

**Årsredovisning**  
för  
**Öckerö Fastighetsutveckling AB**

556871-8760

Räkenskapsåret

2015



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

## Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö Fastighets AB innehar 2 000 aktier (100 %) i Öckerö Fastighetsutveckling AB. Detta är bolagets andra förvaltningsår.

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 049	2 078	0	0
Resultat efter finansiella poster	-361	-327	-7	-1
Nettomarginal (%)	-18	-16	0	0
Balansomslutning	68 899	35 795	2 516	50
Soliditet (%)	2	5	81	98

### Ägandeförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Öckerö Fastighets AB.

### 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 år 2015 uppgår resultat före bokslutsdispositioner och skatt till -281 tkr. Samfällighetsföreningen har löpande höjt avgifterna mer än vad som prognostiserats när lägenheterna byggdes och vad som ingick i den ursprungliga hyresförhandlingen. Bolaget har därför kommit överens med Hyresgästföreningen om väsentliga ökningarna vilka sker över en fyraårsperiod och som dels förbättrar resultatet betänkligt samt stärker marknadsvärderingen av området.

### Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut ägde Öckerö Fastighetsutveckling AB 1 428 kvm bostadsyta i 20 äganderättslägenheter på området Breviks ängar i Öckerö kommun. Förvaltning av fastigheterna sker genom avtal med ägaren Öckerö Fastighets AB.

### Underhållsprojekt och investeringar

Äganderätterna på Breviks ängar byggdes 2010 av dåvarande Öckerö Bostads AB (numer Öckerö Fastighets AB) och under 2012 genomfördes garantibesiktning och 2015 femårsbesiktning. Vissa åtgärder återstår.

Förvaltning av de totalt 50 äganderätterna i området sköts av Norra Breviks samfällighetsförening som ansvarar för samtliga gemensamhetsanläggningar. Öckerö Fastighetsutveckling AB är ägare av 20 av de 50 äganderätterna och har en röst på föreningsstämmorna utom i frågor som är av ekonomisk betydelse då bolaget har proportionellt antal röster som motsvarar antalet ägda lägenheter.

### Marknad - uthyrningsläget

Vid årets slut var alla lägenheter uthyrda. Området är mycket populärt och uthyrning sker från Öckerö Fastighets ABs bostadskö.

### Hyresjusteringar

Hyreshöjningen för lägenheterna blev efter genomförda förhandlingar med Hyresgästföreningen 1,35 %.

### Finansiering

Fastigheterna köptes av moderbolaget Öckerö Fastighets AB till skattemässigt restvärde och betalades via upprättade reverser.

Öckerö kommunfullmäktige har beviljat kommunal borgen för bolaget varför möjligheten till framtida upplåning bedöms som mycket goda.



### Värdering av fastighetsbeståndet

För ägandelägenheterna på Breviksängar noteras vissa värderingsproblem då de relativt låga hyrorna innebär en lägre avkastningsvärdering än de bokförda värdena. Bolaget har haft diskussioner med Hyresgästföreningen om behovet av väsentligen höjda hyror.

Bedömningen är att fastighetsbeståndets värde över tid kommer att överstiga de bokförda värdena varför styrelsens åsikt är att en nedskrivning i årets bokslut inte är nödvändigt.

### Utsikter inför framtiden

Bolagets syfte är att exploatera nya och befintliga fastigheter i koncernens bestånd. Under 2015 påbörjades arbetet med att producera och försälja 20 bostadsrättslägenheter på Sandlyckan. Bostadsrättsföreningen Sandlyckevägen förvärvade marken i december 2015 och köper entreprenaden av byggnationen av Öckerö Fastighetsutveckling AB.

### Förslag till behandling av förlust

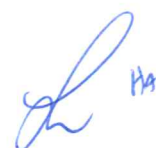
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust (kronor):

balanserat resultat	-210 855
årets förlust	-281 254
	<b>-492 109</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-492 109
------------------------	----------

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01- 2014-12-31</b>
Nettoomsättning	1	2 049 266	2 078 163
Fastighetskostnader	2,3	-692 456	-662 724
<b>Driftnetto</b>		<b>1 356 810</b>	<b>1 415 439</b>
Avskrivningar	4	-550 656	-595 423
<b>Bruttoresultat</b>		<b>806 154</b>	<b>820 016</b>
Central administration	3,5	-240 291	-153 270
Försäljning av fastigheter		0	0
Övriga rörelseintäkter		15	60
<b>Rörelseresultat</b>		<b>565 878</b>	<b>666 806</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		549	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-927 079	-993 736
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-360 652</b>	<b>-326 930</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-360 652</b>	<b>-326 930</b>
Skatt på årets resultat	7	79 398	73 575
<b>Årets resultat</b>		<b>-281 254</b>	<b>-253 355</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 473 956	33 024 612
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	722 701	382 556
		<b>33 196 657</b>	<b>33 407 168</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	152 973	73 575
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 349 630</b>	<b>33 480 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Lager</i>			
Pågående arbete	11	7 443 288	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 381	7 581
Skattefordringar		30 585	10 699
Övriga fordringar		10 010 000	0
Fordringar koncernföretag	14	270	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	154 008
		<b>10 049 236</b>	<b>172 288</b>
Kassa och bank		18 056 624	2 141 970
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 549 148</b>	<b>2 314 258</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 898 778</b>	<b>35 795 001</b>



## Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 100		2 000 000	2 000 000
		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-210 855	42 500
Årets resultat		-281 254	-253 355
		<b>-492 109</b>	<b>-210 855</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 507 891</b>	<b>1 789 145</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	13	33 310 041	33 310 041
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 310 041</b>	<b>33 310 041</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 582 446	105 135
Skulder Öckerö kommun		1 126 174	0
Skulder koncernföretag	14	30 207 950	443 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	164 276	147 102
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 080 846</b>	<b>695 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 898 778</b>	<b>35 795 001</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		Inga	Inga
		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	16	7 650 000	Inga

## 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	1,0%	100	0,8%	120
Yttertak	1,0%	100	2,0%	50
Fasad	2,5%	40	2,0%	50
Fönster	3,3%	30	2,5%	40
Inre ytskikt	3,3%	30	3,3%	30
Köksinredning och vitvaror	4,0%	25	2,9%	35
Våtutrymmen	6,7%	15	3,3%	30
Installationer, el	3,3%	30	2,0%	50
Installationer, rör	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, ventilation	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, hiss	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, styr	3,3%	30	2,5%	40
Installationer, värme	3,3%	30	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 räntebetalningar, 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 skattefordan är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden. En uppskjuten skattefordan 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 Fastighetsutveckling AB 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	2014
Hysesintäkter bostäder	1 937 070	1 911 655
Bränsle, parkering, VA mm	108 596	98 957
Övriga rörelseintäkter	3 600	67 551
	<b>2 049 266</b>	<b>2 078 163</b>

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

### Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Avgifter till samfällighetsförening	669 128	576 617
Underhåll	7 864	10 117
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	0
Övriga driftskostnader	15 464	75 990
	<b>692 456</b>	<b>662 724</b>

Av årets fastighetskostnader utgör 100 000 kr (100 000 kr) koncerninterna poster.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
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	2014
Avskrivningar byggnader	535 152	579 919
Avskrivningar markanläggningar	15 504	15 504
	<b>550 656</b>	<b>595 423</b>

### Not 5 Central administration

	2015	2014
Revision och revisionsnära tjänster	66 250	7 437
Konsultkostnader	18 000	3 912
Övriga kostnader	156 041	141 921
	<b>240 291</b>	<b>153 270</b>

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

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2015	2014
Räntekostnader	927 001	993 736
Övriga finansiella kostnader	78	0
	<b>927 079</b>	<b>993 736</b>

Av årets räntekostnader utgör 927 001 kr (993 736 kr) koncerninterna poster

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2015	2014
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott	91 578	75 907
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-12 180	-2 332
	<b>79 398</b>	<b>73 575</b>

**Redovisat resultat före skatt** -360 652 -326 930

**Skatteeffekt av:**

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	79 343	71 925
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-121 144	-130 993
Ej skattepliktiga intäkter	55	0
Underskottsavdrag från föregående taxering	0	1 650
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	133 324	133 325
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-12 180	-2 332
	<b>79 398</b>	<b>73 575</b>

Underskottsavdraget uppgår till 761 295 kr (345 028 kr)

**Not 8 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33 620 035	0
Inköp	0	33 309 993
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar/bidrag	0	310 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 620 035</b>	<b>33 620 035</b>
Ingående avskrivningar	-595 423	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-550 656	-595 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 146 079</b>	<b>-595 423</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 473 956</b>	<b>33 024 612</b>

Bokfört värde byggnader	28 689 910	29 240 566
Bokfört värde mark	3 784 046	3 784 046
	<b>32 473 956</b>	<b>33 024 612</b>

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 12 180 kr (10 598 kr).

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	382 556	310 094
Inköp	340 145	382 504
Överfört till byggnader	0	-310 042
	<b>722 701</b>	<b>382 556</b>

**Not 10 Uppskjuten skattefordran**

	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	167 485	75 907
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-14 512	-2 332
	<b>152 973</b>	<b>73 575</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0
Inköp	7 443 288
	<b>7 443 288</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

Antal aktier: 2 000

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 000 000	0	42 500	-253 355	1 789 145
Erhållna aktieägartillskott			0		0
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-253 355	253 355	0
Årets resultat			0	-281 254	-281 254
Belopp vid årets utgång	2 000 000	0	-210 855	-281 254	1 507 891

**Not 13 Långfristiga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</b>		
Förfaller inom 1 till 5 år	33 310 041	33 310 041
	<b>33 310 041</b>	<b>33 310 041</b>

**Förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Förfaller efter 5 år	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Koncernmellanhavanden**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fordran Öckerö Bostads AB	270	270
Skulder Öckerö Fastighets AB	-30 207 950	-443 848
	<b>-30 207 680</b>	<b>-443 578</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

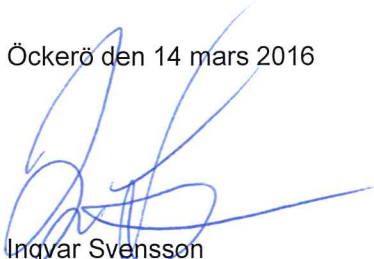
	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	151 776	143 352
Övriga upplupna kostnader	12 500	3 750
	<b>164 276</b>	<b>147 102</b>

**Not 16 Ansvarsförbindelser**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Lämnad garanti för handpenningar Brf Sandlyckevägen	7 650 000	
	<b>7 650 000</b>	



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