



# ÅRSREDOVISNING

2004

2

ÖCKERÖ BOSTADS AB

556495-9665

# ÅRSREDOVISNING

för

**Öckerö Bostads AB**

Org. nr. 556495-9665

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING  
FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2004-01-01 -- 2004-12-31.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till bolagsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	15 836 497
årets förlust	<u>-3 719 377</u>
	12 117 120

Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	<u>12 117 120</u>
	12 117 120

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

*Tak*  
*ga*

Öckerö Bostads AB  
556495-9665

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Årets nyemission har inneburit att Öckerö kommun innehar 34 000 aktier (96,5%) och Öckerö Kommunala Förvaltnings AB innehar 1 245 aktier (3,5%) i Öckerö Bostads AB. Detta är bolagets tionde förvaltningsår. Öckerö Bostads AB förvärvade 2004-01-01 i stort sett alla bebyggda kommunala fastigheter, ca 50 000 m<sup>2</sup>. I samband med förvärvet utökades organisationen med personal från den kommunala fastighetsavdelningen.

Under året har bolaget byggts upp för att få en effektiv fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Året har präglats av underhåll. Det eftersatta underhållet i de övertagna fastigheterna har visat sig vara större än vad som bedömdes under utredningen om sammanslagningen. Denna satsning på underhåll har belastat resultatet negativt, men har varit nödvändig för att komma till rätta med försämringen av byggnadernas skick och värde.

Under året har arbetet med ett nytt kommunhus pågått och resulterat i att ett nytt Rådhus kommer att uppföras på befintlig kommunhustomt. Evakueringslokaler för den kommunala förvaltningen etablerades på Öckerö hamnplan. Rivning av det gamla kommunhuset påbörjades i december 2004.

Inflyttning i 12 lägenheter på centrala Öckerö har skett 2004-06-01. Projektet har varit framgångsrikt både ekonomiskt och utförandemässigt.

Arbetet att bygga om Hörsalen, Öckerö Bibliotek till en modern multisal påbörjades under hösten 2004.

### Flerårsjämförelse

	2004	2003
Nettoomsättning	52 237 277	23 350 543
Res. efter finansiella poster	-5 160 340	1 130 804
Balansomslutning	430 301 199	247 342 416
Soliditet i %	14,0	12,2

### Bolagets förväntade framtida utveckling

Under år 2005 fortsätter satsningen på att komma till rätta med det eftersatta underhållet. Rådhuset kommer att vara klart för inflyttning i slutet på år 2005.

Den nya hörsalen är klar att tas i bruk under våren 2005.

Under hösten påbörjas arbetet med att bygga 29 lägenheter på Solhöjdens pensionärsbostäder. Lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning under 2006.

På Skolvägen 8 på Öckerö planeras åtta lägenheter. Denna byggnation kommer att påbörjas under hösten 2005 och vara klar för inflyttning under sommaren 2006.

Planarbetet för 45 lägenheter i området Brevik kommer att avslutas under året om inget oförutsett inträffar. När det finns en detaljplan för området kan projekteringen påbörjas, detta beräknas ske under hösten.

## RESULTATRÄKNING

		2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	52 237 277	23 350 543
Övriga rörelseintäkter		24 076	301 990
		<u>52 261 353</u>	<u>23 652 533</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts-och underhållskostnader	6	-28 903 010	-6 679 180
Övriga externa kostnader	3	-3 820 796	-2 004 014
Personalkostnader	4	-7 100 151	-2 085 202
Avskrivningar	2	-6 509 040	-2 822 699
		<u>-46 332 997</u>	<u>-13 591 095</u>
<b>Rörelseresultat</b>		5 928 356	10 061 438
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>	5		
Resultat från andelar i koncernföretag		205 331	300 786
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		781 059	277 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 075 086	-9 508 950
		<u>-11 088 696</u>	<u>-8 930 634</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-5 160 340	1 130 804
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återföring från periodiseringsfond		0	62 516
Förändring av avskrivningar utöver plan		0	-1 001 194
		<u>0</u>	<u>-938 678</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-5 160 340	192 126
Skatt på årets resultat	7	1 440 963	-55 921
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 719 377</u>	<u>136 205</u>

