

2016 -06- 10

1(44)

K

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2016061606260

Årsredovisning

för

Öckerö Fastighets AB

556495-9665

Räkenskapsåret

2015

Lm 2

PDF GENERATED BY BOLAGSVERKET

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the upper left quadrant of the page.

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 idrottsbana, 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 underhålls på ett sådant sätt att nedskrivningsbehov, utöver normal planerlig avskrivning, inte uppkommer. För detta ska bolaget årligen internvärdera beståndet samt vart tredje år genomföra en desktop värdering via extern part,
- d. sträva efter att lokalerna har hög tillgänglighet och att inte någon stängs ute från kommunal verksamhet på grund av lokalens utformning,
- e. utveckla fastighetsinnehavet så att det stämmer överens med, den från kommunen kommunicerade, nuvarande och framtida efterfrågan,
- f. medverka till att samutnyttjande kan ske av bolagets fastigheter i syfte att använda kommunens resurser effektivt och att öka integration mellan olika verksamheter.



HA

2016061606262

VD har ordet

I april fick jag hedersuppdraget att leda vår fantastiska organisation. Redan när jag tackade jag förstod jag att det finns stora utmaningar för bolaget som tidigare VD:s påbörjat, såsom att höja våra resultat i de olika kundnöjdhetsundersökningar som genomförs. Jag är övertygad om att en avgörande nyckel för att uppnå höga resultat är glada, motiverade och engagerade medarbetare. Därför har arbetet med våra värdegrunder fortsatt vara i centrum inom bolaget. Dessa är glädje, engagemang och respekt och är vår gemensamma bild av hur vi inom bolaget vill uppfatta oss och bli uppfattade för att vi i slutändan ska kunna göra ett så bra jobb som möjligt.

Precis som tidigare år har mycket handlat om våra ny spännande projekt. Vi genomför just nu kommuns största projekt någonsin när Hedenskolan byggs om och till och blir en F-9-skola samtidigt som Brattebergsskolan rivs och en ny modern F-9-skola invigs även där.



Den totala budgeten för byggnationen är för bolaget 170 mnkr och **jag är säker på att det kommer bli en** slutprodukt att vara stolt över.

Nästan ännu roligare är de 60 lägenheter som vi kommer att bygga på Heinövallen på Hönö. För första gången bygger vi fyra våningar och det kommer bli moderna, trygga och i sammanhanget prisvärda hyresrätter. Det märks att det finns ett stort behov och en stor efterfrågan på hyresrätter i Öckerö kommun. Vid årsskiftet fanns inte mindre än 1400 personer i vår bostadskö. För alla er som är intresserade av en lägenhet gäller det alltså att i tid anmäla er hos oss. Ni gör det enklast via vår hemsida.

Men vi står också inför stora utmaningar inom drift och skötsel. Med låg inflation kommer också krav på låga hyresökningar vilket gör det till en spännande utmaning för oss att underhålla och sköta våra fastigheter på ett sådant sätt att vi har nöjda och glada hyresgäster. Under 2016 kommer vi genomföra ett jättearbete för att höja service och trivselkänslan inom alla tre affärsområdena.

Stora utmaningar men också ett stort mått av förväntan väntar åren som kommer.

Hans Andreasson
Verkställande direktör

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hans Andreasson' with the initials 'HA' written below it.

Vision, affärsidé och värdegrunder

Bolagets vision

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

Affärsidéer

Inom affärsområdet bostäder ska koncernen:

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

Inom affärsområdet lokaler ska koncernen:

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

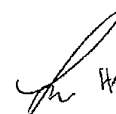
Inom affärsområdet Öckerö nät ska koncernen:

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

Värdegrunder och förbättringsarbete

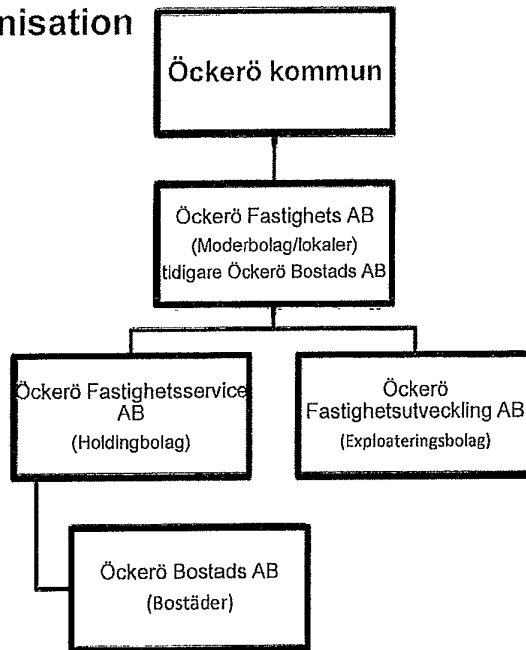
Bolaget befinner oss mitt i ett viktigt förändringsarbete för att bli ännu bättre på vårt uppdrag som samhällsbyggare. Vi brinner för att skapa en bättre vardag för alla som bor och arbetar på våra vackra öar. För oss är service, omtanke och tillgänglighet viktiga ledord. Vi lägger stor vikt vid att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

✓



2016061606264

Koncernorganisation



Fastigheter

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

Handwritten signature and initials

ÖCKERÖ FASTIGHETS AB, Org. nr 556495-9665, Box 10, 601 21 ÖCKERÖ, ÖCKERÖ KOMMUN, ÖCKERÖ LÄN, ÖCKERÖ FASTIGHETS AB, Org. nr 556495-9665, Box 10, 601 21 ÖCKERÖ, ÖCKERÖ KOMMUN, ÖCKERÖ LÄN

2016061606265

Koncernens fastigheter

Bostäder

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Almelunden bostäder	Almelunden 18	2	1957	122
Höge Köl	Bergmansväg 14-16	12	2004	800
Bergmans väg	Bergmansväg 17-57	21	1990	1 659
Breviksängar	Breviksängar 1 -50	20	2010	1 428
Byns väg 12, fd lärarbostad	Byns väg 12 A-C	3	1946	167
Byns väg 14, fd skola	Byns väg 14	4	1930	297
Bäckevägen	Bäckevägen 45	9	1999	630
Hedens by bostäder	Hedens by 1-53	48	1990	2 865
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

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Almelunden Sjöstjärnan	Almelunden 16	1946	165
Björkdungen	Kyrkvägen 8	1920	188
Börshuset	Norgårdsvägen 6	1989	889
Börsvikshuset	Norgårdsvägen 10 A-C	1984	1 162
Ekelunden Kontorshotell	Ekelundsvägen 20	1995	680
Hönö vårdcentral	Minkebergsvägen 3 A-F	2014	680
Norgårdsvägen 12	Norgårdsvägen 12	1940	100
Västergårdsvägen 17	Västergårdsvägen 17	1957	93
Öckerö Hamnplan			4 226
Öckerö vårdcentral	Björnhuvudsv 54	1980	1 165
Öckerövägen 94	Öckerövägen 94	1950	201
			9 549

