

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556943-4995

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

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

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

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014
Nettoomsättning	26 152	25 309	25 051
Resultat efter finansiella poster	990	2 357	185
Nettomarginal (%)	4	9	1
Balansomslutning	260 418	206 137	209 180
Soliditet (%)	16	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:

Eva From, auktoriserad revisor (KPMG)
Paul Magnusson, lekmannarevisor
Håkan Beskow, lekmannarevisor

Bolagsinformation

Namn Öckerö Bostads AB
Organisationsnummer 556943-4995
Säte Öckerö kommun



Information om verksamheten

Resultat och finansiell ställning

För räkenskapsåret 2016 uppgår resultat efter skatt till 520 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 förvaltd yta. Alla kostnader som är direkt hänförlig till respektive fastighet såsom reparationer, underhåll eller materialinköp redovisas direkt i korrekt bolag.

Underhållsprojekt och investeringar

Bolaget har under året genomfört ett antal underhållsprojekt med fokus på fasad och tak. Bland annat har arbeten gjorts på Tallvägen och Rödvägen 21. I ett antal lägenheter har större invändiga renoveringar genomförts vilka till delar medför hyreshöjningar.

På Heinövallen byggs 60 lägenheter som hyresrätter. Under sommaren påbörjades uthyrningsprocessen med drygt 300 intresseanmälningar. Vid bokslutet var ca 50 lägenheter tecknade varför bedömningen är att inga lägenheter kommer stå tomma.

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 0,85 %. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Finansiering

Fastigheterna som förvärvades av koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB finansierades med reverser.

Värdering av fastighetsbeståndet

Under 2016 har tre fastigheter värderats av extern värderare. Övriga fastigheter värderas årligen internt med värderingsverktyg. De externa värderingarna påvisar goda marknadsvärden med sjunkande direktavkastningskrav. Under januari 2017 såldes en bostadsfastighet på Fotö till en direktavkastning omkring 3 %. Direktavkastningsnivåerna har därför sänkts på flertalet fastigheter inom koncernens bestånd i årets värdering.

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 bygger 60 hyresrätter på Heinövalen och driver ett antal detaljplaneprojekt för att möjliggöra fler hyresrätter. Nyproduktionshyrorna är relativt andra lägenheter höga varför bolaget har förhoppningar om att produktionen skapar en omsättning inom befintligt bestånd.

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.

En finansieringsmöjlighet är också att avyttra fastigheter som inte långsiktigt ingår i bolagets strategiska bestånd eller sådana fastigheter med goda möjligheter till realisationsvinster. I januari 2017 tecknades avtal om försäljning av 8 lägenheter på Stora Vägen på Fotö.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 339 718
årets resultat	519 861
	1 859 579
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 859 579

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	1	26 151 528	25 308 815
Fastighetskostnader	2,3	-16 469 553	-13 796 316
Driftnetto		9 681 975	11 512 499
Avskrivningar	4	-2 587 536	-2 520 988
Bruttoresultat		7 094 439	8 991 511
Central administration	3,5	-2 179 982	-2 241 191
Övriga rörelseintäkter		456	3 253
Rörelseresultat		4 914 913	6 753 573
Ränteintäkter och liknande resultatposter		595	454
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 925 208	-4 396 657
Resultat efter finansiella poster		990 300	2 357 370
Bokslutsdispositioner	7	-319 215	-888 934
Resultat före skatt		671 085	1 468 436
Skatt på årets resultat	8	-151 224	-323 053
Årets resultat		519 861	1 145 383

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,10	181 784 677	184 219 761
Inventarier, verktyg och installationer		1 742 472	1 894 924
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	72 546 673	7 634 316
Summa anläggningstillgångar		256 073 822	193 749 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		105 988	19 072
Övriga fordringar		68 907	16 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 298	4 494
		191 193	39 880
<i>Kassa och bank</i>		4 153 459	12 347 939
Summa omsättningstillgångar		4 344 652	12 387 819
SUMMA TILLGÅNGAR		260 418 474	206 136 820

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		40 000 000	40 000 000
		40 000 000	40 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 339 718	194 335
Årets resultat		519 861	1 145 383
		1 859 579	1 339 718
Summa eget kapital		41 859 579	41 339 718
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	13	514 983	363 759
Långfristiga skulder	14		
Skulder till koncernföretag		200 000 000	156 284 315
Summa långfristiga skulder		200 000 000	156 284 315
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 066 071	1 625 496
Skatteskulder		1 457 577	2 483 576
Skulder på koncernföretag	15	9 688 590	970 555
Skulder Öckerö kommun		818 982	1 257 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 012 692	1 811 626
Summa kortfristiga skulder		18 043 912	8 149 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 418 474	206 136 820

Förändring av eget kapital

Antal aktier: 40 000
Kvotvärde: 1 000

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 000 000	0	194 335	1 145 383	41 339 718
Ägartillskott					0
Nyemission					0
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 145 383	-1 145 383	0
Årets resultat				519 861	519 861
Belopp vid årets utgång	40 000 000	0	1 339 718	519 861	41 859 579

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 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 nuvärdemetoden), 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	3,25%	5,50%
Lokaler	5,50%	10,00%