Öckerö Bostads AB  
556495-9665

## BALANSRÄKNING

	Not	2004-12-31	2003-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	400 795 472	221 012 760
Inventarier, verktyg och installationer	9	737 107	50 091
Konst		58 606	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	8 124 774	6 321 276
		<u>409 715 959</u>	<u>227 384 127</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	10	11 205 331	11 000 000
Uppskjuten skattefordran		1 441 172	0
		<u>12 646 503</u>	<u>11 000 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		422 362 462	238 384 127
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 785 218	647 665
Fordringar hos koncernföretag		1 086 526	100 818
Skattefordran		1 369 633	31 980
Övriga fordringar		240 347	2 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		915 576	315 312
		<u>7 397 300</u>	<u>1 097 919</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	541 437	7 860 370
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 938 737	8 958 289
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		430 301 199	247 342 416

## BALANSRÄKNING

		2004-12-31	2003-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital 35245 aktier á nom. 1000 kr		35 245 000	1 245 000
Reservfond		249 000	249 000
		<u>35 494 000</u>	<u>1 494 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		15 836 497	15 700 292
Årets resultat		-3 719 377	136 205
		<u>12 117 120</u>	<u>15 836 497</u>
<b>Summa eget kapital</b>		47 611 120	17 330 497
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		17 815 097	17 815 097
<b>Summa obeskattade reserver</b>		17 815 097	17 815 097
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		288 885 809	200 650 235
Skulder till koncernföretag		50 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>338 885 809</u>	<u>200 650 235</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (limit 20000 kkr)	13	9 052 915	0
Leverantörsskulder		7 243 543	1 806 294
Övriga kortfristiga skulder		185 846	422 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	9 506 869	9 317 953
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>25 989 173</u>	<u>11 546 587</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>430 301 199</b>	<b>247 342 416</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Fastighetsinteckningar		108 760 000	108 760 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		5 928 356	10 061 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 282 316	2 822 699
Erhållen ränta mm		781 059	277 530
Erlagd ränta		-11 092 193	-9 508 950
Betald inkomstskatt		-1 337 862	-55 921
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		561 676	3 596 796
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 137 553	70 773
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 824 175	64 301
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		5 437 249	-570 249
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 030 471	6 356 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		6 726	9 518 133
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Andel i Kommanditbolag		0	-11 000 000
Förvärv av byggnader och mark		-187 856 547	-9 667 991
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-904 326	0
Förvärv av konst m.m.		-58 606	0
Utdelning från koncernföretag		205 331	300 786
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-188 614 148	-20 367 205
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Årets nyemission		34 000 000	0
Upptagna lån		147 288 489	15 415 169
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		181 288 489	15 415 169
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		-7 318 933	4 566 097
		7 860 370	3 294 273
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		541 437	7 860 370



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelse förekommer framgår det av notanteckning nedan. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Utländska fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffnings- och balansdagens kurs.

#### *Koncernförhållanden*

Bolaget ägs till 96,5% av Öckerö Kommun samt till 3,5% av Öckerö Kommunala Förvaltnings AB, org.nr. 556402-7612

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2004	2003
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktsslag</i>		
	Hysesintäkter bostäder	17 489 336	13 791 000
	Hysesintäkter lokaler,	32 769 104	8 879 000
	Bränsle, parkering, VA .m m	1 978 837	680 000
		<hr/>	<hr/>
		52 237 277	23 350 000
Not 2	<b>Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	Avskrivningar byggnader	-6 270 337	-2 713 646
	Avskrivningar markanläggningar	-21 393	-21 393
	Avskrivningar inventarier	-217 310	-87 660
		<hr/>	<hr/>
		-6 509 040	-2 822 699
Not 3	<b>Arvode och kostnadsersättning</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	Revisionsuppdrag	50 000	30 000
	Andra uppdrag	0	30 000
		<hr/>	<hr/>
		50 000	60 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Öckerö Bostads AB  
556495-9665

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Personal	2004	2003
	<b>Medelantal anställda</b>		
	Medeltalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit,	17	5
	varav kvinnor	5	2
	<b>Löner, ersättningar m.m.</b>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp:		
	Styrelsen och VD:		
	Löner och ersättningar	674 970	77 558
	Pensionskostnader	191 100	0
		<hr/>	<hr/>
		866 070	77 558
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	3 959 247	1 316 412
	Pensionskostnader	202 301	55 364
		<hr/>	<hr/>
		4 161 548	1 371 776
	Sociala kostnader	1 572 917	635 868
		<hr/>	<hr/>
	Summa styrelse och övriga	6 600 535	2 085 202
	<b>Könsfördelning i företagsledning</b>		
	Antal styrelseledamöter,	5	5
	varav kvinnor	0	0
	Antal övriga befattningshavare inkl. VD,	1	1
	varav kvinnor	0	0
	Pensionsförpliktelser till styrelse och VD	0	0

