

K

1(38)

Inkom Bolagsverket

2015 -04- 15

Fotokopians överensstämmelse
med originalet Intygas: 

2015042205492

Årsredovisning

för

Öckerö Fastighets AB

556495-9665

Räkenskapsåret

2014

... ..
... ..
... ..

2015042205493

Om Öckerö Fastighets AB

Öckerö Fastighets AB 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.



Bolaget bildades 1995 efter att man övertagit bostadsfastigheterna från dåvarande bostadsstiftelsen. 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.

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

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 underhålles 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.

✓

2015042205494

VD har ordet

Som vanligt när man försöker summera ett år inser man hur mycket vi i bolaget hinner med och hur många olika saker vi sysslar med. 2014 var året då vår nya koncern såg sitt ljus och jag kan redan nu konstatera att det varit ett korrekt beslut att genomföra denna koncernbildning. Att dela upp koncernens fastigheter i ett lokal- och ett bostadsbolag innebär en tydligare organisation både internt, för hyresgäster, för leverantörer och för ägaren Öckerö kommun.

Årets stora interna projekt har annars varit att arbeta fram koncernens första affärsplan som sträcker sig från 2015 och fram till och med år 2018. En av de viktigaste delarna i denna affärsplan är att sätta upp en långsiktig strategi för att öka kundnöjdheten hos våra hyresgäster. Vi vet från undersökningar att av våra hyresgäster är mycket nöjda över vissa delar men mer missnöjda med andra delar kring hur vi sköter oss.



En oerhört viktig del för framtiden i detta arbete är att vi under 2015 inför en form av servicegaranti där vi som bolag lovar tydlighet kring återkoppling och utförande av de felanmälningar som kommer in till oss. Visste du förresten att det inkommer ungefär 3000 olika felanmälningar och beställningar till oss under ett år? Dessa ska prioriteras, planeras, reservdelar skall beställas och åtgärder utföras av våra kompetenta medarbetare. Jag är säker på att vi på Öckerö Fastighets AB kommer bli ännu bättre på att utföra dessa arbetsuppgifter under 2015.

Som tidigare ordförande och styrelseledamot i åtta år och numer tillförordnad VD ser jag verkligen fram emot ett spännande 2015. Kommunkoncernens största investeringsprojekt påbörjar under våren och jag är säker på att när Hedenskolan står färdig till höstterminen 2016 och Brattebergsskolan en termin senare kommer alla kommuninvånare känna en stolthet. Under mina år i styrelsen har jag annars brunnit allra mest för att vi ska bygga fler billiga hyresrätter i kommunen. Bolaget har flera spännande projekt på gång som kommer göra att vi kan erbjuda fler människor i vår växande bostadskö ett prisvärt boende.

Det är både med tillförsikt, spänning och en gnutt stolthet jag ser fram emot 2015 och alla de utmaningar som väntar.

Kenth Pettersson
Verkställande direktör

3

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 framtidssäkra fiberanslutningar till privata villakunder, fastighetsägare, företag och operatörer
- ge våra kunder tillgång till ett marknadsledande och mångfaldigt tjänsteutbud

Värdegrunder

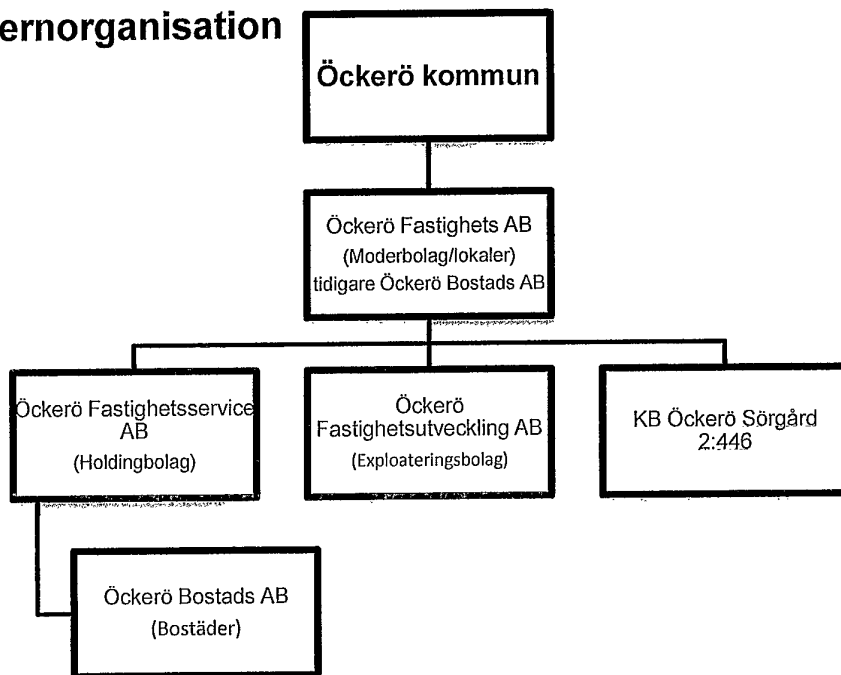
Vi har tillsammans kommit fram till tre värdeord som symboliserar hur vi ska bidra till våra kollegor, kunder och ägare:

- Glädje
- Engagemang
- Respekt

✓

2015042205496

Koncernorganisation



Fastigheter

<i>Öckerö Fastighets AB</i>		<i>Öckerö Bostads AB</i>	<i>Öckerö Fastighetsutv. AB</i>
Allhuset	Kompassen	Bergmans väg	Breviksängar
Almelunden bostäder	Lager Strandvägen 30	Byns väg 12, fd lärarbostad	
Almelunden paviljongen	Medborgarkontor Kalvsund	Byns väg 14, fd skola	
Almelunden Sjöstjärnan	Minnestensskolan	Bäckevägen	
Ankaret	Måbärsvägen	Hedens by specialboende	
Bergagårdsskolan	Norgårdsvägen 4	Hedens by 54 grupphem	
Bergmans grupphem	Norgårdsvägen 12	Hedens by bostäder	
Bergmans moduler	Nästet	Heinövägen 39 A-B	
Biblioteket och hörsalen	Optimisten	Heinövägens grupphem	
Björkdungen	Postlokal Hönö Pinan	Höge Köi	
Björnhuvudsvägen 21	Prästängens idrottsplats	Intagsvägen	
Björnhuvudsvägen 33	Räddningsstation	Kosterv. och Korvettv.	
Brattebergsskolan	Rödvägen 21	Lindeviksv. och Ytterskärsv.	
Börshuset	Sjöbodan	Minkeberg	
Börsvikshuset	Sockenvägen 2	Smörblomsvägen bostäder	
Centralförrådet	Solhagen	Smörblomsvägens servicehus	
Ekelunden Kontorshotell	Solhöjdens servicehus	Solhöjden lägenheter	
Fotö skola	Spindeln	Stora vägen	
Hedens by servicecentral	Tumlaren	Svanvägen	
Hedens kultur och idrottshall	Valenvägen 1	Sörängsvägen	
Hedens skola	Valenvägen 5	Tallvägen	
Hälsö förskola	Valenvägen 9	Trålvägen	
Hälsö skola	Vindkraftverk Fåleberg		
Högåsen	Vipekärr		
Hönö vårdcentral & bostäder	Västergårdsskolan		
Ishallen	Västergårdsskolans moduler		
Kalvsunds skola	Västergårdsvägen 17		
Kaprifolen	Öckerö Hamnplan		
Kontor Lammholmen	Öckerö Nya Förskola		
Knippla föreningsgård	Öckerö vårdcentral		
Knippla skola	Öckerövägen 94		
Kommunhuset			

2015042205497

Nyckeltal koncernen

		2014	2013
Omsättning	tkr	94 102	83 158
Resultat efter finansiella poster	tkr	-36 309	-15 620
Årets resultat	tkr	-28 324	-11 104
Balansomslutning	tkr	884 380	880 403
Bokfört värde byggnader och mark	tkr	740 239	707 111
Eget kapital		73 868	78 702
Långfristiga skulder	tkr	407 700	766 326
Genomsnittlig ränta	%	2,55	2,59
Borgensavgift	%	0,25	0,25
Lån säkrade med räntederivat	tkr	605 000	355 000
Över-/undervärde (+/-)	tkr	-84 053	-26 874
Soliditet inkl obeskattade reserver	%	8,35	8,94
Kassalikviditet	%	17,59	10,84
Självfinansieringsgrad av investeringar	%	58,63	29,50
Yta förvaltade bostäder	kvm	26 153	25 701
Yta förvaltade lokaler	kvm	58 567	51 900
Antal förvaltade lägenheter	st	385	381
Vakansgrad bostäder	%	0,00	0,00
Vakansgrad lokaler	%	0,76	1,19
Underhåll per kvm bostäder	kr/kvm	312	246
Underhåll per kvm lokaler	kr/kvm	156	97
Genomsnittligt anställda	st	22,29	20,03
Antal anställda personer per siste dec.	st	20,00	20,00
Antal anställda kvinnor per siste dec.	st	4,00	4,00
Antal mottagna felanmälningar	st	2 747	2 554
Total konsumerad elenergi	MWh	6 043	6 538
Total producerad elenergi	MWh	3 580	4 389
Andel av elenergi som är egenproducerad	%	59,24	67,13
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	1 364	624

2015042205498

Koncernens fastigheter

Bostäder

Benämning	Adress	Antal lgh	År	Yta
Almelunden bostäder	Almelunden 18	2	1957	122
Höge Köl	Bergmansväg 14-16	12	2004	800
Bergmans väg	Bergmansväg 17-57	21	1990	1 659
Breviksångar	Breviksångar 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
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
Stora vägen	Stora vägen 67 A-H	8	1998	324
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
		386		26 153

Kommersiella lokaler

Benämning	Adress	År	Yta
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
Norgårdsvägen 12	Norgårdsvägen 12	1940	100
Sjöbodan			180
Västergårdsvägen 17	Västergårdsvägen 17	1957	93
Öckerö vårdcentral	Björnhuvudsv 54	1980	1 165
Öckerövägen 94	Öckerövägen 94	1950	201
			5 503

✓

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
Bergmans moduler	Bergmansväg 10-14	2013	344
Biblioteket och hörsalen	Sockenvägen 4	1990	1 689
Björnhuvudsvägen 33	Björnhuvudsv 33	1910	90
Brattebergsskolan	Brattevägen 34	1965	6 166
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 ¹	Strandvägen 35	1991 / 2002	1 771
Hedens kultur och idrottshall	Heinövägen 79	2008	1 550
Hedens skola	Heinövägen 89	2000	3 100
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
Kalvsunds skola	Gamla vägen 51	1950	424
Kaprifolen	Munkevägen 8	1980	488
Knippla föreningsgård	Lökekullsvägen 12	1945	136
Knippla skola	Tranbärsvägen 36	1954	1 176
Kommunhuset	Sockenvägen 13	2007	2 280
Kompassen	Kaplanvägen 7	1991	652
Kontor Lammholmen	Lammholmsvägen 8 A	2007	324
Minnestensskolan	Skärhamnsås 1	1930	539
Näset	Minkebergsvägen 7	2008	200
Optimisten	Byalagsvägen 8	1919	100
Prästängens idrottsplats	Prästängen	2012	16 495
Räddningsstation	Stranden 12	1978	1 346
Smörblomsvägen	Smörblomsvägen 2	1991	299
Sockenvägen 2	Sockenvägen 2	1929	405
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 Hamnplan			4 226
Öckerö Nya Förskola	Brattevägen 34	2012	320

73 785

¹ Används gemensamt med kommersiell aktör

V

2015042205499

2015042205500

Övergång till K3 och ingångsbalansräkning koncernen

Från 2014 redovisar bolaget enligt bokföringsnämndens allmänna råd 2012:5, det så kallade K3-reglementet. Enligt det allmänna rådet ska jämförelseåret 2013 räknas om enligt reglerna för K3 och en ny ingångsbalansräkning beräknas. De korrigeringar som görs på grund av de ändrade redovisningsprinciperna görs för 2014 över eget kapital och framgår av dess not. Nedanstående uppställning visar de korrigeringar som gjorts i resultat- och balansräkningarna och som redovisats över eget kapital.

