

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556495-9665

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

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

Öckerö Bostads AB är komplementärdelägare till KB Öckerö Sörgård 2:446. Dotterbolagets omsättning i form av hyresintäkter är mindre än två procent av moderbolagets omsättning. Dotterbolagets effekt på balansräkningen vid upprättande av koncernredovisning är marginell. Med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap § 5 har Öckerö Bostads AB därför inte upprättat någon koncernredovisning för räkenskapsåret 2011.

Flerårsöversikt (tkr)	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	71 128	67 543	66 699	62 423	57 565
Resultat efter finansiella poster	-3 328	17 355	4 828	3 351	-3 457
Nettomarginal (%)	-5	26	7	5	-6
Balansomslutning	791 347	701 349	689 559	644 696	591 387
Soliditet (%)	10	12	10	10	11

Information om verksamheten

Mål med verksamheten

Öckerö Bostads AB skall erbjuda ett attraktivt, trygga och prisvärda fastigheter. Verksamheten bygger på ett långsiktigt och miljöinriktat arbetssätt med en serviceinriktad personal. Företaget skall aktivt bidra till en positiv utveckling för Öckerö kommun genom nöjda hyresgäster och attraktiva bostäder.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Kenth Pettersson, ordförande
Johan Utbult, 1 vice ordförande
Morgan Simonsson, 2 vice ordförande
Lena Berglund, ledamot
Gunnar Alexandersson
Stefan Granstav
Malin Lundén, ledamot
Tomas Karlström, vd (t.o.m. 2011-06-23)
Thomas Aebeloe, vd (fr.o.m. 2011-06-24)

Till revisorer under det gångna verksamhetsåret har utsetts ordinarie:

Hans Gavin, auktoriserad revisor (E & Y)

Christer Holmer, lekmannarevisor
Paul Magnusson, lekmannarevisor

Resultat och finansiell ställning

För år 2011 uppgår resultat före bokslutsdispositioner och skatt till -3,33r (17,36 mkr). Soliditeten var vid årets slut 10,5% (12,0 %). Räntekostnaderna har ökat från 10,2 mkr till 18,9 mkr.

Fastighetsförvaltning

Öckerö Bostads AB förvaltade vid verksamhetsårets utgång 83 328 kvm. De sammanlagda taxeringsvärdena för företagets fastigheter uppgår till 300,2 mkr (varav mark 122,8 mkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och lager är försäkrade till betryggande belopp.

Underhållsprojekt och investeringar

Kostnaden för planerat underhåll uppgår till 8,2 mkr, vilket motsvarar 99 kr/kvm. Öckerö Bostads AB har under året genomfört ett antal målnings samt mindre underhålls-entreprenader. Mycket av arbetet avseende bostäder och lokaler härrör sig till felavhjälpande underhåll. Bolaget har även drabbats av en del skadegörelse och kommer under 2012 att fokusera på att arbeta proaktivt med skadeförebyggande åtgärder. Vidare kommer bolaget via sitt nya ärendehanteringssystem få en bättre statistik på åtgärder inom respektive fastighet, vilket kommer leda till en bättre planering i framtiden.

Under året har Öckerö Bostads AB investerat för 82,9 mkr (87,4 mkr) Bland annat har bolaget byggt om skolmatsalen på Brattebergs skola. Man har även investerat betydande belopp i ombyggnation av Kompassen och Högåsen samt nybyggnation av Allhuset som innehåller skolmatsal och förskoleklasser. Under senare delen av 2011 uppförde Öckerö Bostads AB ett vindkraftverk som är beläget i Fåleberg ca 1,5 mil norr om Mariestad. Vindkraftverket kommer leverera all den el som bolaget kräver vilket innebär att bolaget blir i praktiken koldioxidneutrala.

Marknad - uthyrningsläget

Vid årets slut fanns 522 kvm outhyrt i bolagets bestånd. Intäktsbortfallet för outhyrda objekt uppgick för året till 22 tkr (14 tkr). Företagets uthyrningssituation är god.

Hysesjusteringar

I enlighet med det avtal som företaget träffade med Hyresgästförening höjdes månadshyrorna med 1,62 % från den 1 januari 2011.

Personal

Företaget hade vid 2011 års utgång 20 (20) tillsvidareanställda varav 3 kvinnor och 17 män. Av dessa var 10 tjänstemän och 10 kollektivanställda. Under verksamhetsåret anställdes Thomas Aebeloe som ny VD.