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

Not 5	Resultat från finansiella investeringar	2004	2003
	<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>		
	Utdelning	205 331	300 786
		<hr/>	<hr/>
		205 331	300 786

TJK

Öckerö Bostads AB  
556495-9665

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

Räntor	12 075 194	9 508 950
	<u>12 075 194</u>	<u>9 508 950</u>

### Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntor	78 369	41 546
Realisationsresultat	702 690	101 977
	<u>781 059</u>	<u>143 523</u>

Not 6	Drift- och underhållskostnader	2004	2003
	Driftskostnader	14 856 189	4 328 393
	Underhållskostnader	12 993 546	1 487 122
	Fastighetsskatt	1 053 275	863 665
		<u>28 903 010</u>	<u>6 679 180</u>
Not 7	Skatt på årets resultat	2004	2003
	Aktuell skatt	-209	-55 921
	Uppskjuten skatt	1 441 172	0
		<u>1 440 963</u>	<u>-55 921</u>
Not 8	Byggnader och mark	2004-12-31	2003-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	199 512 479	194 785 723
	Inköp	170 495 008	4 726 756
	Överfört från pågående nyanläggningar	7 339 636	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>377 347 123</u>	<u>199 512 479</u>
	Ingående avskrivningar	-23 865 257	-21 151 611
	Årets avskrivningar	-6 270 337	-2 713 646
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-30 135 594</u>	<u>-23 865 257</u>
	Utgående redovisat värde byggnader	347 211 529	175 647 222
	Bokfört värde byggnader	347 211 529	175 647 222
	Bokfört värde mark	53 583 943	45 365 538
		<u>400 795 472</u>	<u>221 012 760</u>

Anläggningarna skrivs av enligt plan.

Byggnader med 1,1-3,0 % och markanläggningar med 5,0 %.

### Taxeringsvärde

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	125 269 000	101 917 000
avseende byggnader:	76 672 000	63 030 000

Öckerö Bostads AB  
556495-9665

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2004-12-31	2003-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 431 152	1 431 152
	Inköp	904 326	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 335 478	1 431 152
	Ingående avskrivningar	-1 381 061	-1 293 401
	Årets avskrivningar	-217 310	-87 660
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 598 371	-1 381 061
	Utgående redovisat värde	737 107	50 091

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år

Not 10	Andelar i koncernföretag	2004-12-31	2003-12-31
	Företag	Antal /Kapital-	Bokfört värde
	Organisationsnummer	andel %	Bokfört värde
	KB Öckerö Sörgård 2:446	100	11 205 331
	916838-1722	Öckerö	11 000 000
			11 000 000

Not 11	Eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	1 245 000	249 000	15 836 497
	Nyemission	34 000 000	0	-3 719 377
	Årets förlust			12 117 120
	Belopp vid årets utgång	35 245 000	249 000	

Not 12	Långfristiga skulder	2004-12-31	2003-12-31
	Förfaller inom 1 till 5 år	288 885 809	200 650 235
	Förfaller efter 5 år	50 000 000	0
		338 885 809	200 650 235

Dessa lån löper ut enligt avtal under perioden men beräknas förlängas.

Not 13	Checkräkningskredit	2004-12-31	2003-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	20 000 000	0

Öckerö Bostads AB  
556495-9665

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2004-12-31	2003-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 344 738	7 805 487
Upplupna semesterlöner	681 548	210 830
Upplupna sociala avgifter o löneskatt på pensionsf.	447 745	68 941
Upplupna räntekostnader	982 893	1 009 997
Övriga upplupna kostnader	2 049 944	222 698
	9 506 868	9 317 953
Not 15	Pågående nyanläggningar	
	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 321 276	1 505 836
Inköp	9 143 134	4 815 440
Överfört till byggnader	-7 339 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	8 124 774	6 321 276

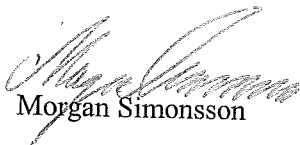
Öckerö den 29 mars 2005



Tomas Karlström  
VD




Hans Taremark  
ordförande



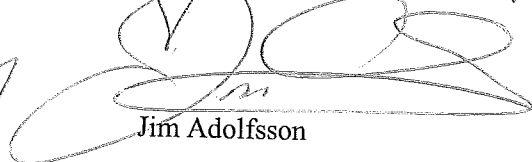
Morgan Simonsson



Gunnar Alexandersson



Willy Andersson



Jim Adolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2005.



Hans Gavin  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Öckerö Bostads AB för år 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Göteborg den 7 april 2005



Hans Gavin  
Auktoriserad revisor