Kommunala lokaler

Benämning	Adress	År	Yta	
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	(revs under året)	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	Prästängan 1-2	1973	4 328	
Kalvsunds skola	Gamla vägen 51	1950	424	
Kaprifolen	Munkevägen 8	1980	488	
Knippa föreningsgård	Lökekullsvägen 12	1945	136	
Knippa 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	
Nästet	Minkebergsvägen 7	2008	200	
Optimisten	Byalagsvägen 8	1919	100	
Prästängens idrottsplats	Prästängan	2012	16 495	
Räddningsstation	Stranden 12	1978	1 346	
Smörblomsvägen	Smörblomsvägen 2	1991	299	
Solhagen	Västergårdsv 19	1984	487	
Solhöjdens servicehus	Sörgårdsvägen 63	1973	7 066	
Spindeln	Strandvägen 18	1965	144	
Tumlaren	Tumlarestigen 9	1952	150	
Valenvägen 9	Valenvägen 9	1959	112	
Vipekärr	Heinövägen 10	1975	964	
Västergårdsskolan	Västergårdsvägen 25	1975	1 765	
Västergårdsskolans moduler	Västergårdsvägen 25	2013	233	
Öckerö Nya Förskola	Brattevägen 34	2012	320	

69 154

¹ Används gemensamt med kommersiell aktör

2016061606267

Nyckeltal koncernen

		2015	2014	2013
Omsättning	tkr	98 031	94 102	83 158
Resultat efter finansiella poster	tkr	-11 094	-36 309	-15 620
Årets resultat	tkr	-8 687	-28 324	-11 104
Balansomslutning	tkr	1 001 925	884 380	880 403
Bokfört värde byggnader och mark	tkr	741 410	740 239	707 111
Marknadsvärde byggnader och mark	tkr	943 800	930 767	
Eget kapital		75 581	73 868	78 702
Driftnetto	tkr	50 704	45 156	
Direktavkastning	%	5,37	4,85	
Extern upplåning	tkr	866 326	766 326	766 326
Genomsnittlig ränta	%	2,49	2,80	2,59
Borgensavgift	%	0,25	0,25	0,25
Lån säkrade med räntederivat	tkr	605 000	605 000	355 000
Över-/undervärde (+/-)	tkr	-70 363	-84 053	-26 874
Soliditet inkl obeskattade reserver	%	7,54	8,35	8,94
Kassalikviditet	%	12,20	17,59	10,84
Självfinansieringsgrad av investeringar	%	22,91	58,63	29,50
Yta förvaltade bostäder	kvm	26 153	26 153	25 701
Yta förvaltade lokaler	kvm	57 982	58 567	51 900
Antal förvaltade lägenheter	st	386	386	381
Vakansgrad bostäder	%	0,00	0,00	0,00
Vakansgrad lokaler	%	2,40	0,76	1,19
Omflytningsgrad bostäder	%	8,55	8,05	6,04
Underhåll per kvm bostäder	kr/kvm	272	312	246
Underhåll per kvm lokaler	kr/kvm	146	156	97
Genomsnittligt anställda	st	22,42	22,29	20,03
Antal anställda personer per siste dec.	st	18,00	20,00	20,00
Antal anställda kvinnor per siste dec.	st	2,00	4,00	4,00
Antal mottagna felanmälningar	st	2 624	2 747	2 554
Total konsumerad elenergi	MWh	6 496	6 043	6 538
Total producerad elenergi	MWh	5 423	3 580	4 389
Andel av elenergi som är egenproducerad	%	83,47	59,24	67,13
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	1 505	1 364	624

2016061606268

Måluppfyllelse affärsplan

Under 2014 arbetades en affärsplan fram där affärsidéer och mål framarbetades för de tre affärsområdena bostäder, lokaler och stadsnät. Målen är framarbetade genom balanserad styrning ur de fyra perspektiven kund, förvaltning, utveckling och finansiellt.

Kund	<i>Perspektivet uthyrning utgår från affärsområdenas möjlighet till löpande intäkter i form av hyror, avgifter och annan fakturering. Bolagens affärsområden ska vara och en vara affärsmässiga utifrån sina egna respektive villkor.</i>
Förvaltning	<i>Perspektivet förvaltningar utgår från koncernens interna processer såsom förvaltningsfrågor, underhåll och personal.</i>
Utveckling	<i>Perspektivet utveckling fokuserar på framtiden och potentiella utvecklingsområden. Utvecklingen utgår från att såväl befintliga som nya områden byggs och utvecklas.</i>
Finansiellt	<i>I det finansiella perspektivet beskrivs finansiella mål och ramar för hur t.ex. framtida investeringar ska finansieras och strategiska målsättningar för kassaflöden.</i>

Affärsområde bostäder

Kund

- Målsättning 1 *Vi ska öka kundnöjdheten hos våra bostadshyresgäster
I Hyresgästföreningens NFKI-mätning ska bolaget vid nästa undersökning ligga bland de tolv främsta och vid mätningen därefter bland de sju bästa.*
- Måluppfyllelse Ingen undersökning genomfördes under 2015 av Hyresgästföreningen.
- Målsättning 2 *Vi ska vara en professionell, tillgänglig och god förvaltare
Alla inkomna felanmälningar ska återkopplas senast inom två arbetsdagar och för felanmälningar inom kategori B ska minst 90 % åtgärdas inom 5 arbetsdagar och för kategori C inom 10 arbetsdagar.*
- Måluppfyllelse Servicegarantin där ärenden delas upp mellan A- till D-ärenden inarbetades under 2015. Planen är att introducera den skarpt från september 2016 och att första helårsuppföljningen kan göras per 2017.

Förvaltning

- Målsättning 1 *Bolagens verksamhet ska genomsyras av de värdegrunder som gemensamt beslutats (Glädje, Engagemang, Respekt)
Varje medarbetare ska ha minst ett medarbetar- och ett lönesamtal per år.*
- Måluppfyllelse Enligt beslutad styrmodell används ett standardiserat koncept för medarbetar- och löne-, samt lönesättningsamtal där alla medarbetare har sådana varje år.
- Målsättning 2 *Vi ska underhålla våra bostadsfastigheter så att marknadsvärdena bibehålls eller ökar
Årlig marknadsvärdering ska ej uppvisa någon enskild minskning*
- Måluppfyllelse Inga indikationer av värdeminskningar, snarare upplevs fastigheterna ha ökat i värde då avkastningskraven inom fastighetsbranschen på hyresfastigheter över de senare åren sjunkit. ✓



2016061606269

Utveckling

- Målsättning 1 Förädla vårt fastighetsbestånd genom att bygga nytt och avyttra sådana fastigheter som inte ligger i bolagens långsiktiga planering
Vi ska bygga 150 lägenheter under kommande fem år
- Måluppfyllelse Under 2015 påbörjades byggnationen av 20 bostadsrättslägenheter på Sandlyckan och 60 hyresrättslägenheter på Heinövallen. För fortsatt utbyggnad är bolaget beroende av nya detaljplaner på bl.a. Ankaret, Minnessten och Spindeln. Utsikterna för sådana är tveksamma med tanke på det överklagande Länsstyrelsen gjort av detaljplanen för Kalvsunds skola.
- Målsättning 2 Vid nybyggnadsprojekt ska effektivare förvaltning vara en central fråga
Vi ska under affärsplaneproduktionen introducera fyrvåningshus för bostäder i kommunen
- Måluppfyllelse Under 2015 påbörjades markarbete för Heinövallen som består av fyrvåningshus där den fjärde våningen är indragen.

