



ÅRSREDOVISNING

2010

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö kommun innehar 35 245 aktier (100 %) i Öckerö Bostads AB. Detta är bolagets sextonde förvaltningsår.

Öckerö Bostads AB är komplementärdelägare till KB Öckerö Sörgård 2:446. Dotterbolagets omsättning i form av hyresintäkter är mindre än två procent av moderbolagets omsättning. Dotterbolagets effekt på balansräkningen vid upprättande av koncernredovisning är marginell. Med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap § 5 har Öckerö Bostads AB därför inte upprättat någon koncernredovisning för räkenskapsåret 2009.

Flerårsöversikt (tkr)	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	67 543	66 699	62 423	57 565	55 535
Resultat efter finansiella poster	17 355	4 828	3 351	-3 457	1 117
Nettomarginal (%)	26	7	5	-6	2
Balansomslutning	701 349	689 559	644 696	591 387	492 703
Soliditet (%)	12	10	10	11	14

Information om verksamheten

Bolagets uppgift är att på affärsmässiga grunder erbjuda bostäder anpassade för olika behov och målgrupper med varierat utbud på standard, läge och service inom Öckerö kommun. Bolaget skall dessutom förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter med affärs-, service- och industrilokaler samt lokaler för kommunal verksamhet.

Uppdrag och mål

Öckerö Bostads AB: s uppdrag beskrivs i Ägardirektivet från Öckerö kommun. I ägardirektivet är ett antal specifika mål beskrivna som bedöms vara uppfyllda.

Ekonomi

Det har varit ett år där räntan har stigit, men på grund av en god riskhantering har effekten av detta inte slagit igenom på resultatet. Däremot har utökat underhåll och då främst på Brattebergsskolan inneburit att kostnaden för drift och underhåll kraftigt stigit i förhållande till år 2009.

Det mycket goda resultat som har uppnåtts under året har främst tillkommit genom försäljningar av lägenheter på Breviks Ängar.

Underhåll

Satsningen på att komma ikapp det uppskjutna underhållet har varit prioriterat under året. Det medförde att underhåll har utförts för drygt 11,5 miljoner kr. De största underhållsprojekten har varit Brattebersskolan, Träskolan samt ommålningar av bostadsområden.

Särskilda händelser

Systembolagets butik invigdes i maj och Öckerö centrum har iordningställt med ny markbeläggning och utökad parkering. På parkeringen finns ett av landets första självförsörjda gatubelysningar.

Breviksängar har färdigställt. Av de 50 lägenheterna såldes 30 st som ägarlägenheter. De återstående 20 hyrdes ut. Öckerö Bostads AB har som en av de första i landet upplåtit ägarlägenheter. Denna satsning har rönt stor uppmärksamhet i fastighetsbranschen i Sverige. Projektet Breviksängar har varit mycket framgångsrikt i alla delar, såväl ekonomiskt som socialt.

Allhuset vid Högåsen/Kompassen har färdigställt. Allhuset består av en skolrestaurang, projektateljé samt fritidshem.

Ishallens omklädningsrum har renoverats och utökats. I samband med detta har en ny verkstads- och förrådsbyggnad uppförts.

Energiprojektet har fortsatt med att fasa ut oljan som uppvärmningsform genom att bergvärme har installerats i ett antal fastigheter. Förbrukningen av olja har sänkts från 660 m³ år 2005 till 30 m³ år 2010.

Framtiden

Den stigande räntan kommer att utsätta bolaget för utmaningar. Den ökade räntekostnaden måste kompenseras genom sänkta rörelsekostnader. En av de största kostnaderna är elkostnaderna. Upphandling av ett vindkraftverk som skall försörja de kommunala byggnaderna planeras under 2011. Genom detta kommer elkostnaden att minska avsevärt samt elproduktionen näst intill koldioxidneutral. Vindkraftverket kommer vara placerat utanför Öckerö kommun.

Öckerö centrum

Öckerö kommun har tagit fram ett planprogram för delar av östra Öckerö. Programmet kommer att skickas ut för samråd. Om och när programmet blir antaget kan arbetet med en ny detaljplan för Öckerö centrum påbörjas.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 703 195
årets vinst	12 788 233
	33 491 428

disponeras så att

i ny räkning överföres 33 491 428

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Nettoomsättning	1	67 543 127	66 699 407
Övriga rörelseintäkter	1	19 724 690	1 093 732
		87 267 817	67 793 139
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2	-32 693 918	-26 305 136
Övriga externa kostnader		-4 770 734	-5 039 602
Personalkostnader	3	-11 203 299	-9 891 848
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-11 609 604	-11 040 746
		-60 277 555	-52 277 332
Rörelseresultat		26 990 262	15 515 807
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	532 861	556 738
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 135	240 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 235 892	-11 485 517
		-9 634 896	-10 688 051
Resultat efter finansiella poster		17 355 366	4 827 756
Resultat före skatt		17 355 366	4 827 756
Skatt på årets resultat	6	-4 567 133	-1 266 825
Årets resultat		12 788 233	3 560 931

