

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556943-4995

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö Fastighetservice AB innehar 40 000 aktier (100 %) i Öckerö Bostads AB. Bolagets säte är Öckerö kommun. Detta är bolagets andra förvaltningsår.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	25 309	25 051
Resultat efter finansiella poster	2 357	185
Nettomarginal (%)	9	1
Balansomslutning	206 137	209 180
Soliditet (%)	20	19

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ingvar Svensson, ordförande
Gunnar Alexandersson, 1:e vice ordförande
Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande
Maria Brauer
Peter Johansson
Max Lagrell
Arne Lernhag

Hans Andreasson, VD

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

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

Information om verksamheten

Resultat och finansiell ställning

För räkenskapsåret 2015 uppgår resultat efter skatt till 1 145 tkr. Bolaget förvärvade 1 januari 2014 fastigheter från koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB. Över 90 % av omsättningen kommer från bostadsfastigheter.

Fastighetsförvaltning

Bolagets förvaltning sköts genom förvaltningsavtal med koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB. Moderbolaget fakturerar dotterbolagen för den tid fastighetsskötare och administrativ personal arbetar mot respektive bolag. Gemensamma kostnader såsom licenser, bilkostnader fördelas efter schabloner baserat på nedlagd tid och förvalttad yta. Alla kostnader som är direkt hänförlig till respektive fastighet såsom reparationer, underhåll eller materialinköp redovisas direkt i korrekt bolag.

Underhållsprojekt och investeringar

Fortsatt satsar bolaget på större målningsinsatser och fasadarbeten. I år har bland annat en större insats gjorts på bostadsområdet Höge kôl. Efter att Öckerö kommun beslutat att börja samla in matavfall för att omvandla det till biogas och biogödsel har bolagen genomfört byggnation av miljöhus inom de områden där dessa behövs. Efter sommaren började dessa tas i drift vilket förhoppningsvis också kommer innebära en kvalitetshöjning för de boende.

Under 2015 köptes fastigheten Heinövalen och upphandling av 60 hyreslägenheter genomfördes. I december godkändes bygglov och byggnationen påbörjas våren 2016 med planerad inflytt 2017.

Marknad - uthyrningsläget

Vid årets slut fanns inget outhyrt i bolagets bestånd. Företagets uthyrningssituation är god och det finns under året inga inkomstbortfall till följd av outhyrda bostäder eller lokaler.

Hyresjusteringar

Hyreshöjningen för lägenheter blev efter genomförda förhandlingar med Hyresgästföreningen 1,35 %. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Finansiering

Fastigheterna som förvärvades av koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB finansierades med reversers. Bolaget hade för avsikt att under 2015 ersätta dessa med externa lån och säkra dessa med hjälp av räntederivat. Så har inte skett utan detta planeras istället till 2016.



Värdering av fastighetsbeståndet

Under 2013 år värderade bolagets samtliga fastigheter av extern konsult. Under 2015 har uppdaterade bedömningar gjorts med hjälp av en desktopvärdering. Bedömningen är att de fastigheter som ägs av Öckerö Bostads AB överstiger de bokförda värdena varför styrelsens åsikt är att en nedskrivning i årets bokslut ej är nödvändigt.

Väsentliga faktorer som påverkar bolaget

Bolaget redovisar positiva resultat och de positiva kassaflödena från den löpande verksamheten gör att fastigetsvärdenas prognoser är positiva. Inga väsentliga yttre faktorer påverkar idag bolagets ställning inför framtiden.

Utsikter inför framtiden

Bolaget står inför stora utmaningar i framtiden. Dels finns en stor efterfrågan på bostäder och framför allt hyresbostäder inom Öckerö kommun och bolagets bostadskö överstiger 1 400 personer. Bolaget kommer bebygga Heinövallen med 60 nya toppmoderna hyreslägenheter vilka kommer lätta på behovet ur bostadskön. Dock är nya lägenheter inte i samma hyresnivå som äldre varför det kommer finnas ett behov av omsättning inom beståndet.