Resulaträkning	K3		
	2013-01-01 -2013-12-31	Omräkning	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	83 158 084		83 158 084
Fastighetskostnader	-39 618 889	335 766	-39 283 123
Driftnetto	43 539 195	335 766	43 874 961
Av- och nedskrivningar	-28 092 783	-1 289 031	-29 381 814
Bruttoresultat	15 446 412	-953 265	14 493 147
Central administration	-13 456 933		-13 456 933
Försäljning av fastigheter	0		0
Övriga rörelseintäkter	457 311		457 311
Rörelseresultat	2 446 790	-953 265	1 493 525
Ränteintäkter och liknande resultatposter	355 604	3 232 457	3 588 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 701 766		-20 701 766
Resultat efter finansiella poster	-17 899 372	2 279 192	-15 620 180
Skatt på årets resultat	4 232 421	283 587	4 516 008
Årets resultat	-13 666 951	2 562 779	-11 104 172
Balansräkning	K3		
	2013-12-31	Omräkning	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	804 322 825	-953 265	803 369 560
Kundfordringar	3 416 170		3 416 170
Övriga korta fordringar	211 646		211 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 608 967		1 608 967
Kassa och bank	71 797 083		71 797 083
Summa tillgångar	881 356 691	-953 265	880 403 426
Eget kapital			
Eget kapital	76 139 233	2 562 779	78 702 012
Skulder			
Avsättningar	4 044 318	-283 587	3 760 731
Långfristiga skulder	766 326 185		766 326 185
Leverantörsskulder	9 555 976		9 555 976
Övriga kortfristiga skulder	3 493 082		3 493 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 797 897	-3 232 457	18 565 440
Summa eget kapital och skulder	881 356 691	-953 265	880 403 426

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

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

Öckerö Fastighets AB äger Öckerö Fastighetsutveckling AB, Öckerö Fastighetservice AB och är komplementärdelägare till KB Öckerö Sörgård 2:446.

Flerårsöversikt koncernen (tkr)	2014	2013
Nettoomsättning	94 102	83 158
Resultat efter finansiella poster	-36 309	-15 620
Nettomarginal (%)	-39	-19
Balansomslutning	884 380	880 403
Soliditet (%)	8	9

Flerårsöversikt moderbolaget (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	70 967	80 945	74 614	71 128	67 543
Resultat efter finansiella poster	-43 657	-24 642	-10 134	-3 328	17 355
Nettomarginal (%)	-62	-30	-14	-5	26
Balansomslutning	869 010	872 276	803 873	791 347	701 349
Soliditet (%)	7	8	10	10	12

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Kenth Pettersson, ordförande
Johan Utbult, 1:e vice ordförande
Morgan Simonsson, 2:e vice ordförande
Gunnar Alexandersson, ledamot
Lena Berglund, ledamot
Rolf Edvardsson, ledamot
Stefan Granstav, ledamot
Peter Johansson, ledamot
Arne Lernhag, ledamot

Lennart Johnsson, vd

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Hans Gavin, auktoriserad revisor (Ernst & Young AB)
Paul Magnusson, lekmannarevisor
Håkan Beskow, lekmannarevisor

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 var för och ett av de tre affärsområdena bostäder, lokaler och Öckerö nät.

Resultat och finansiell ställning

För 2014 uppgår resultatet i koncernen efter skatt till 28,3 mnkr. Under året har en tillkommande avskrivning om 10,4 mnkr för Brattebergsskolan genomförts liksom nedskrivningar av kommunala fastigheter om totalt 16,8 mnkr vilka belastar resultatet avsevärt. Motsvarande uppskrivningar på fastigheter med övervärden har gjorts vilket innebär att soliditeten inte förändrats till följd av differenser mellan bedömda marknadsvärden och bokförda värden.

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut förvaltade Öckerö Fastighets AB utgång ca 26 000 kvm bostadsyta, ca 52 000 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.

Under året såldes fastigheten Brattelyckan bestående av bostadshus med två lägenheter samt lokal där förskola tidigare huserade. Villafastigheten Norgårdsvägen 4 köptes och hyrs ut som en bostadslägenhet.

Underhållsprojekt och investeringar

Kostnaden för underhåll uppgår i koncern under 2014 till 15,4 mnkr (11,0 mnkr 2013) vilket motsvarar 208 kr/kvm. Under året har fasadbyte genomförts på Byns väg på Rörö och större målningsarbeten på Trålvägen och Stora vägen. På Valenvägen har en lägenhet totalrenoverats efter rökskador från tidigare hyresgäst och på Kostervägen har omfattande underhåll och reparationsarbeten genomförts efter en vattenläcka

På folktandvården genomförs en varumärkesrenovering vilken beräknas vara färdigställd i februari 2015. Som en följd av kommunens satsning på källsortering av hushållsavfall har ett samarbete med Hyresgästföreningen genomförts där miljöhus kommer att byggas under vintern 2015.

Under året färdigställdes byggnationen av ny vårdcentral på Hönö inklusive 6 lägenheter. Inflyttning i bostadslägenheterna och lokalerna skedde mars 2014. Under våren fortsatte också byggnationen av stadsnät på Öckerö och har under året fortsatt till västra Hönö.

Marknad - uthyrningsläget

Vid årets slut fanns 447 kvm outhyrt i bolagets bestånd. Företagets uthyrningssituation är god och inkomstborfallen låga.

Hyresjusteringar

Hyreshöjningen för lägenheter blev efter genomförda förhandlingar med Hyresgästföreningen 1,92 % för de med varmhyra och 1,60 % för de med kallhyra. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Personal

Företaget hade vid årets utgång 20 tillsvidareanställda varav 3 kvinnor och 17 män. Av dessa var 12 tjänstemän och 8 kollektivanställda. Under året har ett större värdegrundsarbete genomförts som inkluderats i arbetet med att ta fram affärsplan.

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. Under året antogs ny finanspolicyn av fullmäktige och av bolagets styrelse med en tillåten genomsnittlig räntebindningstid upp till 7 år.

Utestående ränteswapar uppgick vid bokslutet till 605 mnkr (355 mnkr). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 5,84 år (3,28 år) och årets genomsnittsränta inklusive effekter av ränteswaparna uppgick till 2,72 % (2,63 %) exklusive kommunal borgensavgift. Marknadsvärdet på ränteswaparna understiger nominellt värde för samtliga ränteswapar och totalt undervärde uppgår vid bokslutet till 84 053 tkr). 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

2012 år värderade bolagets samtliga fastigheter. Det konstaterades då att det för enskilda objekt finns såväl under- som övervärden och att den sammantagna värderingen indikerar på att de bokförda värdena kan överstiga en marknadsvärdering. Dessa differenser har berott på flera faktorer såsom relativt lägre hyror än andra jämförbara objekt, oklara avtalsförhållanden, korta avtalsperioder och att bashyran varit för låg i förhållande till den totala hyran. I samband med detta genomfördes ett arbete med bolagets största hyresgäst Öckerö kommun att skriva nya avtal med bland annat ändrade hyreskostnader och bindningstider vilket resulterade i ökade hyresintäkter om 4 mnkr från år 2014.

Under 2014 har bolaget gjort en större översyn av de hyresavtal som finns och föreslår dels att hyror omfördelas internt inom respektive nämnd, att de avtal där kommunen ser ett långsiktigt engagemang förlänga perioden till 25 år samt att hela hyran är bashyra. Detta innebär att intäkts- och kostnadsökningar för Öckerö Fastighets AB på ett bättre sätt kommer matcha varandra och därmed rendera i en bättre värdering av aktuella fastigheter. Den värdering som gjorts under året har inneburit väsentliga förbättringar men det fanns vid tidpunkt för bokslutet fortfarande differenser. Bolagets styrelse har därför beslutat att skriva ned fastigheter med totalt 16,8 mnkr som belastar årets resultat och samtidigt matcha dessa med uppskrivningar till samma belopp som redovisas mot eget kapital. Nedskrivningarna får därför ingen påverkan på det egna kapitalet men innebär en stor resultatpåverkan för året. Bedömningen av nedskrivningsbehov är gjort baserat på externa och interna marknadsvärderingar och de objekt där avvikelser är större än 10 % mot koncernmässiga värden har skrivits ned.

Vindkraftverket i Fåleberg

Koncernen äger ett vindkraftverk i Fåleberg i Mariestads kommun. Under 2013 hamnade bolaget som sålt vindkraftverket i ekonomiska problem och ansöktes av en fordringsägare att försättas i konkurs. Efter en ackordsuppgörelse fortsätter bolaget sin verksamhet men har inga åtaganden kvar gentemot Öckerö Fastighets AB. Under 2014 genomförde bolaget en upphandling av serviceavtal om tre år för vindkraftverket och bedömer att ett sådant kommer att undertecknas under 2015.

Fortsatt råder osäkerhet kring framtiden för vindkraftverket då det funnits utredningar om ändrade förutsättningar, bland annat avseende skatteregler. Som en följd av de låga energipriserna har också värderingsfrågan aktualiserats då marknaden är betydligt svalare idag än då verket inköptes.

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.

Miljöarbete

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.

Utsikter inför framtiden

Även under 2014 redovisar bolaget ett väsentligt underskott. Om underskottet dock rensas från engångseffekter om 10,4 mnkr för tillkommande avskrivningar avseende Bratteberg och nedskrivning av fastigheter om 16,8 mnkr är ett jämförande resultat ungefär ett nollresultat. Bolagets styrelse har även under 2014 antagit en finansiell handlingsplan och ambitionen är att över tid generera väsentligen bättre resultat för att förbättra möjligheterna till bland annat en högre självfinansiering av de stora investeringsprojekt som är planerade i kommunen.

Under 2014 har ett stort arbete genomförts med att ta fram underhållsplaner för samtliga koncernens fastigheter. Vid årsskiftet var arbetet färdigtställt avseende bostadsfastigheterna men vissa detaljer återstod fortfarande avseende lokalfastigheterna.

Under 2013 genomfördes också en riskanalys av bolagets styrelse vilken legat till grund för den affärsplan som arbetats fram och antagits under hösten och som avser perioden 2015-2018.

Under 2015 beräknas kommunkoncernens största investeringsprojekt påbörjas då Hedenskolan byggs om och till medan Bratteberkskolan rivs och ersätts av en helt ny skola. Bägge skolorna kommer vara så kallade F-9-skolor och total budget uppgår till 170 mnkr. Projektet genomförs genom så kallad partnering.

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	45 882 285
årets förlust	-34 090 235

11 792 050

disponeras så att

i ny räkning överföres

11 792 050

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

2015042205505

2015042205506

Resultaträkning koncernen

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	1	94 102 300	83 158 084
Fastighetskostnader	2,3	-45 383 647	-39 283 123
Driftnetto		48 718 653	43 874 961
Av- och nedskrivningar	4	-47 958 730	-29 381 814
Bruttoresultat		759 923	14 493 147
Central administration	3	-18 159 828	-13 456 933
Försäljning av fastigheter		2 186 476	0
Övriga rörelseintäkter		235 913	457 311
Rörelseresultat		-14 977 516	1 493 525
Ränteintäkter och liknande resultatposter		137 569	3 588 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-21 468 655	-20 701 766
Resultat efter finansiella poster		-36 308 602	-15 620 180
Resultat före skatt		-36 308 602	-15 620 180
Skatt på årets resultat	8	7 984 868	4 516 008
Årets resultat		-28 323 734	-11 104 172

2015042205507

Balansräkning koncernen

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	740 238 809	707 111 338
Inventarier, verktyg och installationer	11	35 362 076	34 066 052
Konst		298 605	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	37 674 171	61 893 564
		813 573 661	803 369 560
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristig skattefordran	17	528 137	0
Summa anläggningstillgångar		814 101 798	803 369 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 736 764	3 416 170
Skattefordringar		1 350 020	2 180
Övriga fordringar		1 149 712	209 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 100 433	1 608 967
		5 336 929	5 236 783
<i>Kassa och bank</i>	15	64 941 067	71 797 083
Summa omsättningstillgångar		70 277 996	77 033 866
SUMMA TILLGÅNGAR		884 379 794	880 403 426