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 räntebetaldnignar, 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	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hysesintäkter bostäder	22 397 604	22 327 652
Hysesintäkter lokaler	2 000 873	1 985 389
Bränsle, parkering, VA mm	1 667 551	995 774
Hysesbortfall	-2 564	0
Övriga rörelseintäkter	88 064	0
	26 151 528	25 308 815

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

Not 2 Fastighetskostnader	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	1 069 673	969 308
Vatten	1 407 558	1 303 445
Sophämtning	822 871	442 301
Underhåll	7 441 055	6 352 181
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 381 601	1 247 826
Övriga driftskostnader	4 346 795	3 481 255
	16 469 553	13 796 316

Av årets fastighetskostnader utgör 3 179 887 kr (2 114 849 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2016-12-31	2015-12-31
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	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Avskrivningar byggnader	2 435 084	2 339 424
Avskrivningar inventarier och transportmedel	152 452	152 454
Nedskrivningar/utrangeringar	0	29 110
	2 587 536	2 520 988



Not 5 Central administration	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revision och revisionsnära tjänster	62 390	65 640
Management fee	2 002 945	2 059 504
Konsultkostnader	12 677	0
Medel till Hyresgästföreningen	28 000	96 444
Övriga kostnader	73 970	19 603
	2 179 982	2 241 191

Av årets kostnader för central administration utgör 2 002 945 kr (2 059 504 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader	3 908 914	4 396 553
Övriga finansiella kostnader	16 294	104
	3 925 208	4 396 657

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

Not 7 Bokslutsdispositioner	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lämnade koncernbidrag	-319 215	-888 934
	-319 215	-888 934

Not 8 Skatt på årets resultat	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Skatt på årets resultat	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	-71 366
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-151 224	-251 687
	-151 224	-323 053
Redovisat resultat före skatt	671 085	1 468 436
Skatteeffekt av:		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-147 639	-323 056
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-535 719	-514 673
Skatteeffekt av komponentbyte	0	100 640
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-3 584	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	686 942	665 723
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-151 224	-251 687
	-151 224	-323 053

Underskottsavdraget uppgår till 0 kr

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	189 056 494	186 284 315
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-29 110
Omklassificeringar/bidrag	0	2 801 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 056 494	189 056 494
Ingående avskrivningar	-4 836 733	-2 497 309
Årets avskrivningar	-2 435 084	-2 339 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 271 817	-4 836 733
Utgående redovisat värde	181 784 677	184 219 761
Bokfört värde byggnader	143 005 601	145 440 685
Bokfört värde mark	38 779 076	38 779 076
	181 784 677	184 219 761

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 2 340 831 kr (1 653 452 kr).

Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	171 063 345	172 936 159
Marknadsvärde bostadsfastigheter	328 600 000	280 200 000
Bokfört värde lokalfastigheter	10 721 332	11 283 602
Marknadsvärde lokalfastigheter	17 300 000	23 800 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 634 316	488 579
Inköp	64 912 357	9 947 026
Överfört till byggnader	0	-2 801 289
	72 546 673	7 634 316

Not 12 Vinstdisposition

2016-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 339 718
årets resultat	519 861
	1 859 579

disponeras så att i ny räkning överföres	1 859 579
---	-----------

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

2016-12-31

2015-12-31

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-514 983	-363 759
	-514 983	-363 759

Not 14 Långfristiga skulder

2016-12-31

2015-12-31

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	200 000 000	156 284 315
	200 000 000	156 284 315

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

Not 15 Koncernmellanhavanden

2016-12-31

2015-12-31

Skulder Öckerö Fastighets AB	9 656 464	938 429
Skulder Öckerö Fastighetsservice AB	31 856	31 856
Skulder Öckerö Fastighetsutveckling AB	270	270
	9 688 590	970 555

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2016-12-31

2015-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	1 772 720	1 667 074
Övriga upplupna kostnader	239 972	144 552
	2 012 692	1 811 626

Not 17 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

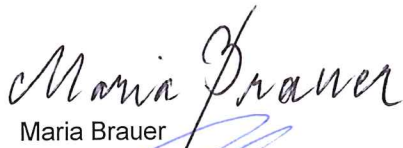
Öckerö den 13 mars 2017



Ingvar Svensson
Ordförande



Gunnar Alexandersson



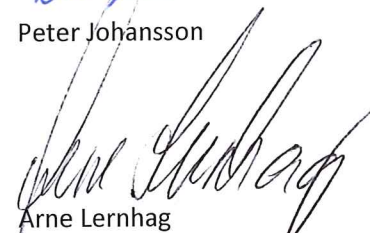
Maria Brauer
Maria Brauer



Peter Johansson



Max Lagrell



Arne Lernhag



Jan-Åke Simonsson



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/3 2017



KPMG
Eva From
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB, org. nr 556943-4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Öckerö Bostads AB för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Öckerö Bostads AB 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 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Bostads 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Öckerö Bostads AB 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.

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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

Revisornas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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

Till fullmäktige i:
Öckerö kommun

Till årsstämman i Öckerö Bostads AB
org. nr. 556943-4995

Granskningsrapport för år 2016

Vi, av fullmäktige i Öckerö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Öckerö Bostads AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.


Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

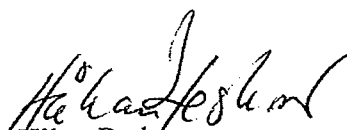
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Öckerö 2017-03-27


Paul Magnusson
Lekmannarevisor


Håkan Beskow
Lekmannarevisor