Samtidigt finns det i likhet med andra bostadsbolag ett behov av underhåll på befintliga fastigheter. En stor utmaning för bolaget kommer att vara att prioritera dessa samt i eventuellt samarbete och samförstånd med Hyresgästföreningen hitta lösningar för att finansiera dessa, bland annat med hjälp av hyreshöjningar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	194 335
årets resultat	1 145 383
	1 339 718
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 339 718

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2013-09-25- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	25 308 815	25 050 888
Fastighetskostnader	2,3	-13 796 316	-12 419 167
Driftnetto		11 512 499	12 631 721
Avskrivningar	4	-2 520 988	-2 567 013
Bruttoresultat		8 991 511	10 064 708
Central administration	3,5	-2 241 191	-5 139 860
Övriga rörelseintäkter		3 253	177 329
Rörelseresultat		6 753 573	5 102 177
Ränteintäkter och liknande resultatposter		454	658
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 396 657	-4 917 794
Resultat efter finansiella poster		2 357 370	185 041
Bokslutsdispositioner	7	-888 934	0
Resultat före skatt		1 468 436	185 041
Skatt på årets resultat	8	-323 053	-40 706
Årets resultat		1 145 383	144 335



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,10	184 219 761	183 787 006
Inventarier, verktyg och installationer		1 894 924	2 047 378
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	7 634 316	488 579
Summa anläggningstillgångar		193 749 001	186 322 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 072	9 365
Övriga fordringar		16 314	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 494	120 779
		39 880	130 157
Kassa och bank		12 347 939	22 726 978
Summa omsättningstillgångar		12 387 819	22 857 135
SUMMA TILLGÅNGAR		206 136 820	209 180 098



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		40 000 000	40 000 000
		40 000 000	40 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		194 335	50 000
Årets resultat		1 145 383	144 335
		1 339 718	194 335
Summa eget kapital		41 339 718	40 194 335
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	13	363 759	40 706
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	156 284 315	156 284 315
Summa långfristiga skulder		156 284 315	156 284 315
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 625 496	814 264
Skatteskulder		2 483 576	1 218 698
Skulder på koncernföretag	15	970 555	8 620 668
Skulder Öckerö kommun		1 257 775	189 137
Övriga skulder		0	8 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 811 626	1 809 078
Summa kortfristiga skulder		8 149 028	12 660 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 136 820	209 180 098
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		0	0
		0	0
Ansvarsförbindelser		0	0



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.

Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Öckerö Fastighets AB (org.nummer 556495-9665)

Intäkter

Som intäkt redovisas en ökning av ekonomiska fördelar under räkenskapsåret till följd av inbetalningar eller en ökning av tillgångars värde eller en minskning av skuldens värde som medför en ökning av eget kapital. För koncernens fastighetsförvaltning innebär detta att hyresintäkter redovisas i den period för vilken hyresgästen betalar. Förutbetalda hyror redovisas därför som en skuld i balansräkningen.

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:

	<i>Min år</i>	<i>Min år</i>	<i>Max %</i>	<i>Max år</i>
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
Hyresgästanpassningar	20,0%	5	10,0%	10

Marknadsvärdering av fastigheter

Under 2013 marknadsvärderas en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas bokförda värde har ca 85 % värderats av denne externe konsult. Bland lokalfastigheterna är ungefär lika stor andel värderad av samme externe värderade.

Värdet har bedömts med stöd av dels en ortsprismetod och dels en avkastningsmetod. Avkastnings-metoden (som också kallas för nuvärdesmetoden), kan ses som samlingsnamnet för de metoder där man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten.

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	4,25%	5,25%
Lokaler	6,00%	12,50%

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 räntebetalnignar, periodiseras över låneportföljens genomsnittliga 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 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.

Koncernförhållanden

Öckerö Bostads AB ägs till 100 % av Öckerö Fastighetservice AB (556943-5018) som ägs till 100 % av Öckerö Fastighets AB (556495-9665) som i sin tur ägs till 100 % av Öckerö kommun (212000-1280). Samtliga juridiska enheter inom koncernen har sina säten i 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

	2015-01-01- 2015-12-31	2013-09-25- 2014-12-31
Hysesintäkter bostäder	22 327 652	21 969 607
Hysesintäkter lokaler	1 985 389	1 642 635
Bränsle, parkering, VA mm	995 774	929 501
Övriga rörelseintäkter	0	509 145
	25 308 815	25 050 888

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2013-09-25- 2014-12-31
EI	969 308	870 646
Vatten	1 303 445	1 316 076
Sophämtning	442 301	453 958
Underhåll	6 352 181	4 666 841
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 247 826	1 310 000
Övriga driftskostnader	3 481 255	3 801 646
	13 796 316	12 419 167

Av årets fastighetskostnader utgör 2 114 849 kr (1 455 943 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inga anställda. Förvaltning av fastigheterna sker genom förvaltningsavtal med Öckerö Fastighets A

	2015-12-31	2014-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	11%
Andel män i styrelsen	86%	89%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Not 4 Avskrivningar