Finansiering

Den övergripande målsättningen 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 räntebindningstiden och bättre möta förändringarna på räntemarkanden.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets kreditgivare. Med rådande osäkerhet på räntemarknaden behöver räntebindningstiden förlängas vilket uppnåtts via köp av ränteswapar till historiskt låga räntenivåer under året. En väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen uppnås genom användandet av ränteswapar. Utestående ränteswapar uppgår till 400 mkr (310 mkr).

Per bokslutsdagen uppgår marknadsvärdet i ränteswapavtalen till 33,9 mkr (-4,9 mkr). Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om långa räntebindningar valts istället. Undervärdet elimineras löpande om respektive ränte-swapavtal kvarstår t.o.m. respektive slutförfalldatum.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,86 år (4,73 år) och den genomsnittliga räntan 2011-12-31 uppgår till 3,28 % (3,34 %).

✓

Finanspolicy

Styrelsen har under året beslutat om följande förändringar i finanspolicyn. Räntebindnings-tiden justeras från nuvarande 5 till 7 år. Minst tre långgivare bör eftersträvas, enskilda långgivare bör ej representera mer än 50 % av den totala skuldportföljen, undantag kan dock göras för Kommuninvest. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden i skuldportföljen kommer likasom förfalloprofilen i kapitalbindningen tills vidare inte att regleras.

Miljöarbete

Sedan januari 2010 är företaget miljödiplomerade. Miljöarbetet bedrivs idag som en integrerad del av den ordinarie verksamheten.

Utsikter för 2012 och framåt

2011 års resultat är i linje med våra prognoser. Dock kommer med all säkerhet den globala finanskrisen att påverka Sverige genom ökad arbetslöshet. Detta kan i sin tur slå igenom på efterfrågan på lägenheter och lokaler samt _kunders betalningsförmåga.

Under 2012 kommer bostadsföretagerna att överföras till ett dotterbolag. Syftet med detta är att särskilja på lokaler och bostäder. Åtgärden har stor bäring på ny lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsaktiebolag. Parallellt med detta projekt så genomför bolaget en omorganisation av personal för att bättre svara framtidens krav och mål.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 491 428
Aktieägartillskott	1 097 000
årets förlust	-2 458 847
	32 129 581
disponeras så att i ny räkning överföres	 32 129 581

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning	1	71 128 368	67 543 127
Övriga rörelseintäkter	1	3 721 164	19 724 690
		74 849 532	87 267 817
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2	-30 081 448	-32 693 918
Övriga externa kostnader		-5 654 667	-4 770 734
Personalkostnader	3	-11 541 648	-11 203 299
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-12 799 528	-11 609 604
		-60 077 291	-60 277 555
Rörelseresultat		14 772 241	26 990 262
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	535 054	532 861
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237 170	68 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 872 960	-10 235 892
		-18 100 736	-9 634 896
Resultat efter finansiella poster		-3 328 495	17 355 366
Resultat före skatt		-3 328 495	17 355 366
Skatt på årets resultat	6	869 648	-4 567 133
Årets resultat		-2 458 847	12 788 233

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	658 567 617	649 950 547
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 531 587	1 071 998
Konst		298 606	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	77 130 557	16 136 302
		737 528 367	667 457 453
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	12 231 787	11 646 732
Summa anläggningstillgångar		749 760 154	679 104 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		183 145	423 793
Aktuella skattefordringar		413 202	261 628
Övriga fordringar		1 351 270	257 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		707 014	2 822 915
		2 654 631	3 765 547
<i>Kassa och bank</i>	11	38 932 197	18 479 576
Summa omsättningstillgångar		41 586 828	22 245 123
SUMMA TILLGÅNGAR		791 346 982	701 349 308

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		35 245 000	35 245 000
Reservfond		249 000	249 000
		35 494 000	35 494 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		34 588 428	20 703 195
Årets resultat		-2 458 847	12 788 233
		32 129 581	33 491 428
Summa eget kapital		67 623 581	68 985 428
Obeskattade reserver		20 752 916	20 752 916
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för skatter	13	4 885 627	5 755 275
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	650 926 185	547 175 835
Skulder till koncernföretag		12 551 000	32 551 000
Summa långfristiga skulder		663 477 185	579 726 835
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		18 083 067	8 788 730
Skulder Öckerö Kommun	15	5 678 276	4 943 603
Övriga skulder		623 880	399 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	10 222 450	11 996 595
Summa kortfristiga skulder		34 607 673	26 128 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		791 346 982	701 349 308
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		112 703 000	112 703 000
		112 703 000	112 703 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ✓