2015042205508

Balansräkning koncernen

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		13 104 000	0
		51 098 000	37 994 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		51 093 762	51 812 185
Årets resultat		-28 323 734	-11 104 172
		22 770 028	40 708 013
Summa eget kapital		73 868 028	78 702 013
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	0	3 760 761
Övriga avsättningar	18	3 343 000	0
		3 343 000	3 760 761
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19,20	407 700 000	87 336 185
Summa långfristiga skulder		407 700 000	87 336 185
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 489 590	9 555 975
Skulder Öckerö kommun	21	5 457 799	2 144 948
Skulder till kreditinstitut	20	358 626 185	678 990 000
Övriga skulder		543 676	1 348 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	26 351 516	18 565 410
Summa kortfristiga skulder		399 468 766	710 604 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		884 379 794	880 403 426
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		0	0
		0	0

2015042205509

Kassaflödesanalys koncernen

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-36 308 602	-15 620 180
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	51 636 022	29 381 814
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	15 327 420	13 761 634
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	1 679 406	-2 916 586
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 779 552	-1 569 267
Förändring av leverantörsskulder	-1 066 385	5 806 581
Förändring av kortfristiga skulder	10 294 499	5 927 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 455 388	21 010 283
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-39 603 287	-70 541 548
Investeringar i inventarier och verktyg	-2 108 117	-690 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 711 404	-71 232 108
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	80 000 000
Amortering av lån	0	-12 551 000
Erhållna aktieägartillskott	10 400 000	12 495 435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 400 000	79 944 435
Årets kassaflöde	-6 856 016	29 722 610
Likvida medel vid årets början	71 797 083	42 074 473
Likvida medel vid årets slut	64 941 067	71 797 083

✓

2015042205510

Resultaträkning moderbolaget

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	1	70 966 571	82 116 162
Fastighetskostnader	2,3	-33 120 826	-38 947 507
Driftnetto		37 845 745	43 168 655
Av- och nedskrivningar	4	-44 395 435	-28 944 303
Bruttoresultat		-6 549 690	14 224 352
Central administration	3	-16 084 970	-13 421 965
Försäljning av fastigheter		-9 201 650	0
Övriga rörelseintäkter		58 523	457 311
Rörelseresultat		-31 777 787	1 259 698
Resultat från andelar i koncernföretag	5	3 540 900	528 212
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 545 628	3 587 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-20 965 902	-27 738 641
Resultat efter finansiella poster		-43 657 161	-22 362 763
Bokslutsdispositioner	7	0	11 632 916
Resultat före skatt		-43 657 161	-10 729 847
Skatt på årets resultat	8	9 566 926	1 584 716
Årets resultat		-34 090 235	-9 145 131

✓

2015042205511

Balansräkning moderbolaget

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	509 377 614	696 032 476
Inventarier, verktyg och installationer	11	33 314 698	34 066 052
Konst		298 605	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	36 803 036	59 971 552
		579 793 953	790 368 686
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	42 100 000	48 103 706
Långfristiga fordringar i koncernföretag	14	189 594 356	0
Långfristig skattefordran	17	3 586 175	0
		235 280 531	48 103 706
Summa anläggningstillgångar		815 074 484	838 472 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 719 818	3 416 170
Skattefordringar		1 256 916	2 180
Övriga fordringar		992 522	197 863
Fordringar på koncernföretag		9 114 246	163 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		825 646	1 502 677
		13 909 148	5 282 217
<i>Kassa och bank</i>	15	40 026 425	27 568 269
Summa omsättningstillgångar		53 935 573	32 850 486
SUMMA TILLGÅNGAR		869 010 057	871 322 878

✓

2015042205512

Balansräkning moderbolaget

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		13 104 000	0
		51 098 000	37 994 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		45 882 285	44 627 386
Årets resultat		-34 090 235	-9 145 131
		11 792 050	35 482 255
Summa eget kapital		62 890 050	73 476 255
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	0	2 284 781
Övriga avsättningar	18	3 343 000	0
		3 343 000	2 284 781
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19,20	407 700 000	87 336 185
Summa långfristiga skulder		407 700 000	87 336 185
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 570 191	9 556 183
Skulder Öckerö kommun	21	5 268 662	2 144 948
Skulder till kreditinstitut	20	358 626 185	678 990 000
Övriga skulder		529 633	1 320 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	23 082 336	16 214 338
Summa kortfristiga skulder		395 077 007	708 225 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		869 010 057	871 322 878
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		0	0
		0	0
Ansvarsförbindelser	23	0	202 782

2015042205513

Kassaflödesanalys moderbolaget

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-43 657 161	-24 641 955
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	45 052 494	34 265 389
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 395 333	9 623 434
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	1 696 352	-2 916 586
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 323 283	-101 450
Förändring av leverantörsskulder	-1 985 992	5 806 581
Förändring av kortfristiga skulder	9 201 157	7 294 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 433	19 706 185
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-38 890 918	-67 543 914
Investeringar i inventarier och verktyg	-2 120 000	-690 560
Förändring andelar koncernföretag	13 085 507	-42 050 000
Amortering på reversfordran	30 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 074 589	-110 284 474
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	0
Upptagna lån	0	80 000 000
Amortering av lån	0	-12 551 000
Erhållna aktieägartillskott	10 400 000	12 495 435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 400 000	79 944 435
Årets kassaflöde	12 458 156	-10 633 854
Likvida medel vid årets början	27 568 269	38 202 123
Likvida medel vid årets slut	40 026 425	27 568 269 ✓

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.

Ingångsbalansräkning och jämförelseår

Då denna årsredovisning är den årsredovisning då K3-reglementet används för första gången har en ingångsbalansräkning upprättats där 2013 års redovisning räknats om för anpassas till de skillnader som finns i K3-reglementet jämfört med tidigare redovisningsprinciper. Ingångsbalansräkningen är upprättad i enlighet med kapitel 35 i Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Omräkningsdifferens har redovisats mot eget kapital och specificeras i särskild not.

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. Trots att koncernen är att anse som en mindre koncern enligt definitionen i årsredovisningslagen väljer bolaget att frivilligt upprätta koncernredovisning.

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.

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:

Fastigheter

	Max %	Max år
Stomme	0,8%	120
Yttertak	2,0%	50
Fasad	2,0%	50
Fönster	2,5%	40
Inre ytskikt	3,3%	30
Köksinredning och vitvaror	2,9%	35
Våtutrymmen	3,3%	30
Installationer, el	2,0%	50
Installationer, rör	2,0%	50
Installationer, ventilation	2,0%	50
Installationer, hiss	2,0%	50
Installationer, styr	2,5%	40
Installationer, värme	2,0%	50
Garage/car-ports etc	2,0%	50
Hyresgästanpassningar	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 2013 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 85 % 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 marknads förväntningar på värderingsobjekten.

Övriga fastigheter har värderats av tjänstemän inom koncernen genom en ren avkastningsmetod alternativt genom att värdera bedömt markvärde baserat på aktuella kända råmarkspriser inom kommunen. Utgångspunkten har varit att värdera enskild registerfastighet men då flera olika verksamheter bedrivits på samma registerfastighet har separata värderingar gjorts då olika avkastningskrav finns inom olika verksamheter.

För varje enskilt värderingsobjekt har ett avkastningskrav satts baserat på de kunskaper som finns om marknads krav på avkastning för likvärda objekt. Avkastningskravet sätts på driftnettot vilket kallas direktavkastningskrav. Till detta läggs bedömd nivå av inflation vilket ger bolagets så kallade yield.

Spann för yield inom respektive affärsområde presenteras nedan:

	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Bostäder	4,25%	5,25%
Lokaler	6,00%	12,50%
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 räntewapar 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 ränteswapar är inte att vid varje givet tillfälle minimera nivån av räntekostnader. Säkringarna, t.ex. i form av ränteswapar, 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 sk temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordan 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

2015042205518

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

**Koncernen
2014**

**Koncernen
2013**

Hysesintäkter bostäder	26 284 856	25 077 128
Hysesintäkter lokaler	61 930 475	54 450 892
Bränsle, parkering, VA mm	1 289 862	1 114 925
Eget aktiverat arbete	1 633 925	856 008
Övriga rörelseintäkter	2 963 182	1 659 131
	94 102 300	83 158 084

**Moderbolaget
2014**

**Moderbolaget
2013**

Hysesintäkter bostäder	2 403 594	25 077 128
Hysesintäkter lokaler	59 481 162	53 404 729
Bränsle, parkering, VA mm	261 404	1 114 925
Management fee	4 849 265	0
Eget aktiverat arbete	1 633 925	856 008
Övriga rörelseintäkter	2 337 221	1 663 372
	70 966 571	82 116 162

Not 2 Fastighetskostnader

**Koncernen
2014**

**Koncernen
2013**

Ei	4 239 320	3 911 678
Olja	379 523	527 716
Vatten	2 345 244	2 279 343
Sophämtning	1 144 972	1 358 123
Underhåll	15 352 499	11 007 200
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 954 920	2 099 120
Hyrer och arrenden	1 259 389	586 573
Övriga driftskostnader	18 707 780	17 513 370
	45 383 647	39 283 123

**Moderbolaget
2014**

**Moderbolaget
2013**

Ei	3 368 674	3 713 884
Olja	379 523	527 716
Vatten	1 029 168	2 269 674
Sophämtning	691 014	1 345 798
Underhåll	10 675 541	11 000 949
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	644 920	2 041 590
Hyrer och arrenden	682 772	586 573
Övriga driftskostnader	15 649 214	17 461 323
	33 120 826	38 947 507

✓

2015042205519

Not 3 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget 2014 **Moderbolaget 2013**

Medelantalet anställda

Kvinnor	3,08	3,03
Män	19,21	17,01
	22,29	20,03

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 964 472	1 164 463
Övriga anställda	8 495 053	8 586 125
	10 459 525	9 750 588

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	249 360	207 800
Pensionskostnader för övriga anställda	665 248	871 200
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 202 308	3 054 919
	4 116 916	4 133 919

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

14 576 441 **13 884 507**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	11%	11%
Andel män i styrelsen	89%	89%
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 2014 **Koncernen 2013**

Avskrivningar byggnader	14 894 169	14 361 861
Tillkommande avskrivningar byggnader som avses att rivas	10 433 333	10 433 333
Avskrivningar markanläggningar	2 890 173	1 874 171
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 941 055	2 712 449
Nedskrivningar på fastigheter	16 800 000	0
	47 958 730	29 381 814

Moderbolaget 2014 **Moderbolaget 2013**

Avskrivningar byggnader	11 416 082	13 924 350
Tillkommande avskrivningar byggnader som avses att rivas	10 433 333	10 433 333
Avskrivningar markanläggningar	2 874 669	1 874 171
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 871 351	2 712 449
Nedskrivningar på fastigheter	16 800 000	0
	44 395 435	28 944 303

2015042205520

Not 5	Resultat från andelar i koncernföretag	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
	Resultatandel KB Öckerö Sörgård	3 540 900	528 212
		3 540 900	528 212
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen 2014	Koncernen 2013
	Räntekostnader	19 544 471	18 957 471
	Borgensavgift	1 915 815	1 740 815
	Övriga finansiella kostnader	8 369	3 480
		21 468 655	20 701 766
		Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
	Räntekostnader	19 544 471	18 957 471
	Borgensavgift	1 413 062	1 740 815
	Nedskrivning andelar koncernföretag	0	7 036 875
	Övriga finansiella kostnader	8 369	3 480
		20 965 902	27 738 641
Not 7	Bokslutsdispositioner	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
	Återföring av obeskattade reserver	0	11 632 916
		0	11 632 916

