927 kr (121 344 kr).

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	722 701
Inköp	0	114 881
Kostnadsförda och sålda projekt	0	-837 582
Överfört till byggnader	0	0
	0	0

**Not 12 Uppskjuten skattefordran/skuld**

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	0	0
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-37 622	-26 696
	-37 622	-26 696

**Not 13 Övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2017-12-31	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 14 Pågående nyanläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	7 443 288
Inköp	0	53 568 617
Projekt som kostnadsförts	0	-61 011 905
	0	0
Bostäder Sandlyckan	0	0
	0	0

**Not 15 Vinstdisposition**

	2017-12-31
Förslag till behandling av vinst	
Styrelsen föreslår att ansamlad vinst (kronor):	
balanserat resultat	8 135 814
årets vinst	46 320
	<b>8 182 134</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	8 182 134

**Not 16 Övriga avsättningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avsättning för framtida åtaganden	0	4 010 000
	<b>0</b>	<b>4 010 000</b>

**Not 17 Långfristiga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</b>		
Förfaller inom 1 till 5 år	33 000 000	33 000 000
	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>

**Förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Förfaller efter 5 år	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 18 Koncernmellanhavanden**

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran Öckerö Bostads AB	1 370 000	270
Skulder Öckerö Fastighets AB	0	-24 723 473
	<b>1 370 000</b>	<b>-24 723 203</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	156 379	182 018
Upplupna räntekostnader	0	0
Övriga upplupna kostnader	180 750	116 219
	<b>337 129</b>	<b>298 237</b>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Lämnad garanti för handpenningar Brf Sandlyckevägen	0	7 650 000
	<b>0</b>	<b>7 650 000</b>

**Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen**

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



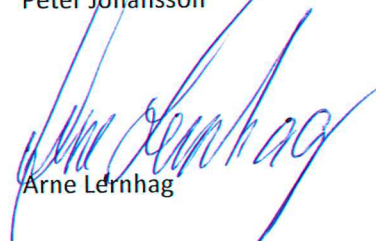
Maria Brauer  
Maria Brauer




Peter Johansson



Max Lagrell



Arne Lärnhag




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 Fastighetsutveckling AB, org. nr 556871-8760

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Öckerö Fastighetsutveckling 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 Fastighetsutveckling 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 Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Fastighetsutveckling 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 Fastighetsutveckling AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

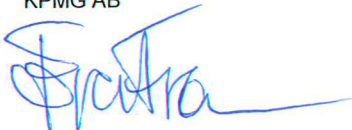
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 8 mars 2018

KPMG AB



Eva From

Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i:  
Öckerö kommun

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

## Granskningsrapport för år 2017

Vi, av fullmäktige i Öckerö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Öckerö Fastighetsutveckling 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