Kassaflödesanalys

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 328 495	17 355 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		12 264 473	-7 121 668
Betald skatt		0	-106 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 935 978	10 127 384
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		240 648	-71 138
Förändring av kortfristiga fordringar		870 268	-441 606
Förändring av leverantörsskulder		9 294 337	-6 572 126
Förändring av kortfristiga skulder		-815 519	1 671 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 525 713	4 713 686
Investeringsverksamheten	17		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	77 080 000
Investeringar i byggnader och mark		-82 047 523	-87 440 664
Investeringar i inventarier och verktyg		-822 919	-784 271
Investeringar andelar koncernföretag		-50 000	568 689
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-82 920 442	-10 576 246
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		85 000 000	0
Amortering av lån		-1 249 650	-499 860
Erhållna aktieägartillskott		1 097 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		84 847 350	-499 860
Årets kassaflöde		20 452 621	-6 362 420
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18 479 576	24 309 134
Likvida medel vid årets slut	18	38 932 197	17 946 714 ✓

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för större företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 1,1 - 3 procent för byggnader samt 5 procent för markanläggningar per år på anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar på inventarier har skett med 10 - 20 procent per år.

Pågående byggnadsprojekt som överstiger 5 mkr i utgift och där byggtiden uppgår till mer än sex månader aktiveras räntan löpande och utgör en del av anskaffningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Finansiella instrument och derivat

Kostnader för derivat nettoredovisas under räntekostnader och periodiseras över löptiden. Resultateffekten av så kallade stängda derivatkontrakt vars syfte varit att säkra framtida räntebetalningar, periodiseras över låneportföljens genomsnittlig löptid.

Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFNAR 2001:1. Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattemässiga värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en sk temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordan är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden. En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att skattemässiga underskott kan avräknas mot skattemässiga överskott.

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

Koncernförhållanden

Öckerö Bostads AB ägs till 100 % av Öckerö kommun



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2011	2010
Nettoomsättningen uppdelad på intäktsslag		
Hysesintäkter bostäder	23 834 009	22 345 941
Hysesintäkter lokaler	46 321 836	44 307 803
Bränsle, parkering, VA m.m.	972 525	889 383
Övriga rörelseintäkter	3 721 164	1 526 279
Avyttring Anläggningstillgångar	0	18 198 411
	74 849 534	87 267 817

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2011	2010
Driftskostnader	20 890 929	19 574 785
Underhållskostnader	7 562 243	11 510 623
Fastighetsskatt	1 628 276	1 608 510
	30 081 448	32 693 918

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2011	2010
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4,30	4,05
Män	15,30	15,30
	19,60	19,35
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 248 960	1 008 935
Övriga anställda	6 426 322	6 356 018
	7 675 282	7 364 953
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	188 518	286 853
Pensionskostnader för övriga anställda	526 005	460 989
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 972 196	2 854 373
	3 686 719	3 602 215
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	11 362 001	10 967 168
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 %

Not 4 Avskrivningar

	2011	2010
Avskrivning byggnader	11 835 082	10 947 118
Avskrivning markanläggningar	601 116	331 956
Avskrivning inventarier och transportmedel	363 330	330 530
	12 799 528	11 609 604

Not 5 Resultat från finansiella investeringar

	2011	2010
Resultatandel KB Öckerö Sörgård	535 054	532 861
	535 054	532 861

✓

Not 6 Skatt på årets resultat

	2011	2010
Skatt på årets resultat	0	-164 294
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott	869 648	-2 965 265
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	0	-1 437 575
	869 648	-4 567 134

Underskottsavdraget uppgår till 8357326 kr. Förra året (0 kr).

Not 7 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	732 483 066	664 701 332
Inköp	224 176	1 218 500
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 110 608
Omklassificeringar/bidrag	20 829 092	68 673 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	753 536 334	732 483 066
Ingående avskrivningar	-82 532 519	-71 710 766
Försäljningar/utrangeringar		457 321
Årets avskrivningar	-12 436 198	-11 279 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 968 717	-82 532 519
Utgående redovisat värde	658 567 617	649 950 547
Bokfört värde byggnader	592 619 110	584 002 040
Bokfört värde mark	65 948 507	65 948 507
	658 567 617	649 950 547

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 26 933 855 kr. Förra året (21 883 175 kr). Årets omklassificeringar består av omföring från projekt med 20 829 092 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 766 379	3 982 108
Inköp	203 511	784 271
Omklassificeringar	619 408	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 589 298	4 766 379
Ingående avskrivningar	-3 694 381	-3 363 851
Årets avskrivningar	-363 330	-330 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 057 711	-3 694 381
Utgående redovisat värde	1 531 587	1 071 998

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 till 10 år. Årets omklassificeringar består av omföring från projekt med 619 408 kr.