✓

2015042205522

Not 9 Byggnader och mark	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	847 715 829	821 701 557
Inköp	2 911 284	0
Försäljningar/utrangeringar	-789 847	0
Omklassificeringar/bidrag	59 105 396	26 014 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	908 942 662	847 715 829
Ingående avskrivningar	-140 604 491	-113 935 126
Försäljningar/utrangeringar	118 313	0
Årets avskrivningar	-28 217 675	-26 669 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 703 853	-140 604 491
Utgående redovisat värde	740 238 809	707 111 338
Bokfört värde byggnader	608 847 520	600 140 999
Bokfört värde markanläggningar	52 373 668	38 138 332
Bokfört värde mark	79 017 621	68 832 007
	740 238 809	707 111 338
Skattemässigt värde byggnader och mark	670 606 197	675 134 004
	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	831 124 275	805 110 003
Inköp	10 954 038	0
Försäljningar/utrangeringar	-271 022 340	0
Omklassificeringar/bidrag	58 769 630	26 014 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	629 825 603	831 124 275
Ingående avskrivningar	-135 091 799	-108 859 945
Försäljningar/utrangeringar	39 367 894	0
Årets avskrivningar	-24 724 084	-26 231 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 447 989	-135 091 799
Utgående redovisat värde	509 377 614	696 032 476
Bokfört värde byggnader	420 859 489	589 445 637
Bokfört värde markanläggningar	52 063 626	38 138 332
Bokfört värde mark	36 454 499	68 448 507
	509 377 614	696 032 476
Skattemässigt värde byggnader och mark	452 267 216	664 055 142

2015042205523

Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	223 564 333	236 194 732
Marknadsvärde bostadsfastigheter	337 142 000	336 677 000
Bokfört värde lokalfastigheter	464 300 808	470 916 606
Marknadsvärde lokalfastigheter	579 625 000	471 030 000

**Moderbolaget
2014-12-31** **Moderbolaget
2013-12-31**

Bokfört värde bostadsfastigheter	8 223 251	236 194 732
Marknadsvärde bostadsfastigheter	21 565 000	336 677 000
Bokfört värde lokalfastigheter	449 090 737	421 699 412
Marknadsvärde lokalfastigheter	555 917 000	458 548 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 884 031	41 250 507
Inköp	2 108 117	690 560
Försäljningar/utrangeringar	-3 498 799	-236 779
Omklassificeringar	2 120 000	1 179 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 613 349	42 884 031
Ingående avskrivningar	-8 817 979	-6 240 855
Försäljningar/utrangeringar	3 507 761	106 342
Årets avskrivningar	-2 941 055	-2 683 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 251 273	-8 817 979
Utgående redovisat värde	35 362 076	34 066 052

**Moderbolaget
2014-12-31** **Moderbolaget
2013-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	42 868 587	41 235 063
Inköp	0	690 560
Försäljningar/utrangeringar	-3 507 764	-236 779
Omklassificeringar	2 120 000	1 179 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 480 823	42 868 587
Ingående avskrivningar	-8 802 535	-6 225 411
Försäljningar/utrangeringar	3 507 761	106 342
Årets avskrivningar	-2 871 351	-2 683 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 166 125	-8 802 535
Utgående redovisat värde	33 314 698	34 066 052

2015042205524

Not 12 Pågående nyanläggningar

**Koncernen
2014-12-31**

**Koncernen
2013-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	61 893 564	19 285 887
Inköp	40 641 995	69 672 862
Överfört till byggnader	-59 105 396	-25 678 506
Överfört till inventarier	-1 806 000	-1 179 743
Projekt som kostnadsförts	-3 949 992	-206 936
	37 674 171	61 893 564

Bostäder Heinövallen	56 578	6 078
Breviksängar garantiåtgärder	382 556	310 094
Exploatering Kalvsund	47 879	40 379
Framtida skollokaler Bratteberg F-9	3 768 743	36 641
Framtida skollokaler Heden F-9	2 855 657	343 553
Minnessten detaljplan	13 320	0
Ny Fritidsgård	211 916	175 116
Ny Vårdcentral Hönö inkl Bostäder	0	36 372 636
Ny Vårdcentral Öckerö	561 178	462 552
Ombyggnad Fotö Skola	59 726	0
Sandlyckan, bostäder	2 047 431	1 898 730
Skatepark Prästängen	684 455	583 646
Solhöjden nybyggnation	196 337	154 087
Spindeln, bostäder	601 460	584 260
Stadsnät, Fotö	393 182	109 951
Stadsnät, Gemensamt	45 810	0
Stadsnät, Grötö	49 000	0
Stadsnät, Hälsö	93 112	0
Stadsnät, Hönö 1	15 600	0
Stadsnät, Hönö 2	20 806 390	873 512
Stadsnät, Hönö 3	36 221	0
Stadsnät, Kalvsund	2 600	0
Stadsnät, Källö-Knippla	224 482	142 976
Stadsnät, Öckerö 1	343 990	7 858 453
Stadsnät, Öckerö 2	337 800	8 601 399
Stadsnät, Öckerö Ö-fast lgh	85 737	0
Trygghetslarm/passersystem Solhöjden	1 057 493	1 027 193
Trådlösa nät BoU	948 604	331 213
Utbyggnad kommunhuset	60 350	0
Utveckling datasystem	193 959	193 959
Varumärkesreivering folktandvården	826 615	0
Vitsippevägen Björkö	59 212	57 512
Öckerö Centrum	103 295	74 395
Övriga	503 484	1 655 231
	37 674 171	61 893 564 ✓

2015042205525

	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	59 971 552	19 285 887
Inköp	39 886 872	69 222 143
Överfört till byggnader	-59 105 396	-25 678 506
Överfört till koncernfordringar	0	-1 471 293
Överfört till inventarier	0	-1 179 743
Projekt som kostnadsförts	-3 949 992	-206 936
	36 803 036	59 971 552

Not 13 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Moderbolaget	Moderbolaget
				2014-12-31	2013-12-31
Öck. Fastighetsutveckling AB	100%	100%	500	2 050 000	2 050 000
Öck. Fastighetservice AB	100%	100%	50 000	40 050 000	40 050 000
				42 100 000	42 100 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Öck. Fastighetsutveckling AB	556871-8760	Öckerö	1 789 145	-7 306
Öck. Fastighetservice AB	556943-5018	Öckerö	40 042 694	-253 355

Not 14 Långfristiga fordringar i koncernföretag

	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Reversfordran Öckerö Bostads AB	156 284 315	0
Reversfordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	33 310 041	0
	189 594 356	0