Finansiellt

- Målsättning 1 Kassaflödena inom affärsområdet ska vara så stora att vår soliditet förbättras
Direktavkastningen för affärsområdet skall minst vara 4,25 %
- Måluppfyllelse Kassaflödena inom affärsområde bostäder är fortfarande låga och direktavkastningen beräknat på bedömt marknadsvärde är 2,1 % för 2015.
- Målsättning 2 Investeringar skall kunna försvaras med ökade hyresnivåer.
Nyinvesteringar skall redovisa positiva totala kassaflöden senast år 3.
- Måluppfyllelse Investeringskalkylen för Heinövallen som är beslutad av bolagets styrelse uppvisar ett totalt positivt kassaflöde år 3.

Affärsområde lokaler

Kund

- Målsättning 1 Vi ska vara en professionell, tillgänglig och god förvaltare
Alla inkomna felanmälningar ska återkopplas senast inom två arbetsdagar och för felanmälningar inom kategori B ska minst 90 % åtgärdas inom 5 arbetsdagar och för kategori C inom 10 arbetsdagar.
- Måluppfyllelse Servicegarantin där ärenden delas upp mellan A- till D-ärenden inarbetades under 2015. Planen är att introducera den skarpt från september 2016 och att första helårsuppföljningen kan göras per 2017.
- Målsättning 2 Vi ska öka kundnöjdheten hos våra lokalyresgäster
Vi ska under perioden genomföra minst två kundnöjdhetsundersökningar och resultatet ska förbättras.
- Måluppfyllelse Kundnöjdhetsundersökning bland de kommunala lokalerna planeras att genomföras under 2016.



2016061606270

Förvaltning

- Målsättning 1 Vi ska arbeta med kostnadseffektiva, hållbara energilösningar.
Vi ska minska vårt fossilberoende med fem procent per år
- Måluppfyllelse Inga särskilda åtgärder genomförda under 2015. Av bolagets totalt energikonsumtion kommer mindre än 2 % från olja.
- Målsättning 2 Förbättra vår administrativa hantering
Av de inköp som görs inom egenupphandlade områden skall 95 % göras av ramavtalsleverantörer.
- Måluppfyllelse Bolaget har egenupphandlade ramavtal inom områdena snickeri, målning, el, mark, rör, vent och golv. Inom dessa områden är avtalstroheten mycket stor inom alla områden förutom vent. Vi kan dock konstatera att det finns ett antal områden där ramavtal saknas såsom för vissa konsult- och servicetjänster.

Utveckling

- Målsättning 1 Vi ska förädla våra fastigheter vilket innebär att sälja äldre fastigheter som inte ingår i långsiktiga strategin
Avyttra fastigheter för tio miljoner per år i fem år
- Måluppfyllelse Inga avyttringar har skett under 2015. En strategisk översyn har genomförts och ett antal objekt bland såväl bostäder som lokaler har identifierats som lämpliga för avyttring.
- Målsättning 2 Vid nybyggnation av lokalfastigheter ska koncernen vara i framkant vad gäller hållbara lösningar
Vid nybyggnation av lokalfastigheter ska kravet vara minst Miljöbyggnad silver
- Måluppfyllelse Vid byggnation av framtida skolor på Hedenskolan och Brattebergsskolan sker detta i enlighet med Miljöbyggnad silver. Certifiering kommer dock troligen inte att ske. Projektering av framtida lokaler åt Närhälsan på Öckerö gjordes också så att man kan leva upp till kraven enligt Miljöbyggnad silver.

Finansiellt

- Målsättning 1 Kassaflödena inom affärsområdet ska vara så stora att vår soliditet förbättras
Direktavkastningen för affärsområdet skall minst vara 6 %
- Måluppfyllelse Direktavkastning för affärsområde lokaler var under 2015 6,67 % beräknat på bedömda marknadsvärden.
- Målsättning 2 Lokalt hyror för samtliga hyresgäster skall vara marknadsmässiga
Alla kommunala lokaler skall redovisa övervärden senast 2018.
- Måluppfyllelse Mindre undervärden understigande 10% kan fortfarande noteras. Dock finns inga större undervärden efter genomförda korrigeringar med ned- och uppskrivningar under 2014.



H4

2016061606271

Affärsområde stadsnät

Kund

Målsättning 1 Kunder i Öckerö nät ska uppleva sig nöjda med produkten
Under perioden ska en kundnöjdhetsundersökning genomföras och minst 80 % av kunderna ska vara nöjda eller mycket nöjda med sin fiberuppkoppling, och de tjänster som erbjuds via fibern.

Måloppfyllelse Ingen kundnöjdhetsundersökning är genomförd under året.

Målsättning 2 Öckerö nät ska kunna erbjuda ett brett utbud av tjänsteleverantörer till privatkunder
Under affärsplansperioden ska det finnas minst tre s.k. triple-play-leverantörer

Måloppfyllelse Vid årsskiftet fanns fyra leverantörer som erbjuder s.k triple-play (såväl tv, telefoni som bredband)

Förvaltning

Målsättning 1 Fibernätet ska vara driftsäkert
Uppfylla fastställda SLA-nivåer på årsbasis mot kunder och kommunikationsoperatörer.

Måloppfyllelse Vi har under året levt upp till SLA-nivåer (service-level agreement) enligt respektive avtal

Målsättning 2 Leveransprocessen ska vara kvalitetssäkrad
Alla eftermarknadskunder ska få sin anslutning driftsatt senast 12 veckor från inkommen beställning och få information vid genomförd beställning, bokad installation och utförd driftsättning.

Måloppfyllelse Lever ej upp till krav. Rutiner och processer behöver stärkas internt samt framfört allt externt gentemot entreprenörer och kommunikationsoperatör.

Utveckling

Målsättning 1 Samtliga företag och hushåll ska kunna erbjudas anslutning
Senast 2020 ska samtliga företag och hushåll kunna ansluta sig till fibernätet

Måloppfyllelse Ej mätbart ännu

Finansiellt

Målsättning 1 Affärsområdet ska bidra till att bolaget ska redovisa positiva resultat
*Affärsområdet ska vid årsbokslutet 2017 uppvisa minst ett nollresultat
Avkastning på investerade medel ska senast vid årsbokslutet 2019 uppgå till 3,5 %.*

Måloppfyllelse Ej mätbart ännu



Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

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

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

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

Flerårsöversikt koncernen (tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	98 031	94 102	83 158
Resultat efter finansiella poster	-11 094	-36 309	-15 620
Nettomarginal (%)	-11	-39	-19
Balansomslutning	1 001 925	884 380	880 403
Soliditet (%)	8	8	9

Flerårsöversikt moderbolaget (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	74 590	70 967	80 945	74 614	71 128
Resultat efter finansiella poster	-12 792	-43 657	-24 642	-10 134	-3 328
Nettomarginal (%)	-17	-62	-30	-14	-5
Balansomslutning	980 657	869 010	872 276	803 873	791 347
Soliditet (%)	7	7	8	10	10

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ingvar Svensson, 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:

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

Resultat och finansiell ställning

För 2015 uppgår resultatet i koncernen efter skatt till ett underskott om 8,7 mnkr. Under året har Brattebergsskolan rivits vilket innebär tillkommande av- och nedskrivning om 10,4 mnkr. Bolaget arbetar strukturerat med att skapa en ekonomi i balans och bedömer att en nollbudget kan beslutas under 2017.

Från januari 2014 drivs verksamheten i en ny koncern bestående av totalt fyra bolag. Under 2015 slutfördes den likvidation som genomfördes 2014 av KB Sörgård 2:446 där bolaget var komplementär.