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 136 303	55 816 274
Inköp	84 539 791	90 359 997
Överfört till byggnader	-20 829 092	-69 142 442
Överfört till inventarier	-619 408	0
Försäljning av projekt	0	-56 534 358
Projekt som kostnadsförts	-2 097 037	-3 894 568
Energibidrag	0	-468 600
	77 130 557	16 136 303

I årets inköp av pågående nyanläggningar ingår aktiverad ränta om 530 tkr, förra året (1 187 tkr). Under året har ingen mark nyanskaffats, förra året (4 100 tkr)

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2010-12-31	Eget kapital	Resultat
KB Öckerö Sörgård 2:446	100%	100%	100	12 181 787		
Öckerö Fastighets AB	100%	100%	100	50 000		
				12 231 787		
	Org.nr	Säte				
KB Öckerö Sörgård 2:446	916838-1722	Öckerö		5 144 912		535 054
Öckerö Fastighets AB	556871-8760	Öckerö		50 000		0

Not 11 Checkräkningskredit

	2011-12-31	2010-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000

Not 12 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 35 245

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 245 000	249 000	20 703 195	12 788 233
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			12 788 233	-12 788 233
Erhållna aktieägartillskott			1 097 000	
Årets resultat				-2 458 847
Belopp vid årets utgång	35 245 000	249 000	34 588 428	-2 458 847

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2011-12-31	2010-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	2 197 977	0
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-7 083 604	-5 755 275
	-4 885 627	-5 755 275

Not 14 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	650 926 185	547 175 835
	650 926 185	547 175 835
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	12 551 000	32 551 000
	12 551 000	32 551 000

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

Not 15 Skulder/fordringar Öckerö kommun

	2011-12-31	2010-12-31
Skulder Öckerö kommun	-5 678 276	-4 943 603
	-5 678 276	-4 943 603

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 359 678	2 015 678
Upplupna semesterlöner	716 766	784 688
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	413 884	439 022
Upplupna räntekostnader	5 475 273	7 147 886
Övriga upplupna kostnader	1 256 849	1 609 321
	10 222 450	11 996 595

Not 17 Investeringar i byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Investeringar materiella anl. tillgångar	-84 539 791	-90 359 997
Försäljning av Breviks ängar	0	74 530 000
Försäljning av Rörö Förskola	0	2 550 000
Omklassificeringar	2 097 036	3 669 233
Energibidrag samt byggstimulans	0	468 600
Inköp	-427 687	-1 218 500
	-82 870 442	-10 360 664

Not 18 Likvida medel

	2011-12-31	2010-12-31
Kassa och bank	38 932 197	18 479 576
	38 932 197	18 479 576

✓

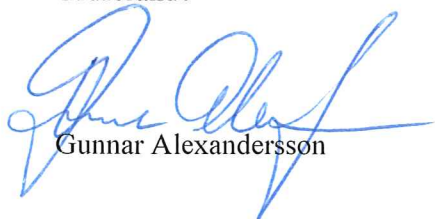
Öckerö den 19 mars 2012



Kenth Pettersson
Ordförande



Malin Lundén



Gunnar Alexandersson



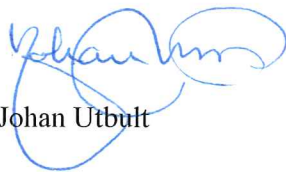
Lena Berglund



Stefan Granstav



Morgan Simonsson



Johan Utbult



Thomas Aebeloe
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2012



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Öckerö Bostads AB för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning 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 som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öckerö Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Bostads AB för 2011.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 17/4 2012


Hans Gavin
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB.
Till Öckerö kommunfullmäktige för kännedom

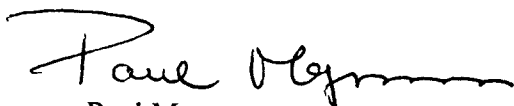
Org.nr 556495-9665

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2011. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Dock har väsentliga brister noterats i den interna kontrollen i bolagets projekthantering avseende tillbyggnad av bolagets kontorsfastighet vid Lammholmen och vi bedömer att den interna kontrollen i bolagets projekthantering omgående bör stärkas. Detta gäller främst rutiner för styrning, uppföljning och kontroll samt avseende information, dokumentation och beslutsfattande. Styrelsen och VD rekommenderas att utveckla och stärka den interna kontrollen inom området. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Öckerö 2012-03-23



Paul Magnusson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor



Christer Holmer
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor