



201705114750

FASTSTÄLLELSEINTYG RÄKENSKAPSÅR 2016***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 2017-04-10. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Öckerö, 2017-05-04

Hans Andreasson
Verkställande direktör

2017051114751

KOPIA

**Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.A.' with a period at the end.

Årsredovisning
för
Öckerö Fastighets AB

556495-9665

Räkenskapsåret

2016

11. 11. 2020
11. 11. 2020

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

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

Öckerö Fastighets AB äger Öckerö Fastighetsutveckling AB och Öckerö Fastighetsservice AB.

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

Flerårsöversikt koncernen (tkr)	2016	2015	2014	2013	
Nettoomsättning	103 543	98 031	94 102	83 158	
Resultat efter finansiella poster	27 870	-11 094	-36 309	-15 620	
Nettomarginal (%)	27	-11	-39	-19	
Balansomslutning	1 180 596	1 001 925	884 380	880 403	
Soliditet (%)	9	8	8	9	
Flerårsöversikt moderbolaget (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	79 652	74 590	70 967	80 945	74 614
Resultat efter finansiella poster	1 536	-12 792	-43 657	-24 642	-10 134
Nettomarginal (%)	2	-17	-62	-30	-14
Balansomslutning	1 149 866	980 657	869 010	872 276	803 873
Soliditet (%)	8	7	7	8	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:

Eva From, auktoriserad revisor (KPMG)

Paul Magnusson, lekmannarevisor

Håkan Beskow, lekmannarevisor

Bolagsinformation

Namn	Öckerö Fastighets AB
Organisationsnummer	556495-9665
Säte	Öckerö kommun

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 2016 uppgår resultatet i koncernen efter skatt till ett överskott 21,7 mnkr. Av resultatet utgör ca 20,7 mnkr resultat efter skatt för såld entreprenad av 20 bostadsrättslägenheter på Brf Sandlyckevägen.

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.

Driftnettot ligger i princip oförändrat jämfört med föregående år medan central administration sjunkit trots ett par större konsultinsatser, bland annat för utredning inför en eventuell avyttring av samhällsfastigheter. Två fastigheter har sålts under året, Knippla skola och Björnhuvudsvägen 21, vilka renderar ett positivt realisationsresultat om knappt 1,5 mnkr.

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 våren 2016 genomförde bolaget ramavtalsupphandling av såväl hanterverkartjänster (byggservice, mark/anläggning, VVS/rör, golv, el/styr, måleri och ventilation) samt försäkringar (fastighet/företag, styrelse/VD-ansvar, reseförsäkring mfl).

Underhållsprojekt och investeringar

År 2016 har varit mycket investeringsintensivt. I juni invigdes den nya skateparken på Prästängens idrottsområde, i augusti började undervisningen i den om- och tillbyggda Hedenskolan och i december överlämnades både den nybyggda Brattebergsskolan och de 20 bostadsrättslägenheterna på Sandlyckevägen. Samtidigt pågår byggnation av 60 hyresrättslägenheter på Heinövallen och i nyproduktion av moderna lokaler för Närhälsan i Öckerö centrum. Produktionsvolymen ställer hårda krav på projekt- och byggledning vilket till delar görs med externa konsultinsatser. Nyproduktionshyrorna på Heinövallen innebär en genomsnittlig hyra på 1800 kr per kvadratmeter.

I september såldes såväl Knippla skola som Björnhuvudsvägen 21 vilket inneburit goda kapitaltillskott till verksamheten. Under året tillfördes också 10,5 mnkr i ägartillskott som en följd av rivningen av Bratteberg vilket föranlett nedskrivningar om totalt 31,3 mnkr över tre år. Under 2017 kommer ägartillskott betalas efter att Hedens skolan och Brattebergsskolans nyproduktionsprojekt är genomförda. Soliditeten är därmed på väg uppåt men fler kommande försäljningar kan komma att bli aktuella för att ytterligare stärka kassan.

Bland bostäderna har ommålning skett av bland annat Rödvägen 21 på Hönö och Ytterskärsvägen/Lindeviksvägen på Källö-Knippla. Taktvätt och målning har genomförts på Tallvägen och Hedens by servicecentral. Dessutom har ett större energiprojekt genomförts rörande rening och värmning av bassängen på Hedens by. En stor renovering av gymnastikhallen på Bratteberg genomfördes också inom ramen för partneringsprojektet Framtida skollokaler.

Marknad - uthyrningsläget

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 bostadshyresgäster för 2016 höjs med 0,85 % i snitt gällande från 1 januari. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal. För området Breviksångar finns en separat överenskommelse.

Personal

Företaget hade vid årets utgång 19 tillsvidareanställda varav 3 kvinnor och 16 män. Av de anställda var 11 tjänstemän och 8 kollektivanställda.

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 3,32 år (4,47 år) och årets genomsnittsränta inklusive effekter av ränteswaparna uppgick till 1,98 % (2,41 %) exklusive kommunal borgensavgift. Marknadsvärdet på ränteswaparna understiger nominellt värde för samtliga ränteswapar och totalt undervärde uppgår vid bokslutet till 81,7 mnkr (70,4 mkr). 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 slutförfallodatum.

Värdering av fastighetsbeståndet

Under 2016 har tre bostadsfastigheter inom koncernens bestånd värderats av extern värderare. Såväl marknadsanalyser som jämförelser med konkurrenter indikerar på sjunkande direktavkastningskrav då efterfrågan på såväl bostäder som samhällsfastigheter är fortsatt hög.

Samtliga fastigheter är värderade, i huvudsak genom ett internt marknadsvärderingsverktyg, baserat på de gällande hyreskontrakt som finns och/eller de byggrätter som finns tillgängliga.

Marknadsläget är fortsatt gott och betydande övärde redovisas även i årets bokslut.

Vindkraftverket i Fåleberg

Koncernen äger ett vindkraftverk i Fåleberg i Mariestads kommun. Under 2013 hamnade bolaget som sålt vindkraftverket i ekonomiska problem och ansökte 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.

Under 2016 togs möjligheten till undantag av energiskatt bort av riksdagen för den el som används inom den egna verksamheten. Detta har belastat resultatet med ca 0,8 mnkr.

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. Underhållsarbetet har i budget för 2016 öronmärkt pengar för upprustning av sämre och energislösande anläggningar. Samtliga bolagets anställda genomgick under 2016 en vidareutbildning som ett led i den miljödiplomering som genomfördes.

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

Utsikter inför framtiden

Bolaget budgeterar med ett nollresultat för 2017. Såväl affärsområde bostäder som lokaler redovisar överskott under året medan stadsnätet är fortfarande under uppbyggnadsfas och följer än så länge de utbyggnadsplaner som finns i affärsplanen och som indikerar på ett nollresultat de närmsta åren.

Samtidigt står bolaget inför stora nyinvesteringar och även större underhållsbehov. En översyn av innehavet har därför påbörjats och möjliga avyttringsmöjligheter har identifierats. Under 2016 avyttrades Knippla skola och Björnhuvudsvägen 21. I januari 2017 tecknades avtal om avyttring av de 8 bostadslägenheterna på Stora Vägen och planen är att Kalvsunds skola kommer avyttras under 2017.

K3 och komponentredovisning

20170511 14756

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	23 889 285
årets vinst	20 809 961
	44 699 246

disponeras så att

i ny räkning överföres	44 699 246
------------------------	------------

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

2017051114757

Resultaträkning koncernen

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning	1	103 542 788	98 030 992
Fastighetskostnader	2,3	-52 844 190	-47 326 513
Driftnetto		50 698 598	50 704 479
Av- och nedskrivningar	4	-21 170 991	-31 923 540
Bruttoresultat		29 527 607	18 780 939
Central administration	3,5	-10 861 931	-11 542 929
Försäljning av fastigheter		1 487 537	0
Övriga rörelseintäkter	6	26 496 916	1 711 158
Rörelseresultat		46 650 129	8 949 168
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 223	173 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-18 801 570	-20 216 356
Resultat efter finansiella poster		27 869 782	-11 094 061
Resultat före skatt		27 869 782	-11 094 061
Skatt på årets resultat	9	-6 141 462	2 406 884
Årets resultat		21 728 320	-8 687 177

201705114758

Balansräkning koncernen

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,11	893 408 756	741 410 174
Inventarier, verktyg och installationer	12	31 184 628	33 011 423
Konst		298 605	298 605
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	127 104 338	103 974 001
		1 051 996 327	878 694 203
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	16	142 360	142 360
Långfristig skattefordran	17	0	2 935 021
Övriga finansiella anläggningstillgångar	18	8 293 142	0
		8 435 502	3 077 381
Summa anläggningstillgångar		1 060 431 829	881 771 584
Omsättningstillgångar			
<i>Lager</i>			
Pågående arbete	19	0	7 443 288
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		227 844	798 151
Skattefordringar		1 370 414	0
Övriga fordringar		4 579 369	15 100 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 993 418	2 036 012
		8 171 045	17 934 716
Kassa och bank	20	111 993 169	94 775 000
Summa omsättningstillgångar		120 164 214	120 153 004
SUMMA TILLGÅNGAR		1 180 596 043	1 001 924 588

201705114759

Balansräkning koncernen

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		12 596 260	12 850 130
		50 590 260	50 844 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		35 490 591	33 423 898
Årets resultat		21 728 320	-8 687 177
		57 218 911	24 736 721
Summa eget kapital		107 809 171	75 580 851
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	3 206 441	0
Övriga avsättningar	22	6 130 000	2 120 000
		9 336 441	2 120 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23,24	592 550 000	0
Förutbetalda intäkter	25	14 180 653	11 944 669
Summa långfristiga skulder		606 730 653	11 944 669
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 345 070	21 834 103
Skatteskulder		0	947 757
Skulder Öckerö kommun		5 338 012	9 418 994
Skulder till kreditinstitut	23,24	412 276 185	866 326 185
Övriga skulder		2 796 369	589 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,27	14 964 142	13 162 479
Summa kortfristiga skulder		456 719 778	912 279 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 180 596 043	1 001 924 588

201705114760

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	13 099 130	33 423 898	-8 687 177	75 580 851
Ägartillskott			10 500 000		10 500 000
Disposition till balanserat resultat:			-8 687 177	8 687 177	0
Upplösn. uppskrivningsfond		-253 870	253 870		0
Årets resultat				21 728 320	21 728 320
Belopp vid årets utgång	37 745 000	12 845 260	35 490 591	21 728 320	107 809 171

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

2017051476

Kassaflödesanalys koncernen

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 869 782	-11 094 061
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33 245 891	30 543 362
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	61 115 673	19 449 301
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	570 307	938 613
Förändring av kortfristiga fordringar	9 193 364	-13 536 400
Förändring av leverantörsskulder	-489 033	13 344 513
Förändring av kortfristiga skulder	-1 020 257	1 323 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 370 054	21 519 439
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-201 039 640	-104 035 851
Investeringar i inventarier och verktyg	-431 337	-294 341
Försäljning av anläggningstillgångar	6 376 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-195 094 727	-104 330 192
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	143 000 000	100 000 000
Investering i aktier och andelar	-8 293 142	-142 360
Amortering av lån	-4 500 000	0
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	2 235 984	2 387 046
Erhållna aktieägartillskott	10 500 000	10 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	142 942 842	112 644 686
Årets kassaflöde	17 218 169	29 833 933
Likvida medel vid årets början	94 775 000	64 941 067
Likvida medel vid årets slut	111 993 169	94 775 000

2017051114762

Resultaträkning moderbolaget

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning	1	79 651 747	74 590 088
Fastighetskostnader	2,3	-37 461 829	-35 052 722
Driftnetto		42 189 918	39 537 366
Av- och nedskrivningar	4	-17 758 891	-28 577 972
Bruttoresultat		24 431 027	10 959 394
Central administration	3,5	-10 299 620	-10 739 225
Försäljning av fastigheter		1 487 537	0
Övriga rörelseintäkter		7 686	1 707 890
Rörelseresultat		15 626 630	1 928 059
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 318 241	5 495 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-20 408 718	-20 216 174
Resultat efter finansiella poster		1 536 153	-12 792 437
Bokslutsdispositioner	8	25 144 731	857 078
Resultat före skatt		26 680 884	-11 935 359
Skatt på årets resultat	9	-5 870 923	2 624 854
Årets resultat		20 809 961	-9 310 505

2017051114763

Balansräkning moderbolaget

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,11	666 042 271	510 783 627
Inventarier, verktyg och installationer	12	29 442 156	31 116 499
Konst		298 605	298 605
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	54 557 665	95 616 984
		750 340 697	637 815 715
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	42 100 000	42 100 000
Långfristiga fordringar i koncernföretag	15	233 000 000	189 594 356
Aktier och andelar	16	142 360	142 360
Långfristig skattefordran	17	340 106	6 211 029
		275 582 466	238 047 745
Summa anläggningstillgångar		1 025 923 163	875 863 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		118 500	770 698
Skattefordringar		1 339 576	1 505 234
Övriga fordringar		4 274 158	5 074 239
Fordringar på koncernföretag	26	34 433 937	31 071 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 770 405	2 031 518
		41 936 576	40 453 393
Kassa och bank	20	82 005 990	64 339 793
Summa omsättningstillgångar		123 942 566	104 793 186
SUMMA TILLGÅNGAR		1 149 865 729	980 656 646

201705114764

Balansräkning moderbolaget

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		12 596 260	12 850 130
		50 590 260	50 844 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		23 889 285	22 445 920
Årets resultat		20 809 961	-9 310 505
		44 699 246	13 135 415
Summa eget kapital		95 289 506	63 979 545
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	0	0
Övriga avsättningar	22	2 120 000	2 120 000
		2 120 000	2 120 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23,24	592 550 000	0
Förutbetalda intäkter	25	14 180 653	11 944 669
Summa långfristiga skulder		606 730 653	11 944 669
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 115 676	17 501 486
Skulder Öckerö kommun		4 519 030	7 035 045
Skulder till kreditinstitut	23,24	412 276 185	866 326 185
Övriga skulder		1 186 702	575 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,27	12 627 977	11 174 208
Summa kortfristiga skulder		445 725 570	902 612 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 149 865 729	980 656 646

201705114765

Förändring av eget kapital moderbolaget

Antal aktier: 37 745
Kvotvärde: 1 000

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	13 099 130	22 445 920	-9 310 505	63 979 545
Ägartillskott			10 500 000		10 500 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-9 310 505	9 310 505	0
Upplösn. uppskrivningsfond		-253 870	253 870		0
Årets resultat				20 809 961	20 809 961
Belopp vid årets utgång	37 745 000	12 845 260	23 889 285	20 809 961	95 289 506

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

2017051114766

Kassaflödesanalys moderbolaget

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 536 153	-12 792 305
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19 144 643	27 354 971
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 680 796	14 562 666
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	652 198	949 120
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 135 381	-27 557 373
Förändring av leverantörsskulder	-2 385 810	9 931 295
Förändring av kortfristiga skulder	-451 052	-474 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 360 751	-2 588 663
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-137 614 538	-86 305 392
Investeringar i inventarier och verktyg	-431 337	-294 341
Förändring utlåning koncernföretag inkl koncernbidrag	-18 260 913	857 078
Försäljning av anläggningstillgångar	6 376 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-149 930 538	-85 742 655
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	143 000 000	100 000 000
Investering i aktier och andelar	0	-142 360
Amortering av lån	-4 500 000	0
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	2 235 984	2 387 046
Erhållna aktieägartillskott	10 500 000	10 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	151 235 984	112 644 686
Årets kassaflöde	17 666 197	24 313 368
Likvida medel vid årets början	64 339 793	40 026 425
Likvida medel vid årets slut	82 005 990	64 339 793

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 % röstetal 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 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:

201705114768

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
Hyresgästpassningar	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 externa 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 bedrivits på samma registerfastighet har separata värderingar gjorts då olika avkastningskrav finns inom olika verksamheter.

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

Spann för yield inom respektive affärsområde presenteras nedan:

	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Bostäder	3,25%	5,50%
Lokaler	5,50%	10,00%
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 självg 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 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 s k temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden. En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att skattemässiga underskott kan avräknas mot skattemässiga överskott.

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar. För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde.

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.

2017051114770

Noter

20170511477

Not 1 Nettoomsättningens fördelning	Koncernen 2016	Koncernen 2015
Hysesintäkter bostäder	27 289 668	27 015 169
Hysesintäkter lokaler	67 869 365	65 551 369
Intäkter från stadsnät	2 047 722	2 123 429
Bränsle, parkering, VA mm	2 097 727	1 393 758
Eget aktiverat arbete	2 567 616	1 193 800
Hysesförluster	-160 145	0
Övriga rörelseintäkter	1 830 835	753 467
	103 542 788	98 030 992
	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Hysesintäkter bostäder	2 928 850	2 750 447
Hysesintäkter lokaler	65 868 492	63 565 980
Intäkter från stadsnät	2 047 722	2 123 429
Bränsle, parkering, VA mm	317 018	289 388
Management fee	4 339 790	3 917 177
Eget aktiverat arbete	2 567 616	1 193 800
Hysesförluster	-150 000	0
Övriga rörelseintäkter	1 732 259	749 867
	79 651 747	74 590 088

Av årets nettoomsättning utgör 4 339 790 kr (3 917 177 kr) koncerninterna poster.

Not 2 Fastighetskostnader	Koncernen 2016	Koncernen 2015
Ei	5 860 373	3 407 161
Olja	251 446	227 050
Vatten	2 574 331	2 385 476
Sophämtning	1 701 794	1 261 268
Underhåll	14 938 104	14 448 309
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2 316 119	1 980 535
Hyror och arrenden	1 949 785	1 533 118
Löner och sociala avgifter	8 188 789	7 998 947
Övriga driftskostnader	15 063 449	14 084 649
	52 844 190	47 326 513



2017051114772

	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
El	4 790 700	2 437 853
Olja	251 446	227 050
Vatten	1 166 773	1 082 031
Sophämtning	878 923	818 967
Underhåll	7 454 646	8 088 264
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	864 518	732 709
Hyror och arrenden	1 149 400	863 990
Löner och sociala avgifter	8 188 789	7 998 947
Övriga driftskostnader	12 716 634	12 802 911
	37 461 829	35 052 722

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

Not 3 Anställda och personalkostnader

	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3,02	3,47
Män	16,84	18,95
	19,86	22,42
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 086 187	1 656 193
Övriga anställda	8 038 843	8 302 926
	9 125 030	9 959 119
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	105 580	413 332
Pensionskostnader för övriga anställda	691 123	741 428
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 047 999	2 851 285
	3 844 702	4 006 045
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 969 732	13 965 164

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Redovisar ej sjukfrånvaro då uppgifter om denna kan relateras till enskild individ

2017051114773

Not 4 Avskrivningar

**Koncernen
2016**

**Koncernen
2015**

Avskrivningar byggnader	14 530 622	14 303 923
Tillkommande avskrivningar byggnader som avses att rivas	0	10 483 334
Avskrivningar markanläggningar	3 679 559	3 237 879
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 960 810	2 644 995
Nedskrivningar och på fastigheter	0	1 253 409
	21 170 991	31 923 540

**Moderbolaget
2016**

**Moderbolaget
2015**

Avskrivningar byggnader	11 286 478	11 149 423
Tillkommande avskrivningar byggnader som avses att rivas	0	10 489 334
Avskrivningar markanläggningar	3 664 055	3 222 375
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 808 358	2 492 541
Nedskrivningar på fastigheter	0	1 224 299
	17 758 891	28 577 972

Not 5 Central administration

**Koncernen
2016**

**Koncernen
2015**

Datalicenser	693 690	764 369
Styrelsearvoden	282 982	289 501
IT-tjänster	173 633	886 802
Revision och revisionsnära tjänster	217 567	405 966
Konsultkostnader	1 427 163	523 569
Inhyrd personal	413 529	290 030
Löner och sociala avgifter	3 724 382	4 273 130
Övriga kostnader	3 928 985	4 109 562
	10 861 931	11 542 929

**Moderbolaget
2016**

**Moderbolaget
2015**

Datalicenser	693 690	764 369
Styrelsearvoden	282 982	289 501
IT-tjänster	173 633	886 802
Revision och revisionsnära tjänster	130 232	274 076
Konsultkostnader	1 414 486	505 569
Inhyrd personal	413 529	290 030
Löner och sociala avgifter	3 724 382	4 273 130
Övriga kostnader	3 466 686	3 455 748
	10 299 620	10 739 225

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

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Entreprenadavkastning	26 488 095	0
Övriga intäkter	8 821	1 711 158
	26 496 916	1 711 158

Entreprenadavkastning avser skillnad mellan entreprenadpris för byggnation av Brf Sandlyckevägen och den produktionskostnad som exploateringsbolaget hade för hela projektet.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen 2016	Koncernen 2015
Räntekostnader	19 592 260	19 575 211
Borgensavgift	2 385 043	1 982 885
Aktiverad ränta	-3 206 052	-1 343 793
Övriga finansiella kostnader	30 319	2 053
	18 801 570	20 216 356

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

	Koncernen 2016	Koncernen 2015
Genomsnittlig ränta för beräkning av ränta att aktivera	2,02%	2,49%

	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Räntekostnader	19 592 260	19 575 211
Borgensavgift	2 385 043	1 982 885
Aktiverad ränta	-1 582 610	-1 343 793
Övriga finansiella kostnader	14 025	1 871
	20 408 718	20 216 174

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Erhållna koncernbidrag	25 144 731	857 078
	25 144 731	857 078

20170511 14774



20170511 14775

Not 9 Skatt på årets resultat	Koncernen 2016	Koncernen 2015
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-2 614 424	7 884 902
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 527 038	-5 478 018
	-6 141 462	2 406 884
Redovisat resultat före skatt	27 869 782	-11 094 061
Skatteeffekt av:		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-6 131 352	2 440 693
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-3 139 885	-3 148 953
Skatteeffekt av komponentbyten	0	203 539
Skattemässiga avdrag för aktiverade investeringar	2 516 139	0
Skattemässiga avdrag vid nedskrivning pga rivning	0	4 022 537
Skattemässig vinst utöver bokförd för sålda tillgångar	-107 962	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-7 453	-3 098
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	4 151 614	4 219 045
Övriga korrigeringar	103 459	148 936
Övriga ej skattepliktiga inkomster	1 016	2 202
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-3 527 038	-5 478 018
	-6 141 462	2 406 884
	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-2 614 424	7 717 417
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 256 499	-5 092 563
	-5 870 923	2 624 854
Redovisat resultat före skatt	26 680 884	-11 935 359
Skatteeffekt av:		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-5 869 794	2 625 779
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-2 483 025	-2 452 873
Skatteeffekt av komponentbyten	0	102 901
Skattemässiga avdrag för aktiverade investeringar	2 516 139	0
Skattemässiga avdrag vid nedskrivning pga rivning	0	4 022 537
Skattemässig vinst utöver bokförd för sålda tillgångar	-107 962	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-2 145	-3 098
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	3 331 347	3 419 998
Övriga ej skattepliktiga inkomster	1 016	2 202
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-3 256 499	-5 092 592
	-5 870 923	2 624 854

Underskottsavdraget uppgår till 30 836 728 kr (56 426 731 kr)

2017051114776

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	899 225 759	908 942 662
Inköp	0	250 555
Försäljningar/utrangeringar	-5 908 314	-40 172 813
Omklassificeringar/bidrag	175 094 069	30 205 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 068 411 514	899 225 759
Ingående avskrivningar	-157 815 585	-168 703 853
Försäljningar/utrangeringar	1 023 008	28 430 070
Årets avskrivningar	-18 210 181	-17 541 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 002 758	-157 815 585
Utgående redovisat värde	893 408 756	741 410 174
Bokfört värde byggnader	734 812 330	590 605 008
Bokfört värde markanläggningar	80 764 561	71 787 545
Bokfört värde mark	77 831 865	79 017 621
	893 408 756	741 410 174
Skattemässigt värde byggnader och mark	660 692 788	626 085 643

**Moderbolaget
2016-12-31** **Moderbolaget
2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	617 173 344	629 825 603
Inköp	0	250 555
Försäljningar/utrangeringar	-5 908 314	-40 143 703
Omklassificeringar/bidrag	175 094 483	27 240 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	786 359 513	617 173 344
Ingående avskrivningar	-106 389 717	-120 447 989
Försäljningar/utrangeringar	1 023 008	28 430 070
Årets avskrivningar	-14 950 533	-14 371 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 317 242	-106 389 717
Utgående redovisat värde	666 042 271	510 783 627
Bokfört värde byggnader	550 272 497	402 851 625
Bokfört värde markanläggningar	80 501 031	71 477 503
Bokfört värde mark	35 268 743	36 454 499
	666 042 271	510 783 627
Skattemässigt värde byggnader och mark	449 427 681	411 111 341

201705114777

Not 11 Marknadsvärden byggnader och mark

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Bokfört värde bostadsfastigheter	234 158 590	237 270 877
Marknadsvärde bostadsfastigheter	420 300 000	355 800 000
Bokfört värde lokalfastigheter	578 485 605	432 351 752
Marknadsvärde lokalfastigheter	905 200 000	588 000 000

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Bokfört värde bostadsfastigheter	22 777 928	23 195 736
Marknadsvärde bostadsfastigheter	44 500 000	37 000 000
Bokfört värde lokalfastigheter	562 763 312	416 110 388
Marknadsvärde lokalfastigheter	887 900 000	564 200 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	43 907 691	43 613 349
Inköp	0	294 342
Försäljningar/utrangeringar	-48 215	0
Omklassificeringar	1 137 422	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 996 898	43 907 691
Ingående avskrivningar	-10 896 268	-8 251 273
Försäljningar/utrangeringar	44 808	0
Årets avskrivningar	-2 960 810	-2 644 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 812 270	-10 896 268

Utgående redovisat värde

31 184 628

33 011 423

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	41 775 165	41 480 823
Inköp	0	294 342
Försäljningar/utrangeringar	-32 771	0
Omklassificeringar	1 137 422	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 879 816	41 775 165
Ingående avskrivningar	-10 658 666	-8 166 125
Försäljningar/utrangeringar	29 364	0
Årets avskrivningar	-2 808 358	-2 492 541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 437 660	-10 658 666

Utgående redovisat värde

29 442 156

31 116 499

2017051114778

Not 13 Pågående nyanläggningar

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	103 974 001	37 674 171
Inköp	201 130 832	99 327 842
Överfört till byggnader	-175 094 483	-7 405 926
Överfört till inventarier	-1 137 422	-22 636 252
Projekt som kostnadsförts	-1 768 590	-2 985 834
	127 104 338	103 974 001
Bostäder HeinövalLEN	72 223 064	7 416 307
Brattebergs gymnastiksal	0	799 453
Breviksängar garantiåtgärder	0	382 556
Energiprojekt Strandvägen 35	2 702 839	336 601
Exploatering Ankaret	47 075	13 350
Exploatering Kalvsund	388 774	388 774
Framtida skollokaler Bergagård	416 784	0
Framtida skollokaler Bratteberg F-9	5 386 673	38 897 243
Framtida skollokaler Heden F-9	0	42 378 415
Hedenskolans renovering fasad	1 350 000	0
Ny Fritidsgård	397 872	304 338
Ny Vårdcentral Öckerö	29 723 316	2 568 013
Nya moduler Bergmans grupphem	200 839	0
Nytt grupphem Hässla	447 117	0
Renovering bassäng	867 113	0
Sandlyckan, bostäder	0	1 496 536
Skatepark Prästängen	0	1 809 620
Solhöjden nybyggnation	0	204 318
Sophantering bostäder	323 609	323 609
Spindeln, bostäder	616 449	616 449
Stadsnät, Björkö	968 872	20 800
Stadsnät, Fotö	4 283 483	479 323
Stadsnät, Gemensamt	1 481 894	45 810
Stadsnät, Grötö	49 000	49 000
Stadsnät, Hyppeln	23 760	16 800
Stadsnät, Hälsö	95 432	95 432
Stadsnät, Hönö 1	347 011	347 011
Stadsnät, Hönö 2	649 478	649 478
Stadsnät, Kalvsund	421 190	151 810
Stadsnät, Källö-Knippla	230 075	230 075
Stadsnät, Öckerö 1	1 237 582	1 237 582
Stadsnät, Öckerö 2	736 774	736 773
Trådlösa nät BoU	431 337	1 137 422
Utbyggnad kommunhuset	509 524	469 160
Vitsippevägen Björkö	0	59 212
Öckerö Centrum	513 225	177 088
Övriga	34 177	135 643
	127 104 338	103 974 001



20170511 14779

	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	95 616 984	36 803 036
Inköp	138 045 875	89 648 144
Överfört till byggnader	-175 094 483	-4 604 637
Överfört till koncernbolag	-1 602 136	-607 473
Överfört till inventarier	-1 137 422	-22 636 252
Projekt som kostnadsförts	-1 271 153	-2 985 834
	54 557 665	95 616 984

Not 14 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
				Öck. Fastighetsutv. AB	100%
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. Fastighetsutv. AB	556871-8760	Öckerö		2 135 814	627 923
Öck. Fastighetsservice AB	556943-5018	Öckerö		40 034 145	-15 855

Not 15 Långfristiga fordringar i koncernföretag

	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Reversfordran Öckerö Bostads AB	200 000 000	156 284 315
Reversfordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	33 000 000	33 310 041
	233 000 000	189 594 356

Not 16 Aktier och andelar

	Org.nr	Säte	Moderbolaget 2016-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
			Netwest Sweden AB	559028-5655
			142 360	142 360
			Koncernen 2016-12-31	Koncernen 2015-12-31
Netwest Sweden AB	559028-5655	Vänernborg	142 360	142 360
			142 360	142 360

2017051114780

Not 17 Uppskjuten skattefordran/-skuld

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader

9 799 457
-13 005 898
-3 206 441

12 581 366
-9 646 345
2 935 021

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader

9 799 457
-9 459 351
340 106

12 413 881
-6 202 852
6 211 029

Not 18 Övriga finansiella anläggningstillgångar

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Andelar i bostadsrättsförening

8 293 142
8 293 142

0
0

Andelar i 2 lägenheter i Bostadsrättsföreningen Sandlyckevägen, org.nr. 769630-2673

Not 19 Pågående arbeten

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärde
Inköp
Projekt som kostnadsförts

7 443 288
50 789 584
-58 232 872
0

0
7 443 288
0
7 443 288

Bostäder Sandlyckan

0
0

7 443 288
7 443 288

Not 20 Checkräkningskredit

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till

20 000 000

20 000 000

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till

20 000 000

20 000 000

Not 21 Vinstdisposition

**Moderbolaget
2016-12-31**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 889 285
årets vinst	20 809 961
	44 699 246

disponeras så att i ny räkning överföres	44 699 246
---	-------------------

Not 22 Övriga avsättningar

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Övriga avsättningar	6 130 000	2 120 000
	6 130 000	2 120 000

Avser framtida åtaganden avseende Brf Sandlyckevägen och vindkraftverk.

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Övriga avsättningar	2 120 000	2 120 000
	2 120 000	2 120 000

Avser framtida åtagande avseende vindkraftverk

2017051478

201705114782

Not 23 Skulder till kreditinstitut

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Förfaller inom 1 år

Förfaller inom 1 år

412 276 185
412 276 185

866 326 185
866 326 185

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Förfaller inom 1 till 5 år

592 550 000
592 550 000

0
0

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år

0
0

0
0

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Förfaller inom 1 år

Förfaller inom 1 år

412 276 185
412 276 185

866 326 185
866 326 185

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Förfaller inom 1 till 5 år

592 550 000
592 550 000

0
0

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år

0
0

0
0

Not 24 Räntederivat

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Antal derivat

10

10

Nominellt värde

605 000 000

605 000 000

Över-/undervärde (+/-)

-81 654 133

-70 363 350

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Antal derivat

10

10

Nominellt värde

605 000 000

605 000 000

Över-/undervärde (+/-)

-81 654 133

-70 363 350

201705114783

Not 25 Förutbetalda intäkter

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Förfaller inom 1 år

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år

524 896

426 964

524 896

426 964

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år

2 099 584

1 707 855

2 099 584

1 707 855

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år

12 081 069

10 236 814

12 081 069

10 236 814

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Förfaller inom 1 år

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år

524 896

426 964

524 896

426 964

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år

2 099 584

1 707 855

2 099 584

1 707 855

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år

12 081 069

10 236 814

12 081 069

10 236 814

201705114784

Not 26 Koncernmellanhavanden

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Fordran Öckerö Fastighetsservice AB	50 000	50 000
Fordran Öckerö Bostads AB	9 656 464	938 429
Fordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	24 727 473	30 083 275
	34 433 937	31 071 704

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	2 498 167	2 541 050
Upplupna semesterlöner	1 095 968	1 259 911
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	536 743	663 793
Upplupna räntekostnader	8 273 778	7 810 031
Förutbetalda anslutningsavgifter	524 896	426 964
Övriga upplupna kostnader	2 034 590	460 730
	14 964 142	13 162 479

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	543 429	604 184
Upplupna semesterlöner	1 095 968	1 259 911
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	536 743	663 793
Upplupna räntekostnader	8 273 778	7 810 031
Förutbetalda anslutningsavgifter	524 896	426 964
Övriga upplupna kostnader	1 653 163	409 325
	12 627 977	11 174 208

Not 28 Eventualförpliktelser

**Koncernen
2016-12-31**

**Koncernen
2015-12-31**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Lämnad garanti för handpenningar Brf Sandlyckevägen	7 650 000	7 650 000
	7 650 000	7 650 000

**Moderbolaget
2016-12-31**

**Moderbolaget
2015-12-31**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga
--	------	------

Not 29 Väsentliga händelser efter balansdagen

Koncernen

I januari 2017 såldes fastigheten Stora Vägen 67 A-H med 8 stycken lägenheter. Fastigheten är i årsredovisningen marknadsvärderad till avtalat överlåtelsepris.

Moderbolaget


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

2017051114785

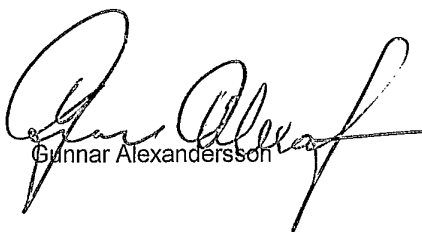


2017051114786


Öckerö den 13 mars 2017



Ingvar Svensson
Ordförande




Gunnar Alexandersson



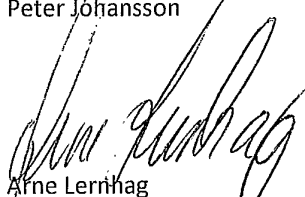
Maria Brauer
Maria Brauer



Peter Johansson



Max Lagrell



Arne Lerrhag



Jan-Åke Simonsson



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/3 2017



KPMG
Eva From
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Öckerö Fastighets AB för år 2016.

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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

— identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

— skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,

övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Fastighets AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

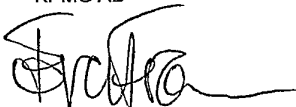
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Göteborg den 27 mars 2017

KPMG AB



Eva From

Auktoriserad revisor