I november 2014 tillförordnades Kenth Pettersson som verkställande direktör och i april utsågs Hans Andreasson till samma post. I januari utsågs också Ingvar Svensson till ny ordförande och från årsstämman i april fanns en ny styrelse på plats bestående av sju ledamöter.

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut förvaltade Öckerö Fastighets AB utgång ca 26 000 kvm bostadsyta, ca 58 000 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.

Underhållsprojekt och investeringar

Kostnaden för underhåll uppgår i koncernen under 2015 till 14,4 mnkr (15,4 mnkr 2014). Därutöver har komponentbyten om 1,3 mnkr gjorts. Totalt uppgår underhållet därmed till 185 kr per kvadratmeter. Under året har målning och fasadarbeten genomförts på Börsvikshuset, lägenheterna på Almelunden och på Höge Kål. Dessutom har en totalrenovering av de invändiga miljöerna färdigställts på Folkandvården och under sommaren byttes golvet på Apoteket. På Högåsen har en takomläggning genomförts och överlag har fler lägenhetsrenoveringar genomförts än tidigare år. En större satsning på utemiljön och skolgården har gjorts på Västergårdsskolan på Björkö.

Bolagets största investeringsprojekt Framtida skolor pågår för fullt och i juni tecknades entreprenadavtal efter genomförd projektering med den upphandlade entreprenören. I samband med detta genomfördes också det första symboliska spadtaget. Investeringsbudgeten uppgår till total 170 mnkr och den om- och tillbyggda Hedenskolan ska stå klar till höstterminen 2016 och den nybyggda Brattebergsskolan till vårterminen 2017.

Under året har projektering av skatepark vid Prästängen genomförts och byggstart är hösten 2015. I nära samarbete med Västra Götalandsregionen genomförs programarbete för ny vårdcentral som ska ersätta befintlig. Fokus på programarbetet har varit nära dialog med intressenter såsom kommunen och närmast berörda grannar. Upphandling av entreprenör genomfördes vid årsskiftet med trolig byggstart våren eller sommaren 2016.

✓



Under våren påbörjades försäljningen av de planerade 20 bostadsrättslägenheterna på Sandlyckan på Hönö. Bolaget har av kommunen förvärvat detaljplanelagd mark vid Heinövallen där upphandling genomförts baserat på de möjligheter aktuell detaljplan erbjuder. Vinnande anbud innebär nybyggnation av 60 lägenheter med främst tvåor och treor vilket följer bolagets strategi att kunna erbjuda lägenheter som är i sammanhanget rimliga i hyresnivåer. Utvecklingen på såväl hyres- som entreprenadmarknaden innebär dock att nybyggda lägenheter väsentligen kommer överstiga befintligt bestånd avseende hyresnivåer.

I den plan som bolaget arbetar med finns nyinvesteringar om 700 mnkr under den kommande fyraårsperioden. Det är en mycket ambitiös plan som kommer ställa hårda krav på styrning och goda kassaflöden för att hitta lämpliga finansieringsmöjligheter. Kreditgivarnas bedömningar av framtiden kommer därför vara en nyckel för bolagets utveckling och är därmed också ett betydande riskmoment.

Bolaget driver också ett antal detaljplaneärenden avseende bl.a. Kalvsunds skola, Tummlaren på Fotö, gamla Ankaret och Spindeln på Hönö. Tillsammans med kommunen och externa kommersiella intressenter har också ansökan om planbesked lämnats in för Öckerö centrum. Ett väl fungerande samarbete med kommunen är av vikt för att kunna driva dessa detaljplaneprojekt framåt.

Marknad - uthyrningsläget

Vid årets slut fanns 1 380 kvm outhyrt i bolagets bestånd. Företagets uthyrningssituation är god och inkomstborfallen låga. Vakanser består nästan uteslutande av skollokaler där kommunen avslutat verksamhet.

Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för samtliga bostadshyresgäster för 2015 höja med 1,35 % gällande från 1 januari. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Personal

Företaget hade vid årets utgång 18 tillsvidareanställda varav 2 kvinnor och 16 män. Av de anställda var 10 tjänstemän och 8 kollektivanställda. Två rekryteringar pågick vid årsskiftet.

Finansiering

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

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

Utestående ränteswapar uppgick vid bokslutet till 605 mnkr (605 mnkr). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 4,47 år (5,84 år) och årets genomsnittsränta inklusive effekter av ränteswaparna uppgick till 2,41 % (2,72 %) exklusive kommunal borgensavgift. Marknadsvärdet på ränteswaparna understiger nominellt värde för samtliga ränteswapar och totalt undervärde uppgår vid bokslutet till 70 363 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

Under 2014 gjorde bolaget 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 matchar varandra och därmed rendera i en bättre värdering av aktuella fastigheter.

Bolagets styrelse beslutade under 2014 att skriva ned fastigheter med totalt 16,8 mnkr och samtidigt matcha dessa med uppskrivningar till samma belopp som redovisas mot eget kapital. Bedömningen av nedskrivningsbehov är gjort baserat på externa och interna marknadsvärderingar och de objekt där avvikelsen är större än 10 % mot koncernmässiga värden har skrivits ned.

Under 2015 har uppdatering av marknadsvärden gjorts på de fastigheter där hyresnivån väsentligen förändrats.

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 detta undertecknades under 2015.

2015 var ett bra år för vindkraftverket med höga produktionsnivåer. Drygt 80 % av den elenergi som förbrukas inom koncernen täcks av producerade volymer från vindkraftverket.

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 diplomerings. Miljöarbetet bedrivs idag som en integrerad del av den ordinarie verksamheten. Underhållsarbetet har i budget för 2016 öronmärkt pengar för upprustning av sämre och energislösande anläggningar.

Under 2016 kommer ett energiprojekt genomföras på Hedens by för att förbättra energiprestanda och höja kvaliteten hos brukarna.

Utsikter inför framtiden

Bolaget räknar med att för 2017 budgetera för en ekonomi i balans. Affärsområde bostäder genererar i år ett rimligt överskott medan affärsområdena lokaler och stadsnät genererar underskott. Stadsnätet är fortfarande under uppbyggnadsfas och följer än så länge de utbyggnadsplaner som finns i affärsplanen och som indikerar på ett nollresultat om 2 år.

Samtidigt står bolaget inför stora nyinvesteringar och även större underhållsbehov. En översyn av innehavet har därför påbörjats och möjliga avyttringsmöjligheter har identifierats.

 HA

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):

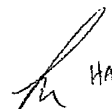
balanserad vinst	22 445 920
årets förlust	-9 310 373

13 135 547

disponeras så att

i ny räkning överföres	13 135 547
------------------------	------------

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



2016061606277

Resultaträkning koncernen

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning	1	98 030 992	94 102 300
Fastighetskostnader	2,3	-47 326 513	-48 946 509
Driftnetto		50 704 479	45 155 791
Av- och nedskrivningar	4	-31 923 540	-47 958 730
Bruttoresultat		18 780 939	-2 802 939
Central administration	3,5	-11 542 929	-14 596 966
Försäljning av fastigheter		0	2 186 476
Övriga rörelseintäkter		1 711 158	235 913
Rörelseresultat		8 949 168	-14 977 516
Ränteintäkter och liknande resultatposter		173 127	137 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-20 216 356	-21 468 655
Resultat efter finansiella poster		-11 094 061	-36 308 602
Resultat före skatt		-11 094 061	-36 308 602
Skatt på årets resultat	9	2 406 884	7 984 868
Årets resultat		-8 687 177	-28 323 734

✓



HA

2016061606278

Balansräkning koncernen

Not 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10,11	741 410 174	740 238 809
Inventarier, verktyg och installationer	12	33 011 423	35 362 076
Konst		298 605	298 605
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	103 974 001	37 674 171
		878 694 203	813 573 661

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	16	142 360	0
Långfristig skattefordran	17	2 935 021	528 137
		3 077 381	528 137

Summa anläggningstillgångar

881 771 584 814 101 798

Omsättningstillgångar

Lager

Pågående arbete	18	7 443 288	0
-----------------	----	-----------	---

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		798 151	1 736 764
Skattefordringar		0	1 350 020
Övriga fordringar		15 100 553	1 149 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 036 012	1 100 433
		17 934 716	5 336 929

Kassa och bank

19 94 775 000 64 941 067

Summa omsättningstillgångar

120 153 004 70 277 996

SUMMA TILLGÅNGAR

1 001 924 588 884 379 794

Öckerö Fastighets AB, Org. nr 556495-9665, Box 10, 221 22, Malmö. Besöksadress: Box 10, 221 22, Malmö. Telefon: 040 33 10 00. E-post: info@ockerofastigheter.se

2016061606279

Balansräkning koncernen

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		12 850 130	13 104 000
		50 844 130	51 098 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		33 423 898	51 093 762
Årets resultat		-8 687 177	-28 323 734
		24 736 721	22 770 028
Summa eget kapital		75 580 851	73 868 028
Avsättningar			
Övriga avsättningar	21	2 120 000	3 343 000
		2 120 000	3 343 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22,23	0	407 700 000
Summa långfristiga skulder		0	407 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 834 103	8 489 590
Skatteskulder		947 757	0
Skulder Öckerö kommun		9 418 994	5 457 799
Skulder till kreditinstitut	22,23	866 326 185	358 626 185
Övriga skulder		589 550	595 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	25 107 148	26 299 814
Summa kortfristiga skulder		924 223 737	399 468 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 001 924 588	884 379 794
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		0	0
		0	0
Ansvarsförbindelser	26	7 650 000	Inga

HA

2016061606280

Kassaflödesanalys koncernen

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 094 061	-36 308 602
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30 543 362	51 636 022
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19 449 301	15 327 420
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	938 613	1 679 406
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 536 400	-1 779 552
Förändring av leverantörsskulder	13 344 513	-1 066 385
Förändring av kortfristiga skulder	3 710 458	10 294 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 906 485	24 455 388
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-104 035 851	-39 603 287
Investeringar i inventarier och verktyg	-294 341	-2 108 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 330 192	-41 711 404
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	100 000 000	0
Investering i aktier och andelar	-142 360	0
Amortering av lån	0	0
Erhållna aktieägartillskott	10 400 000	10 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	110 257 640	10 400 000
Årets kassaflöde	29 833 933	-6 856 016
Likvida medel vid årets början	64 941 067	71 797 083
Likvida medel vid årets slut	94 775 000	64 941 067

Handwritten signature and initials

ÖCKERÖ FASTIGHETS AB, ÖCKERÖ, ÖCKERÖVÄGEN 1, 221 22 ÖCKERÖ, SKÅNE LÄN, REG. NO. 2016061606280, ORGANISATIONSNUMMER 556495-9665

2016061606281

Resultaträkning moderbolaget		2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	Not		
Nettoomsättning	1	74 590 088	70 966 571
Fastighetskostnader	2,3	-35 052 590	-36 683 688
Driftnetto		39 537 498	34 282 883
Av- och nedskrivningar	4	-28 577 972	-44 395 435
Bruttoresultat		10 959 526	-10 112 552
Central administration	3,5	-10 739 225	-12 522 108
Försäljning av fastigheter		0	-9 201 650
Övriga rörelseintäkter		1 707 890	58 523
Rörelseresultat		1 928 191	-31 777 787
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	3 540 900
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 495 678	5 545 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-20 216 174	-20 965 902
Resultat efter finansiella poster		-12 792 305	-43 657 161
Bokslutsdispositioner	8	857 078	0
Resultat före skatt		-11 935 227	-43 657 161
Skatt på årets resultat	9	2 624 854	9 566 926
Årets resultat		-9 310 373	-34 090 235

✓

ÖCKERÖ FASTIGHETS AB, Org. nr 556495-9665, ÅRSREKONSTRUKTION FÖR 2015, SIDA 22(44)

2016061606282

Balansräkning moderbolaget

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,11	510 783 627	509 377 614
Inventarier, verktyg och installationer	12	31 116 499	33 314 698
Konst		298 605	298 605
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	95 616 984	36 803 036
		637 815 715	579 793 953
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	42 100 000	42 100 000
Långfristiga fordringar i koncernföretag	15	189 594 356	189 594 356
Aktier och andelar	16	142 360	0
Långfristig skattefordran	17	6 211 029	3 586 175
		238 047 745	235 280 531
Summa anläggningstillgångar		875 863 460	815 074 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		770 698	1 719 818
Skattefordringar		1 505 234	1 192 908
Övriga fordringar		5 074 239	992 522
Fordringar på koncernföretag	24	31 071 704	9 114 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 031 518	825 646
		40 453 393	13 845 140
Kassa och bank	19	64 339 793	40 026 425
Summa omsättningstillgångar		104 793 186	53 871 565
SUMMA TILLGÅNGAR		980 656 646	868 946 049



2016061606283

Balansräkning moderbolaget

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		12 850 130	13 104 000
		50 844 130	51 098 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		22 445 920	45 882 285
Årets resultat		-9 310 373	-34 090 235
		13 135 547	11 792 050
Summa eget kapital		63 979 677	62 890 050
Avsättningar			
Övriga avsättningar	21	2 120 000	3 343 000
		2 120 000	3 343 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22,23	0	407 700 000
Summa långfristiga skulder		0	407 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 501 486	7 570 191
Skulder Öckerö kommun		7 035 045	5 268 662
Skulder till kreditinstitut	23	866 326 185	358 626 185
Övriga skulder		575 508	470 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	23 118 745	23 077 574
Summa kortfristiga skulder		914 556 969	395 012 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		980 656 646	868 946 049
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		0	0
		0	0
Ansvarsförbindelser		0	0

 HA

2016061606284

Kassaflödesanalys moderbolaget

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-12 792 305	-43 657 161
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28 212 049	45 052 494
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	15 419 744	1 395 333
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	949 120	1 696 352
Förändring av kortfristiga fordringar	-27 557 373	-10 323 283
Förändring av leverantörsskulder	9 931 295	-1 985 992
Förändring av kortfristiga skulder	1 912 675	9 201 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 461	-16 433
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-86 305 392	-38 890 918
Investeringar i inventarier och verktyg	-294 341	-2 120 000
Förändring andelar koncernföretag	0	13 085 507
Amortering på reversfordran	0	30 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 599 733	2 074 589
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	100 000 000	0
Investering i aktier och andelar	-142 360	0
Amortering av lån	0	0
Erhållna aktieägartillskott	10 400 000	10 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	110 257 640	10 400 000
Årets kassaflöde	24 313 368	12 458 156
Likvida medel vid årets början	40 026 425	27 568 269
Likvida medel vid årets slut	64 339 793	40 026 425

ÖCKERÖ FASTIGHETS AB, Org. nr 556495-9665, ÅRSREKONSTRUKTION FÖR 2015, KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET, SIDA 25(44)

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 skulders 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.

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 % röstet i samtliga direkta eller indirekta innehav.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncerninterna mellanhavanden har eliminerats och koncernmässiga övertvärden 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 röntan 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

	Min år	Min år	Max %	Max år
Stomme	1,3%	80	0,8%	120
Yttertak	2,5%	40	2,0%	50
Fasad	3,3%	30	2,0%	50
Fönster	3,3%	30	2,5%	40
Inre ytskikt	4,0%	25	3,3%	30
Köksinredning och vitvaror	6,7%	15	2,9%	35
Våtutrymmen	3,3%	30	3,3%	30
Installationer, el	2,5%	40	2,0%	50
Installationer, rör	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, ventilation	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, hiss	3,3%	30	2,0%	50
Installationer, styr	3,3%	30	2,5%	40
Installationer, värme	2,0%	50	2,0%	50
Garage/car-ports etc	2,0%	50	2,0%	50
Hysesgästpassningar	20,0%	5	10,0%	10

Vindkraftverk

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

Marknadsvärdering av fastigheter

Under 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 marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Från 2015 används en årlig desktopvärdering enligt schablonvärdering från värderingsprogram. Under 2015 används detta i första hand för bostadsfastigheterna samtidigt som uppdaterade avkastningsvärderingar gjorts för de lokalfastigheter där hyresnivåerna väsentligen förändrats.

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 bedrivs på samma registerfastighet har separata värderingar gjorts då olika avkastningskrav finns inom olika verksamheter.



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

Spann för yield inom respektive affärsområde presenteras nedan:

	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Bostäder	4,00%	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 räntewapen för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin enligt finanspolicyn avseende säkringen. Företaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida ränteswaparna som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

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



Skatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattemässiga värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en 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.

Förvaltningskostnader för personal

I föregående års årsredovisning inkluderade alla tjänstemäns personalkostnader under rubriken central administration. I årets årsredovisning redovisas löner och sociala avgifter för tjänstemän som arbetar inom fastighetsförvaltningen för såväl innevarande år som föregående år under rubriken fastighetskostnader. Detta stämmer bättre överens med praxis och god redovisningssed och bedöms ge en mer rättvisande bild.

Effekten för 2015 är ca 2,9 mnkr och för 2014 ca 3,6 mnkr.

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

2016061606289

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen 2015	Koncernen 2014
Hysesintäkter bostäder	27 015 169	26 284 856
Hysesintäkter lokaler	65 551 369	61 930 475
Intäkter från stadsnät	2 123 429	1 412 840
Bränsle, parkering, VA mm	1 393 758	1 289 862
Eget aktiverat arbete	1 193 800	1 633 925
Övriga rörelseintäkter	753 467	1 550 342
	98 030 992	94 102 300
	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Hysesintäkter bostäder	2 750 447	2 403 594
Hysesintäkter lokaler	63 565 980	59 481 162
Intäkter från stadsnät	2 123 429	1 412 840
Bränsle, parkering, VA mm	289 388	261 404
Management fee	3 917 177	4 849 265
Eget aktiverat arbete	1 193 800	1 633 925
Övriga rörelseintäkter	749 867	924 381
	74 590 088	70 966 571

Av årets nettoomsättning utgör 3 917 177 kr (4 849 265 kr) koncerninterna poster.

Not 2 Fastighetskostnader

	Koncernen 2015	Koncernen 2014
El	3 407 161	4 239 320
Olja	227 050	379 523
Vatten	2 385 476	2 345 244
Sophämtning	1 261 268	1 144 972
Underhåll	14 448 309	15 352 499
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 980 535	1 954 920
Hyror och arrenden	1 533 118	1 259 389
Löner och sociala avgifter	7 998 947	8 393 359
Övriga driftskostnader	14 084 649	13 877 283
	47 326 513	48 946 509

Årsredovisning för Öckerö Fastighets AB för 2015. Utgåva 2016-06-16. Dokument ID: 2016061606289

	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
El	2 437 853	3 368 674
Olja	227 050	379 523
Vatten	1 082 031	1 029 168
Sophämtning	818 967	691 014
Underhåll	8 088 264	10 675 541
Fastighetskatt och fastighetsavgift	732 709	644 920
Hyror och arrenden	863 990	682 772
Löner och sociala avgifter	7 998 947	8 393 359
Övriga driftskostnader	12 802 779	10 818 717
	35 052 590	36 683 688

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

Not 3 Anställda och personalkostnader	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3,47	3,08
Män	18,95	19,21
	22,42	22,29
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 656 193	1 964 472
Övriga anställda	8 302 926	8 495 053
	9 959 119	10 459 525
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	413 332	249 360
Pensionskostnader för övriga anställda	741 428	665 248
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 851 285	3 202 308
	4 006 045	4 116 916
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 965 164	14 576 441
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	11%
Andel män i styrelsen	86%	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 ✓

Svevia AB, Box 100, 201 21, Malmö. Org. nr 556495-9665. Besöksadress: Öckerö Fastighets AB, Box 100, 201 21, Malmö. Tel: 0402 22 22 22. E-post: info@oesterofastigheter.se

2016061606291

Not 4 Avskrivningar

	Koncernen 2015	Koncernen 2014
Avskrivningar byggnader	14 303 923	14 894 169
Tillkommande avskrivningar byggnader som avses att rivas	10 483 334	10 433 333
Avskrivningar markanläggningar	3 237 879	2 890 173
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 644 995	2 941 055
Nedskrivningar och på fastigheter	1 253 409	16 800 000
	31 923 540	47 958 730

	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
--	------------------------------	------------------------------

Avskrivningar byggnader	11 149 423	11 416 082
Tillkommande avskrivningar byggnader som avses att rivas	10 489 334	10 433 333
Avskrivningar markanläggningar	3 222 375	2 874 669
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 492 541	2 871 351
Nedskrivningar på fastigheter	1 224 299	16 800 000
	28 577 972	44 395 435

Not 5 Central administration

	Koncernen 2015	Koncernen 2014
Datalicenser	764 369	609 837
Styrelsearvoden	289 501	288 037
IT-tjänster	886 802	728 324
Revision och revisionsnära tjänster	405 966	220 373
Konsultkostnader	523 569	2 187 958
Inhyrd personal	290 030	256 066
Löner och sociala avgifter	4 273 130	4 913 550
Övriga kostnader	4 109 562	5 392 821
	11 542 929	14 596 966

	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
--	------------------------------	------------------------------

Datalicenser	764 369	609 837
Styrelsearvoden	289 501	288 037
IT-tjänster	886 802	728 324
Revisionsarvoden	274 076	162 936
Konsultkostnader	505 569	1 358 285
Inhyrd personal	290 030	256 066
Löner och sociala avgifter	4 273 130	4 913 550
Övriga kostnader	3 455 748	4 205 073
	10 739 225	12 522 108

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

✓

Sida 32 av 44. Dokumentet är ett utdrag från årsrapporten för 2015. För mer information se årsrapporten i sin helhet.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Resultatandel KB Öckerö Sörgård	0	3 540 900
	0	3 540 900

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen 2015	Koncernen 2014
Räntekostnader	19 575 211	20 476 571
Borgensavgift	1 982 885	1 915 815
Aktiverad ränta	-1 343 793	-932 100
Övriga finansiella kostnader	2 053	8 369
	20 216 356	21 468 655

