



ÖCKERÖ
FASTIGHETER

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2016

Öckerö Fastighets AB 556495-9665



ÖCKERÖ BOSTADS AB

ÖCKERÖ FASTIGHETS AB

ÖCKERÖ NÄT



VD har ordet

2016 var ett historiskt år! Vi redovisar ett fantastiskt resultat efter försäljningen av 20 bostadsrätter på Brf Sandlyckevägen, vi har genomfört ett klädbyte och heter numer Öckerö Fastigheter, vi har gjort en kraftsamling och omorganisation för att sätta våra kunder ytterligare i fokus och vi har överlämnat två fantastiska skolor till Öckerö kommun. Öckerö kommun växer så det knakar och så gör också bolaget. I år investerade vi för över 200 mnkr vilket nästan låter hissnande. Samtidigt har fokus allt mer legat på utveckling av förvaltning och skötsel av våra befintliga områden.

Under 2017 arbetar vi med en form av servicegaranti vilket ska tydliggöra och förbättra dialogerna med våra hyresgäster så att de vet vad man kan förvänta sig när man är hyresgäst hos oss. Vi har gjort två stora hyresgästundersökningar och genomfört ett projekt

där vi försökt ta reda på vad ungdomarna i kommunen har för boendepreferenser. Våra nuvarande hyresgäster i skolor och andra kommunala lokaler ska självfallet kunna vara våra framtida hyresgäster i våra bostadsområden.

Under 2017 inviger vi det nya bostadsområdet Heinövallen med 60 moderna och funktionella hyreslägenheter med de bekvämligheter som 2000-talet kräver. Samtidigt fortsätter kommunens och bolagets satsning på supersnabbt bredband med utbyggnader på Fotö och Björkö. Kort sagt vill både kommunen och vi i bolaget ligga i framkant och spänner bågen under 2017.

Förutom nya bostäder får då kommunen en ny vårdcentral i Öckerö nya centrum där Närhälsan blir vår hyresgäst. Detaljplanen för Öckerö nya centrum kan påverka kommunens

framtid markant liksom den fördjupade översiktsplanen på Björkö. Vi hoppas kunna vara med där det händer, inte bara nu utan långt in i framtiden.

Jag vill också tacka alla fantastiska hyresgäster som jag haft kontakt med under året. Några ger ris och några ger ros. Det viktiga för oss i vår strävan att bli bättre är att få veta vad vi gör mer eller mindre bra. Väl mött under 2017!



Hans Andreasson
Verkställande direktör



ÖCKERÖ BOSTADS AB
ÖCKERÖ FASTIGHETS AB
ÖCKERÖ NÄT

Tillsammans för öbornas vardag!

Innehållsförteckning

| | | | |
|------------------------|------|----------------------|----|
| VD har ordet | 2 | Tilläggsupplysningar | 24 |
| Om Öckerö Fastigheter | 3-11 | Påskrifter | 31 |
| Förvaltningsberättelse | 12 | Granskningsrapport | 32 |
| Resultaträkning | 14 | Revisionsberättelse | 33 |
| Balansräkning | 15 | Våra fastigheter | 34 |
| Kassaflödesanalys | 16 | | |

Detta är en populärversion av den officiella årsredovisningen som registreras hos Balagsverket.

Öckerö Fastighets AB
Lammholmsvägen 8A
Box 1046 • 475 22 Öckerö
031-764 56 00
www.ockerofast.se

Produktion:
Franz media
Form: Sofia Franzén
Foto: Niklas Olsson
www.franzmedia.se

www.ockerofast.se



Vision, affärsidé och värdegrunder

Bolagets vision

Koncernens bolag skall vara betydelsefulla verktyg för en stark och hållbar utveckling av Öckeröarna genom att med personligt engagemang bygga och förvalta fastigheter och IT-infrastruktur.

Affärsidéer

Inom affärsområdet bostäder ska koncernen:

- ✓ Främja bostadsförsörjningen inom Öckerö kommun genom att bygga och förvalta attraktiva och prisvärda bostäder.
- ✓ Verka för en bra miljö genom att tillhandahålla sunda och energisnåla hus samt genom en bra och framsynt avfallshantering.
- ✓ På affärsmässiga grunder erbjuda bostäder åt kommuninvånare som anvisas av kommunen och som behöver speciellt stöd för sitt boende.