Balansräkning Not 2010-12-31 2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	649 950 547	592 990 566
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 071 998	618 256
Konst		298 606	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	16 136 302	55 816 274
		667 457 453	649 723 702

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10	11 646 732	12 215 431
Summa anläggningstillgångar		679 104 185	661 939 133

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		423 793	352 654
Aktuella skattefordringar		261 628	319 608
Övriga fordringar		257 211	1 128 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 822 915	1 510 244
		3 765 547	3 310 782

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	19 998 200
---------------------------------	--	---	------------

Kassa och bank

	11	18 479 576	4 310 934
Summa omsättningstillgångar		22 245 123	27 619 916

SUMMA TILLGÅNGAR

701 349 308 **689 559 049**

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		35 245 000	35 245 000
Reservfond		249 000	249 000
		35 494 000	35 494 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		20 703 195	17 142 264
Årets resultat		12 788 233	3 560 931
		33 491 428	20 703 195
Summa eget kapital		68 985 428	56 197 195
Obeskattade reserver		20 752 916	20 752 916
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	13	5 755 275	1 352 435
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		547 175 835	517 675 695
Skulder till koncernföretag		32 551 000	62 551 000
Summa långfristiga skulder		579 726 835	580 226 695
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 788 730	15 360 856
Skulder Öckerö Kommun	15	4 943 603	3 835 250
Övriga skulder		399 926	383 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	11 996 595	11 449 952
Summa kortfristiga skulder		26 128 854	31 029 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		701 349 308	689 559 049
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		112 703 000	112 703 000
		112 703 000	112 703 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		17 355 366	4 827 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-6 588 807	11 040 747
Betald skatt		-106 313	658 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		10 660 246	16 527 472
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-71 138	100 598
Förändring av kortfristiga fordringar		-441 606	7 509 158
Förändring av leverantörsskulder		-6 572 126	8 196 934
Förändring av kortfristiga skulder		1 671 172	-9 161 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 246 548	23 172 534
Investeringsverksamheten			
	17		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		77 080 000	0
Investeringar i byggnader och mark		-87 440 664	-48 009 647
Investeringar i inventarier och verktyg		-784 271	-174 516
Förändring andelar koncernföretag		568 689	-556 738
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 576 246	-48 740 901
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	41 000 000
Amortering av lån		-499 860	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-499 860	41 000 000
Årets kassaflöde		-5 829 558	15 431 633
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		24 309 134	8 877 501
Likvida medel vid årets slut	18	18 479 576	24 309 134

WA

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 1,1 - 3 procent för byggnader samt 5 procent för markanläggningar per år på anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar på inventarier har skett med 20 procent per år.

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.

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 genomsnittlig löptid.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 sk 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 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

	2010	2009
Nettoomsättningen uppdelad på intäktsslag		
Hysesintäkter bostäder	22 345 941	21 714 240
Hysesintäkter lokaler	44 307 803	44 187 412
Bränsle, parkering, VA m.m.	889 383	797 754
Övriga rörelseintäkter	1 526 279	1 093 732
Avyttring Anläggningstillgångar	18 198 411	0
	87 267 817	67 793 138

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2010	2009
Driftskostnader	19 574 785	18 778 813
Underhållskostnader	11 510 623	5 940 104
Fastighetsskatt	1 608 510	1 586 219
	32 693 918	26 305 136

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2010	2009
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4,05	3,55
Män	15,30	15,30
	19,35	18,85
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 008 935	950 355
Övriga anställda	6 356 018	5 540 604
	7 364 953	6 490 959
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	286 853	237 996
Pensionskostnader för övriga anställda	460 989	516 039
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 854 373	2 493 880
	3 602 215	3 247 915
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 967 168	9 738 874
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	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

	2010	2009
Avskrivning byggnader	10 947 118	10 509 803
Avskrivning markanläggningar	331 956	217 908
Avskrivning inventarier och transportmedel	330 530	313 035
	11 609 604	11 040 746

Not 5 Resultat från finansiella investeringar

	2010	2009
Resultatandel KB Öckerö Sörgård	532 861	556 738
	532 861	556 738

Not 6 Skatt på årets resultat

	2010	2009
Skatt på årets resultat	-164 294	0
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott	-2 965 265	-58 652
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-1 437 575	-1 208 173
	-4 567 134	-1 266 825

Underskottsavdraget uppgår till 0 kr. Förra året (11 274 771 kr).