	2015-01-01- 2015-12-31	2013-09-25- 2014-12-31
Avskrivningar byggnader	2 339 424	2 497 309
Avskrivningar inventarier och transportmedel	152 454	69 704
Nedskrivningar/utrangeringar	29 110	0
	2 520 988	2 567 013

Not 5 Central administration

	2015-01-01- 2015-12-31	2013-09-25- 2014-12-31
Revision och revisionsnära tjänster	65 640	50 000
Management fee	2 059 504	4 022 631
Konsultkostnader	0	825 761
Medel till Hyresgästföreningen	96 444	96 275
Övriga kostnader	19 603	145 193
	2 241 191	5 139 860

Av årets kostnader för central administration utgör 1 702 328 kr (3 244 057 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2013-09-25- 2014-12-31
Räntekostnader	4 396 553	4 917 794
Övriga finansiella kostnader	104	0
	4 396 657	4 917 794

Av årets räntekostnader utgör 4 396 553 kr (4 917 794 kr) koncerninterna poster

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2015-01-01- 2015-12-31	2013-09-25- 2014-12-31
Lämnade koncernbidrag	-888 934	0
	-888 934	0

Not 8 Skatt på årets resultat

	2015-01-01- 2015-12-31	2013-09-25- 2014-12-31
Skatt på årets resultat	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-71 366	71 366
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-251 687	-112 072
	-323 053	-40 706
Redovisat resultat före skatt	1 468 436	185 041
Skatteeffekt av:		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-323 056	-40 709
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-514 673	-549 408
Skatteeffekt av komponentbyte	100 640	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	665 723	661 480
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-251 687	-112 069
	-323 053	-40 706

Underskottsavdraget uppgår till 0 kr

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	186 284 315	0
Inköp	0	186 284 315
Försäljningar/utrangeringar	-29 110	0
Omklassificeringar/bidrag	2 801 289	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 056 494	186 284 315
Ingående avskrivningar	-2 497 309	0
Årets avskrivningar	-2 339 424	-2 497 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 836 733	-2 497 309
Utgående redovisat värde	184 219 761	183 787 006
Bokfört värde byggnader	145 440 685	145 007 930
Bokfört värde mark	38 779 076	38 779 076
	184 219 761	183 787 006

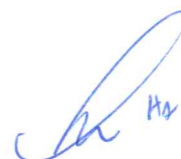
Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 1 653 452 kr.

Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	175 131 413	172 316 495
Marknadsvärde bostadsfastigheter	280 200 000	284 900 000
Bokfört värde lokalfastigheter	9 088 348	11 470 511
Marknadsvärde lokalfastigheter	23 800 000	23 700 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	488 579	0
Inköp	9 947 026	2 294 579
Överfört till byggnader	-2 801 289	0
Överfört till inventarier	0	-1 806 000
	7 634 316	488 579



Not 12 Förändring av eget kapital

Antal aktier:	40 000					
		Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 000 000		0	50 000	144 335	40 194 335
Ägartillskott						0
Nyemission						0
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				144 335	-144 335	0
Årets resultat					1 145 383	1 145 383
Belopp vid årets utgång	40 000 000		0	194 335	1 145 383	41 339 718

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

		2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader		-363 759	-40 706
		-363 759	-40 706

Not 14 Långfristiga skulder

		2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen			
Förfaller inom 1 till 5 år		156 284 315	156 284 315
		156 284 315	156 284 315

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år		0	0
		0	0

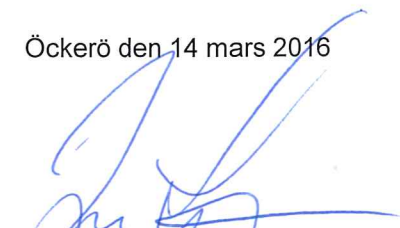
Not 15 Koncernmellanhavanden

		2015-12-31	2014-12-31
Skulder Öckerö Fastighets AB		938 429	1 671 919
Skulder Öckerö Fastighetsservice AB		31 856	0
Skulder Öckerö Fastighetsutveckling AB		270	6 948 749
		970 555	8 620 668

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

		2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter		1 667 074	1 591 539
Övriga upplupna kostnader		144 552	217 539
		1 811 626	1 809 078

Öckerö den 14 mars 2016



Ingvar Svensson
Ordförande



Gunnar Alexandersson



Maria Brauer
Maria Brauer



Peter Johansson



Max Lagrell



Arne Lernhag



Jan-Åke Simonsson



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Hans Gavin
Auktoriserad revisor