Inom affärsområdet lokaler ska koncernen:

- ✓ Bygga, äga och förvalta såväl kommunala som kommersiella lokaler i Öckerö kommun.
- ✓ Skapa en effektiv och väl avvägd förvaltning av lokalfastigheterna som ska drivas kostnadseffektivt, energisnålt och miljömässigt hållbart.

- ✓ Sträva efter att lokalerna har hög tillgänglighet och att inte någon stängs ute från kommunal verksamhet på grund av lokalens utformning.

Inom affärsområdet Öckerö nät ska koncernen:

- ✓ Bygga, äga och förvalta fibernät på samtliga tio öar i Öckerö kommun.
- ✓ Erbjuder framtidsäkra fiberanslutningar till privata villakunder, fastighetsägare, företag och operatörer.
- ✓ Ge våra kunder tillgång till ett marknadsledande och mångfaldigt tjänsteutbud.

Värdegrunder och förbättringsarbete

Vi befinner oss mitt i ett viktigt förändringsarbete för att bli ännu bättre på vårt uppdrag som samhällsbyggare. Vi brinner för att skapa en bättre vardag för alla som bor och arbetar på våra vackra öar. För oss är service, omtanke och tillgänglighet viktiga ledord. Vi lägger stor vikt vid att tillsammans motiveras av att utvecklas och att arbeta för en gemensam, god kultur och värdegrund. Vi är övertygade om att nöjda kunder börjar med ett öppet och positivt klimat bland oss kollegor. Därför har vi tillsammans beslutat oss för en kultur som lite enkelt sammanfattas med orden: Glädje, Engagemang och Respekt.

Unga föredrar prisvärd hyreslägenhet

Prisvärd hyra och nära bra kommunikationer är viktigast när det handlar om boende för unga i Öckerö kommun. Det visar en undersökning som Öckerö Fastigheter gjort i samarbete med Research One AB och Fritid & Kultur. Undersökningen visar också bland annat att unga gärna bor i hyreslägenhet och i områden med blandad ålder på de boende. Undersökningen genomfördes för att användas som underlag vid planering av framtida nybyggnadsprojekt.

Vindkraft för hållbar energiförsörjning

Öckerö Fastighets AB köpte för ett par år sedan ett vindkraftverk i Fåleberg i Mariestads kommun för att producera egen energi som ett led i ambitionen att vara självförsörjande på energi.

– Jag tycker att det är mycket bra att vi producerar egen miljövänlig el. Om vi tittar framåt så är även solceller intressant för att öka vår egenproduktion, säger Ola Rybo, energi- och vvs-ingenjör på koncernen.

Sedan januari 2010 är företaget miljödiplomerat och under 2016 genomfördes en miljörevision vilket resulterade till fortsatt diplomering. Samtliga bolagets anställda genomgick under 2016 en vidareutbildning som ett led i den miljödiplomering som genomfördes.

Öckerö Nät bygger blixtnabbt bredband

Affärsområdet Öckerö Nät har som mål att erbjuda fiberanslutning till samtliga kommuninvånare. Fiber är en framtidssäker teknik för digital kommunikation, kapaciteten i själva den optiska fibern är i princip obegränsad. Den första fiberdragningen gjordes 2012 i ett villaområde på Hönö. Sedan dess har utbyggnaden fortsatt och under 2016 fick boende på Fotö tillgång till fiber, och just nu bygger vi för fiber på Björkö. När projektet är genomfört kommer Öckerö nät ha över 2 000 aktiva kunder och alla boende på Öckerö, Hönö, Fotö och Björkö kommer ha möjlighet att ansluta sig till nätet.



Ny logotyp och nytt namn arbetades fram under året

Från och med årsskiftet 2016-2017 samlades Öckerö Bostads AB, Öckerö Fastighets AB och Öckerö Nät under det gemensamma samlingsnamnet Öckerö Fastigheter. Under 2016 togs en ny logotype fram, och under slutet av året började den successivt att synas allt mer på våra öar.