Not 7 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	664 701 332	669 020 498
Inköp	1 218 500	559 928
Försäljningar/utrangeringar	-2 110 608	
Omklassificeringar/bidrag	68 673 842	-4 879 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	732 483 066	664 701 332
Ingående avskrivningar	-71 710 766	-60 983 055
Försäljningar/utrangeringar	457 321	
Årets avskrivningar	-11 279 074	-10 727 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 532 519	-71 710 766
Utgående redovisat värde	649 950 547	592 990 566
Taxeringsvärden byggnader	121 153 000	128 601 000
Taxeringsvärden mark	172 547 000	128 861 000
	293 700 000	257 462 000
Bokfört värde byggnader	584 002 040	535 540 707
Bokfört värde mark	65 948 507	57 449 859
	649 950 547	592 990 566

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 21 883 175 kr. Förra året (16 417 122 kr). Årets omklassificeringar består av omföring från projekt med 69 142 442 kr samt energibidrag med -468 600 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 982 108	3 807 592
Inköp	784 271	174 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 766 379	3 982 108
Ingående avskrivningar	-3 363 851	-3 050 816
Årets avskrivningar	-330 530	-313 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 694 381	-3 363 851
Utgående redovisat värde	1 071 998	618 257

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55 816 274	3 487 461
Inköp	90 359 997	60 632 150
Överfört till byggnader	-69 142 442	-8 228 422
Försäljning av projekt	-56 534 358	0
Projekt som kostnadsförts	-3 894 568	-74 915
Energibidrag	-468 600	0
16 136 303	55 816 274	

I årets inköp av pågående nyanläggningar ingår aktiverad ränta om 1 187 tkr, förra året (261 tkr). I årets inköp ingår även nyanskaffning av mark om 4 100 tkr, förra året (9 900 tkr)

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2010-12-31	2009-12-31
KB Öckerö Sörgård 2:446	100%	100%	100	11 646 732	12 215 431
				11 646 732	12 215 431
	Org.nr	Säte		Eget kapital	Resultat
KB Öckerö Sörgård 2:446	916838-1722	Öckerö		5 735 118	532 861

Not 11 Checkräkningskredit

	2010-12-31	2009-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000

Not 12 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 35 245

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 245 000	249 000	17 142 264	3 560 931
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 560 931	-3 560 931
Årets resultat				12 788 233
Belopp vid årets utgång	35 245 000	249 000	20 703 195	12 788 233

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2010-12-31	2009-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	0	2 965 265
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-5 755 275	-4 317 700
	-5 755 275	-1 352 435

Not 14 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	547 175 835	517 675 695
	547 175 835	517 675 695
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	32 551 000	62 551 000
	32 551 000	62 551 000

Lån löper ut enligt avtal under perioden 1 till 5 år men beräknas förlängas. Lån som förfaller senare än 5 år avser lån till Öckerö kommun. Dessa har ingen förfalldatum.

Not 15 Skulder/fordringar Öckerö kommun

	2010-12-31	2009-12-31
Skulder Öckerö kommun	-4 943 603	-3 835 250
	-4 943 603	-3 835 250

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 015 678	1 814 148
Upplupna semesterlöner	784 688	565 359
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	439 022	356 919
Upplupna räntekostnader	7 147 886	7 500 941
Övriga upplupna kostnader	1 609 321	1 212 586
	11 996 595	11 449 953

Not 17 Investeringar i byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Investeringar materiella anl. tillgångar	-90 359 997	-60 632 150
Försäljning av Breviks ängar	74 530 000	0
Försäljning av Rörö Förskola	2 550 000	0
Omklassificeringar	3 669 233	74 749
Energibidrag samt byggstimulans	468 600	9 837 316
Övriga bidrag	0	3 270 200
Inköp	-1 218 500	-559 762
	-10 360 664	-48 009 647

Not 18 Likvida medel

	2010-12-31	2009-12-31
Kassa och bank	18 479 576	4 639 812
Finansiella instrument under kortf. placeringar	0	19 998 200
	18 479 576	24 638 012

W

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

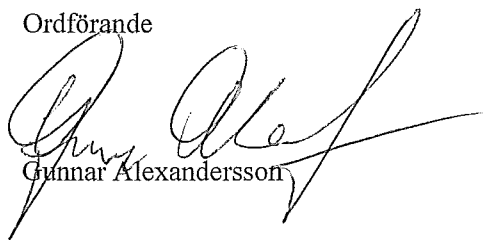
Öckerö den 28 februari 2011



Kenth Pettersson
Ordförande



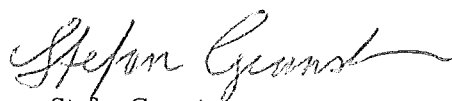
Malin Lundén



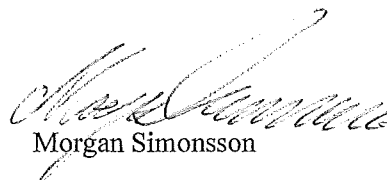
Gunnar Alexandersson



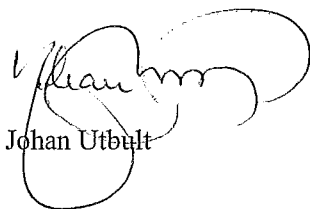
Lena Berglund



Stefan Granstäv



Morgan Simonsson



Johan Utbult



Tomas Karlström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats .6 april 2011



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Öckerö Bostads AB för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 april 2011


Hans Gavin
Auktoriserad revisor