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

	Koncernen 2015	Koncernen 2014
Genomsnittlig ränta för beräkning av ränta att aktivera	2,49%	2,95%

	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Räntekostnader	19 575 211	20 476 571
Borgensavgift	1 982 885	1 413 062
Aktiverad ränta	-1 343 793	-932 100
Övriga finansiella kostnader	1 871	8 369
	20 216 174	20 965 902

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Erhållna koncernbidrag	857 078	0
	857 078	0



Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2015	Koncernen 2014
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	7 884 902	1 562 803
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 478 018	6 422 065
	2 406 884	7 984 868
Redovisat resultat före skatt	-11 094 061	-36 308 602

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	2 440 693	7 987 892
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-3 148 953	-3 191 939
Skatteeffekt av komponentbyten	203 539	0
Ej avdragsgilla av- och nedskrivningar	0	-5 991 333
Skattemässiga avdrag vid nedskrivning pga rivning	4 022 537	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-3 098	-584 220
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	4 219 045	4 053 544
Skattepliktiga inkomster som inte redovisats över resultaträkningen	0	-711 141
Övriga korrigeringar	148 936	0
Övriga ej skattepliktiga inkomster	2 202	0
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-5 478 018	6 422 065
	2 406 884	7 984 868

	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
--	----------------------	----------------------

Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	7 717 417	1 415 531
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 092 563	8 151 395
	2 624 854	9 566 926
Redovisat resultat före skatt	-11 935 227	-43 657 161

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	2 625 750	9 604 575
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-2 452 873	-2 511 538
Skatteeffekt av komponentbyten	102 901	0
Ej avdragsgilla av- och nedskrivningar	0	-5 991 333
Skattemässiga avdrag vid nedskrivning pga rivning	4 022 537	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-3 098	-2 233 772
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	3 419 998	3 258 740
Skattepliktiga inkomster som inte redovisats över resultaträkningen	0	-711 141
Övriga ej skattepliktiga inkomster	2 202	0
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-5 092 563	8 151 395
	2 624 854	9 566 926

Underskottsavdraget uppgår till 56 426 731 kr (21 347 566 kr)

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	908 942 662	847 715 829
Inköp	250 555	2 911 284
Försäljningar/utrangeringar	-40 172 813	-789 847
Omklassificeringar/bidrag	30 205 355	59 105 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899 225 759	908 942 662
Ingående avskrivningar	-168 703 853	-140 604 491
Försäljningar/utrangeringar	28 430 070	118 313
Årets avskrivningar	-17 541 802	-28 217 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 815 585	-168 703 853
Utgående redovisat värde	741 410 174	740 238 809
Bokfört värde byggnader	590 605 008	608 847 520
Bokfört värde markanläggningar	71 787 545	52 373 668
Bokfört värde mark	79 017 621	79 017 621
	741 410 174	740 238 809
Skattemässigt värde byggnader och mark	626 085 643	670 606 197
	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	629 825 603	831 124 275
Inköp	250 555	10 954 038
Försäljningar/utrangeringar	-40 143 703	-271 022 340
Omklassificeringar/bidrag	27 240 889	58 769 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	617 173 344	629 825 603
Ingående avskrivningar	-120 447 989	-135 091 799
Försäljningar/utrangeringar	28 430 070	39 367 894
Årets avskrivningar	-14 371 798	-24 724 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 389 717	-120 447 989
Utgående redovisat värde	510 783 627	509 377 614
Bokfört värde byggnader	402 851 625	420 859 489
Bokfört värde markanläggningar	71 477 503	52 063 626
Bokfört värde mark	36 454 499	36 454 499
	510 783 627	509 377 614
Skattemässigt värde byggnader och mark	411 111 341	452 267 216

Not 11 Marknadsvärden byggnader och mark

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	237 270 877	238 524 633
Marknadsvärde bostadsfastigheter	355 800 000	351 142 000
Bokfört värde lokalfastigheter	432 351 752	449 340 508
Marknadsvärde lokalfastigheter	588 000 000	579 625 000

Korrigerig av ingående värden för fastigheter med delad verksamhet. Bokförda och marknadsvärden presenterades föregående år enligt huvudsaklighetsprincipen, vilket innebär att hela värdet redovisades under den rubrik som fastigheten huvudsakligen tillhörde. Från 2015 fördelas värden med schablon baserad på lokal- och boendeyta.

	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	23 195 736	23 183 551
Marknadsvärde bostadsfastigheter	37 000 000	35 565 000
Bokfört värde lokalfastigheter	416 110 388	434 130 437
Marknadsvärde lokalfastigheter	564 200 000	541 917 000

Korrigerig av ingående värden för fastigheter med delad verksamhet. Bokförda och marknadsvärden presenterades föregående år enligt huvudsaklighetsprincipen, vilket innebär att hela värdet redovisades under den rubrik som fastigheten huvudsakligen tillhörde. Från 2015 fördelas värden med schablon baserad på lokal- och boendeyta.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	43 613 349	42 884 031
Inköp	294 342	2 108 117
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 498 799
Omklassificeringar	0	2 120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 907 691	43 613 349
Ingående avskrivningar	-8 251 273	-8 817 979
Försäljningar/utrangeringar	0	3 507 761
Årets avskrivningar	-2 644 995	-2 941 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 896 268	-8 251 273
Utgående redovisat värde	33 011 423	35 362 076

	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41 480 823	42 868 587
Inköp	294 342	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 507 764

2016061606297

Not 13 Pågående nyanläggningar

**Koncernen
2015-12-31**

**Koncernen
2014-12-31**

Ingående anskaffningsvärde
Inköp
Överfört till byggnader
Överfört till koncernbolag
Överfört till inventarier
Projekt som kostnadsförts

37 674 171
99 935 315
-7 405 926
-607 473
-22 636 252
-2 985 834
103 974 001

61 893 564
40 641 995
-59 105 396
0
-1 806 000
-3 949 992
37 674 171

Bostäder Heinövallen
Brattebergs gymnastiksal
Breviksängar garantiåtgärder
Energiprojekt Strandvägen 35
Exploatering Kalvsund
Framtida skollokaler Bratteberg F-9
Framtida skollokaler Heden F-9
Ny Fritidsgård
Ny Vårdcentral Öckerö
Ombyggnad Fotö Skola
Sandlyckan, bostäder
Skatepark Prästängen
Solhöjden nybyggnation
Soppantering bostäder
Spindeln, bostäder
Stadsnät, Björkö
Stadsnät, Fotö
Stadsnät, Gemensamt
Stadsnät, Grötö
Stadsnät, Hyppehn
Stadsnät, Hälsö
Stadsnät, Hönö 1
Stadsnät, Hönö 2
Stadsnät, Hönö 2 ÖBOs lgh
Stadsnät, Hönö 3
Stadsnät, Kalvsund
Stadsnät, Källö-Knippla
Stadsnät, Öckerö 1
Stadsnät, Öckerö 2
Stadsnät, Öckerö Ö-fast lgh
Trygghetslarm/passersystem Solhöjden
Trådlösa nät BoU
Utbyggnad kommunhuset
Utveckling datasystem
Varumärkesrenovering folktandvården
Vitsippevägen Björkö
Öckerö Centrum
Övriga

7 416 307
799 453
382 556
336 601
388 774
38 897 243
42 378 415
304 338
2 568 013
0
1 496 536
1 809 620
204 318
323 609
616 449
20 800
479 323
45 810
49 000
16 800
95 432
347 011
513 378
99 879
36 221
151 810
230 075
1 237 582
648 900
87 874
0
1 137 422
469 160
0
0
59 212
177 088
148 992
103 974 001

56 578
0
382 556
0
47 879
3 768 743
2 855 657
211 916
561 178
59 726
2 047 431
684 455
196 337
0
601 460
0
393 182
45 810
49 000
0
93 112
15 600
20 806 390
0
36 221
2 600
224 482
343 990
337 800
85 737
1 057 493
948 604
60 350
193 959
826 615
59 212
103 295
516 804
37 674 171

Sida 38 av 44. Dokumentet är ett utkast och kan innehålla fel. För mer information se sidan 38(44) i dokumentet.

	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 803 036	59 971 552
Inköp	89 648 144	39 886 872
Överfört till byggnader	-4 604 637	-59 105 396
Överfört till koncernbolag	-607 473	0
Överfört till inventarier	-22 636 252	0
Projekt som kostnadsförts	-2 985 834	-3 949 992
	95 616 984	36 803 036

Not 14 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Moderbolaget	Moderbolaget
				2015-12-31	2014-12-31
Öck. Fastighetsutveckling AB	100%	100%	2 000	2 050 000	2 050 000
Öck. Fastighetsservice AB	100%	100%	40 000	40 050 000	40 050 000
				42 100 000	42 100 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Öck. Fastighetsutveckling AB	556871-8760	Öckerö	1 507 891	-281 254
Öck. Fastighetsservice AB	556943-5018	Öckerö	40 050 000	7 306

Not 15 Långfristiga fordringar i koncernföretag

	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Reversfordran Öckerö Bostads AB	156 284 315	156 284 315
Reversfordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	33 310 041	33 310 041
	189 594 356	189 594 356

Not 16 Aktier och andelar

	Org.nr	Säte	Moderbolaget	Moderbolaget
			2015-12-31	2014-12-31
Netwest Sweden AB	559028-5655	Vänernborg	142 360	0
			142 360	0

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31
Netwest Sweden AB	142 360	0
	142 360	0



2016061606299

Not 20 Förändring av eget kapital

	Koncernen				
	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	13 353 000	51 093 762	-28 323 734	73 868 028
Ändrade redovisningsprinciper					0
Ägartillskott			10 400 000		10 400 000
Disposition till balanserat resultat:			-28 323 734	28 323 734	0
Upplösning uppskrivningsfond		-253 870	253 870		0
Årets resultat				-8 687 177	-8 687 177
Belopp vid årets utgång	37 745 000	13 099 130	33 423 898	-8 687 177	75 580 851

Moderbolaget

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

Antal aktier: 37 745

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	13 353 000	45 882 285	-34 090 235	62 890 050
Ändrade redovisningsprinciper					0
Ägartillskott			10 400 000		10 400 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-34 090 235	34 090 235	0
Upplösning uppskrivningsfond		-253 870	253 870		0
Årets resultat				-9 310 373	-9 310 373
Belopp vid årets utgång	37 745 000	13 099 130	22 445 920	-9 310 373	63 979 677

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

Not 21 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Avsättningar för personalavgångar	0	1 223 000
Övriga avsättningar	2 120 000	2 120 000
	2 120 000	3 343 000
	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Avsättningar för personalavgångar	0	1 223 000
Övriga avsättningar	2 120 000	2 120 000
	2 120 000	3 343 000

2016061606300

Öckerö Fastighets AB
Org. nr 556495-9665

42(44)

Not 22 Skulder till kreditinstitut**Förfaller inom 1 år**

Förfaller inom 1 år

Koncernen
2015-12-31

Koncernen
2014-12-31

866 326 185

358 626 185

866 326 185**358 626 185****Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen**

Förfaller inom 1 till 5 år

0

407 700 000

0**407 700 000****Förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Förfaller efter 5 år

0

0

0**0**

Moderbolaget
2015-12-31

Moderbolaget
2014-12-31

Förfaller inom 1 år

Förfaller inom 1 år

866 326 185

358 626 185

866 326 185**358 626 185****Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen**

Förfaller inom 1 till 5 år

0

407 700 000

0**407 700 000****Förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Förfaller efter 5 år

0

0

0**0****Not 23 Räntederivat**

Koncernen
2015-12-31

Koncernen
2014-12-31

Antal derivat

10

10

Nominellt värde

605 000 000

605 000 000

Över-/undervärde (+/-)

-70 363 350

-84 053 354

Moderbolaget
2015-12-31

Moderbolaget
2014-12-31

Antal derivat

10

10

Nominellt värde

605 000 000

605 000 000

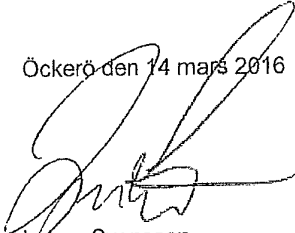
Över-/undervärde (+/-)

-70 363 350

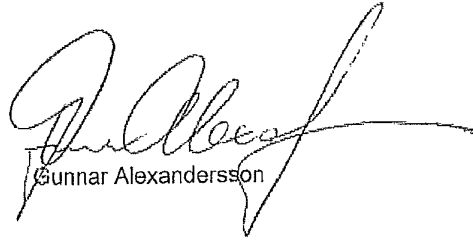
-84 053 354

2016061606302

Öckerö den 14 mars 2016



Ingvar Svensson
Ordförande



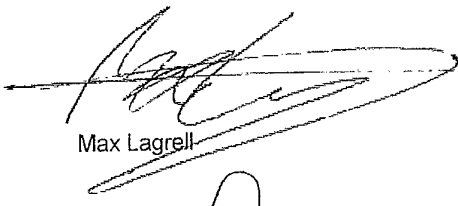
Gunnar Alexandersson



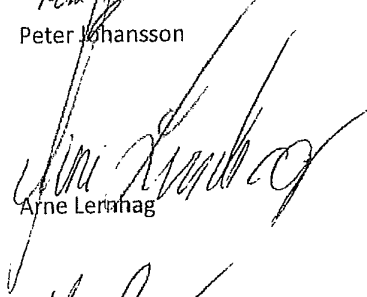
Maria Brauer



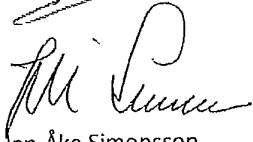
Peter Johansson




Max Lagrell



Arne Lennag



Jan-Åke Simonsson



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/4-2016



Ernst & Young AB
Hans Gavin
Auktoriserad revisor

ÖCKERÖ FASTIGHETS AB
ÖCKERÖ BOSTADS AB
ÖCKERÖ NÄT

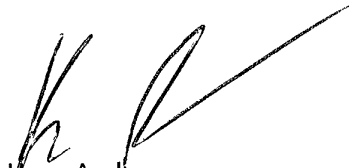
2016061606303

FASTSTÄLLELSEINTYG RÄKENSKAPSÅR 2015

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 2016-04-18. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Öckerö, 2016-06-08



Hans Andreasson
Verkställande direktör



Building a better
working world

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

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 2015.

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 2015 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 räkenskapsåret 2015.

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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

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 4 april 2016

Ernst & Young AB

Hans Gavin
Auktoriserad revisor