Not 15 Checkräkningskredit

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000

	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000 ✓

Not 16 Förändring av eget kapital

2015042205526

Koncernen

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	249 000	51 797 934	-13 666 951	76 124 983
Ändrade redovisningsprinciper			2 562 779		2 562 779
Ägartillskott			10 400 000		10 400 000
Disposition till balanserat resultat:			-13 666 951	13 666 951	0
Uppskrivning av fastigheter		13 104 000			13 104 000
Årets resultat				-28 323 734	-28 323 734
Belopp vid årets utgång	37 745 000	13 353 000	51 093 762	-28 323 734	73 868 028

Moderbolaget

Antal aktier:	37 745				
	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	249 000	44 627 386	-11 707 880	70 913 506
Ändrade redovisningsprinciper			2 562 779		2 562 779
Ägartillskott			10 400 000		10 400 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-11 707 880	11 707 880	0
Uppskrivning av fastigheter		13 104 000			13 104 000
Årets resultat				-34 090 235	-34 090 235
Belopp vid årets utgång	37 745 000	13 353 000	45 882 285	-34 090 235	62 890 050

Genomförda korrigeringar till följd av ändrade redovisningsprinciper till K3

	Koncernen	Moderbolaget
Ändrad avskrivningstid	-1 289 031	-1 289 031
Aktivering av komponentbyte	335 766	335 766
Korrigering uppskjuten skatt på temporära skillnader	283 587	283 587
Relisationsvinst räntederivat	3 232 457	3 232 457
	2 562 779	2 562 779

Not 17 Uppskjuten skattefordran/-skuld

	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	4 772 371	3 280 933
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-3 902 528	-5 565 714
Uppskjuten skatt hänförlig till förvärv	-1 397 980	-1 475 980
	-528 137	-3 760 761

2015042205527

	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	4 696 464	3 280 933
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-1 110 289	-5 565 714
	3 586 175	-2 284 781
Not 18 Övriga avsättningar	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31
Avsättningar för personalavgångar	1 223 000	0
Övriga avsättningar	2 120 000	0
	3 343 000	0
	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Avsättningar för personalavgångar	1 223 000	0
Övriga avsättningar	2 120 000	0
	3 343 000	0
Not 19 Långfristiga skulder	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	407 700 000	87 336 185
	407 700 000	87 336 185
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0
	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	407 700 000	87 336 185
	407 700 000	87 336 185
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

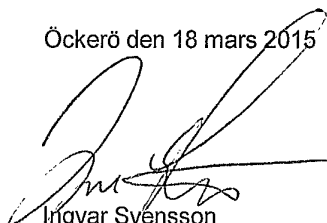
✓

2015042205528

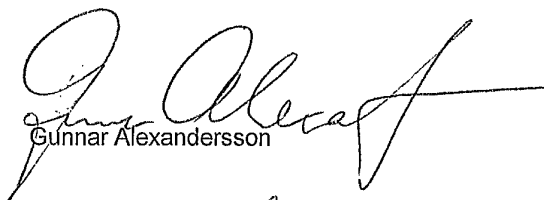
Not 20 Räntederivat	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31
Antal derivat	10	8
Nominellt värde	605 000 000	355 000 000
Över-/undervärde (+/-)	-84 053 354	-26 873 611
	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Antal derivat	10	8
Nominellt värde	605 000 000	355 000 000
Över-/undervärde (+/-)	-84 053 354	-26 873 611
Not 21 Skulder/fordringar Öckerö kommun	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Skulder Öckerö kommun	5 268 662	2 144 948
	5 268 662	2 144 948
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 360 297	6 351 339
Upplupna semesterlöner	1 077 093	1 143 911
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	574 532	604 174
Upplupna räntekostnader	8 285 614	6 017 085
Förutbetalda anslutningsavgifter	9 984 587	
Övriga upplupna kostnader	3 069 393	4 448 901
	26 351 516	18 565 410
	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 573 704	4 350 754
Upplupna semesterlöner	1 077 093	1 143 911
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	574 532	604 174
Upplupna räntekostnader	8 285 614	6 017 085
Förutbetalda anslutningsavgifter	9 984 587	2 871 072
Övriga upplupna kostnader	1 586 806	1 227 342
	23 082 336	16 214 338
Not 23 Ansvarsförbindelser	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Ansvar för skulder i KB Öckerö Sörgård 2:446	0	202 782
	0	202 782

2015042205529

Öckerö den 18 mars 2015



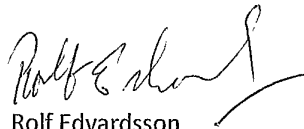
Ingvar Svensson
Ordförande



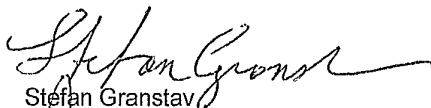
Gunnar Alexandersson



Lena Berglund



Rolf Edvardsson



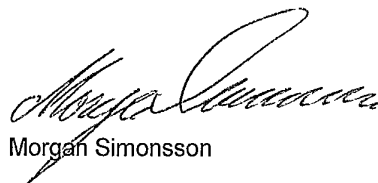
Stefan Granstäv



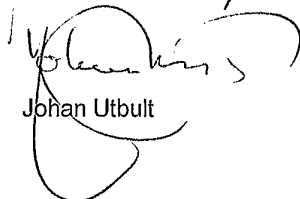
Peter Johansson



Arne Lethag



Morgan Simonsson

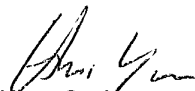


Johan Utbult



Kenth Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2015



Hans Gavin
Auktoriserad revisor
EY

2015042205530



FASTSTÄLLELSEINTYG RÄKENSKAPSÅR 2014

Öckerö Fastighets AB, organisationsnummer 556495-9665


Undertecknad verkställande direktör i Öckerö Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts av årsstämma 2015-04-13. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Öckerö, 2015-04-13

Hans Andreasson
Verkställande direktör



Building a better
working world

Fotokopians överensstämmelse
med originalen ska vara: 

2015042205531

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Öckerö Fastighets AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Fastighets AB för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 30 mars 2015

Ernst & Young AB


Hans Gavin
Auktoriserad revisor