Öckerö Fastigheter arbetar precis som tidigare inom affärsområdena bostäder, lokaler och stadsnätet Öckerö Nät.

– Vi är samhällsbyggare som arbetar för en stark och hållbar utveckling av våra öar. Allt detta gör vi tillsam-

mans som ett bolag, och därför kändes det naturligt för oss att också arbeta under ett gemensamt namn – Öckerö Fastigheter, säger vd Hans Andreasson. I samband med namnbytet togs en ny logotyp fram. Praktiskt innebär själva namnbytet inga större förändringar för hyresgästerna, men samtidigt pågår ett stort förbättringsarbete inom företaget.

– Som hyresvärd jobbar vi hårt sedan en tid tillbaka med förbättringsåtgärder på flera olika plan. Det känns väldigt bra att kunna fortsätta det arbetet under ett nytt namn och en tydlig gemensam identitet.

Så här har bolagets logotyp utvecklats under åren:



Hönö får 80 nya lägenheter

Under 2016 har Öckerö Fastigheter drivit två stora bostadsprojekt parallellt. Det ger Öckerö kommun ett välkommet tillskott på 80 lägenheter med olika storlek och olika upplåtelseform på Hönö - för att det ska passa så många som möjligt.

Ett av koncernens viktigaste uppdrag är att kunna erbjuda ett brett och bra utbud av bostäder i Öckerö kommun.

– Vi har långa bostadsköer i kommunen, och behovet av nya lägenheter är mycket stort, säger Hans Andreasson, vd Öckerö Fastigheter.

Under 2016 har Öckerö Fastigheter byggt 20 nya bostadsrätter och startat byggnationen av hela 60 hyresrätter på Hönö.

– Vi bygger ett bekvämt och bekymmersfritt boende för alla åldrar. Nära havet och naturen, och med cykelavstånd till Hönö Klåva med shopping, restauranger och caféer. I närheten finns också service som vårdcentral, förskolor och skolor och bra kommunikationer.

På Sandlycketomten, ett av Hönös allra bästa lägen, har Öckerö Fastigheter under året byggt 20 bekväma bostadsrätter i fyra tvåplanshus.

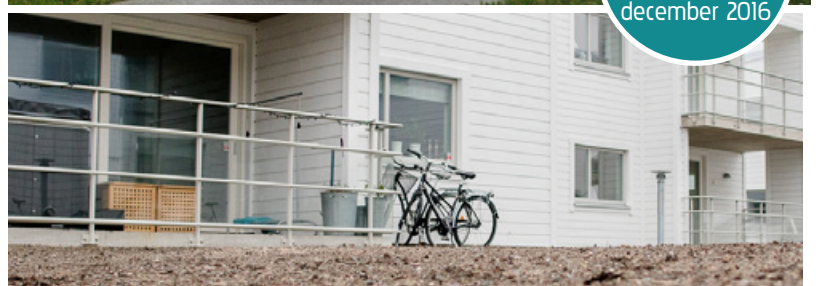
Lägenheterna är rymliga treor och fyror om 84-98 kvadrat. Alla lägenheter har egen uteplats eller balkong, och standarden är hög.

Sandlyckan stod klart för inflyttning i slutet av 2016, och var nästan slutsålt redan från första inflyttningsdagen.

Även intresset för de 60 yteffektiva hyresrätterna på Hönö är mycket stort. Vid gamla Heinövallen bygger Öckerö Fastigheter lägenheter i flera olika storlekar: två ettor, sex tvåor, elva treor och en fyra fördelas på tre fastigheter med 20 lägenheter i varje hus.

Alla lägenheter förbereds för tillgänglighet till digitala tjänster via fiberanslutning och datauttag i alla rum.

Planen är att lägenheterna ska stå färdiga för hyresgäster att flytta in till sommaren 2017.



Fakta hyresrätter Heinövallen

- ✓ 60 moderna lägenheter med balkong eller uteplats vid Heinövallen på Hönö.
- ✓ Tre huskroppar med 20 lägenheter i varje hus i lummiga omgivningar.
- ✓ Ett, två, tre eller fyra rum och kök. Hyror mellan cirka 5 900 - 14 000:-
- ✓ Fiberanslutning med bredbandsuttag i alla rum.
- ✓ Tvättmaskin/torktumlare och diskmaskin i alla lägenheter.
- ✓ Parkeringsplats finns att hyra till varje lägenhet.
- ✓ Full tillgänglighet och hiss.

Fakta bostadsrätter Sandlyckan

- ✓ 20 lägenheter i fyra tvåplanshus på Sandlycketomten vid Hönö Klåva.
- ✓ Tre eller fyra rum och kök om 84 - 98 kvadratmeter. Balkong eller uteplats till alla lägenheter.
- ✓ Hög standard. Golvvärme, klinker och kakel i badrum. Genomgående ekparkett.
- ✓ Fiberanslutning med uttag i alla rum.
- ✓ Rymliga förråd och 32 parkeringsplatser. Hiss.

Projektet Framtida skolor slutfört

I slutet av 2016 stod de nya skolorna på Heden och Bratteberg klara. Skolprojektet är Öckerö Fastigheters största investeringsprojekt någonsin. Efter flera års förarbeten och byggprocess har nu närmare 800 elever tillgång till en kreativ och modern utbildningsmiljö.

Hedens skola och förskola på Hönö har byggts till för att ta emot elever från förskola upp till årskurs nio. På Bratteberg har en helt ny skola byggts, också den för elever från förskola upp till nionde klass.

Innan byggstart gjordes ett omfattande förarbete i en programgrupp bestående av representanter från kommunen, byggherre, entreprenör, lärare, elever, föräldrar och arkitekt.

– Det var viktigt för oss att alla som ska använda lokalerna fått vara med och påverka. Vi har försökt få med så mycket som varit ekonomiskt möjligt, säger Peter Albinsson, projektchef på Öckerö Fastigheter.

De ljusa, öppna lokalerna är byggda så att samarbeten och möten står i centrum. Här får eleverna studera i kreativa miljöer i två moderna skolor anpassade för framtidens lärande.

– Målet var att skapa en mjukare skola, där man blandar barn i olika åldrar under samma tak och låta de olika pedagogikerna smitta av sig till varandra för en bra utbildningsmiljö. Det har varit en lång resa för att få alla bitar på plats inom de ekonomiska ramarna – och nu är vi där. Vi har fått två fantastiska skolor, barnen är glada och stolta och tycker att de har fått en cool skola, säger Torben Ferm, kommunens projektledare för programgruppen.

Skolorna har byggts av Öckerö Fastigheter i partneringavtal med NCC, och arkitekter är KUB Arkitekter.



Byggstart:
2015
Klart:
vinter 2016



Kvalitetsarbete viktigt för förbättrad service

Öckerö Fastigheter genomförde under 2016 två Nöjdhetsindex-undersökningar. Undersökningarna bekräftade till stor del våra tidigare analyser av vad vi kan göra bättre. Under året arbetade vi därför fram en handlingsplan för hur vi kan förbättra oss som hyresvärd och ge våra hyresgäster bättre service.

Glädjande är att undersökningarna visar att de allra flesta av våra hyresgäster trivs bra eller mycket bra i sin lägenhet - så svarar hela 98% av hyresgästerna. Nästan alla känner sig också trygga och

har bra kontakt med sina grannar. Men många anser att vi brister när det gäller information, och är heller inte nöjda med den tid det tar att få ett anmält fel avhjälpt.

Som ett led i förbättringsåtgärderna informerar vi mer på vår hemsida, och syns också på sociala medier. Vi har också nyligen utökat bemanningen i vår reception. På vardagar har vi besökstid mellan 8-12, då finns alltid någon av oss tillgänglig för att svara på frågor.

Under 2016 har vi arbetat hårt med att kunna lansera vår servicegaranti för snabbare återkoppling och service vid

felanmälan. Servicegarantin lanserades vid starten av 2017.

Ett annat exempel är att vi för att förbättra utemiljön och hålla snyggt i våra områden har köpt in en sopmaskin.

Öckerö Fastigheter bygger närvård på Öckerö

Under våren 2016 startade Öckerö Fastigheter bygget av den nya Närhälsan med vårdcentral, rehabilitering, ungdomsmottagning och barnvårdcentral.

NCC ansvarar för totalentreprenaden av projektet, som blir det första bygget i en långsiktig satsning på ett nytt centrum på Öckerö. Tanken är att det nya centrumet ska samla olika verksamheter och bostäder för medborgarna centralt på Öckerö.

– Vi vill se en hållbar lösning för närvården med en funktionell och modern byggnad som ska finnas kvar och fungera under lång tid, säger Hans Andreasson, vd på Öckerö Fastigheter.

En del i Öckerö Fastigheter:s hållbarhetskrav är att den nya byggnaden ska byggas i enlighet med kraven för Miljöbyggnad Silver. Det innebär att fastigheten byggs utifrån högt ställda krav på energihushållning, hälsosam inomhusmiljö och val av sunda material.

Miljötänkandet går igen även i avtalet med hyresgästerna.

– Vi har utformat ett incitamentsavtal som innebär att både vi som hyresvärd och vår hyresgäst tjänar på att fastigheten drivs så energieffektivt som det är möjligt. Vi arbetar tillsammans för en miljömässigt hållbar fastighet och verksamhet, säger Hans Andreasson.

– Det här blir en riktigt fin byggnad, där vi valt tegelfasad som är underhållsfritt och hållbart över tid, säger projektchef Peter Albinsson.

När den nya vårdcentralen står klar hösten 2017 får invånarna lättillgängliga lokaler centralt på Öckerö med de senaste lösningarna för närvård. Närhälsan får ändamålsenliga och fräscha lokaler på cirka 1 400 kvm fördelade över tre plan.



Praktiserande ensamkommande ungdomar fick arbeta med utemiljö

Under två veckor i juli praktiserade totalt ett tiotal ensamkommande flyktingungdomar på Öckerö Fastigheter för att hjälpa till med skötsel av utemiljön.

Öckerö kommun har startat tre så kallade HVB-hem (Hem för vård eller boende) där ett trettiotal flyktingungdomar bott under året. Två av dessa fastigheter ägs och förvaltas av Öckerö Fastigheter. Öckerö Fastigheter fick möjlighet att låta några av ungdomarna praktisera inom förvaltningen.

– En av våra säsongsanställda fungerade som tolk och stöd och deras insats var mycket uppskattad bland personal och hyresgäster, säger arbetsledare Johan Berglund.



Årets säsongsanställda, från vänster: Amin, Amanda, Kim och Niklas

Målningsarbeten och takbehandlingar på flera håll

Under 2016 ökade Öckerö Fastigheter satsningen på utveckling av förvaltning och skötsel av befintliga områden. Under året genomfördes ett antal underhållsarbeten på våra öar.

Bland annat har fastigheten på Rödvägen 21 har fått en rejäl uppfräschning. Fasaden har målats, balkongerna är nya och entrén har fått ny stenläggning.

Taken på Tallvägen och på servicehuset på Hedens by har också tvättats och behandlats. Behandlingen förlänger takens livslängd på mellan 20-25 år. På Hedens bys servicehus har även fasaden målats.

På Knippla har vi målat fasaderna på Lindviksvägen och Ytterskärsvägen, på Ytterskärsvägen har vi också fräschat upp balkongerna. Här har husen också fått effektivare ventilation installerat under hösten.



Efterlängtat skatepark klar

Skateparksdesigners och en grupp ungdomar arbetade tillsammans med Kultur & Fritid fram en vision för den efterlängtade skateparken på Prästängens IP. Under våren 2016 byggde Öckerö Fastigheter skateparken med havstema.

Parken passar inte bara skateboard-åkare, här kan man också åka rullskridskor och cykla till exempel. Skateparken invigdes sommaren 2016.



Invigning sommaren 2016



Följ alla våra projekt på vår hemsida: www.ockerofast.se

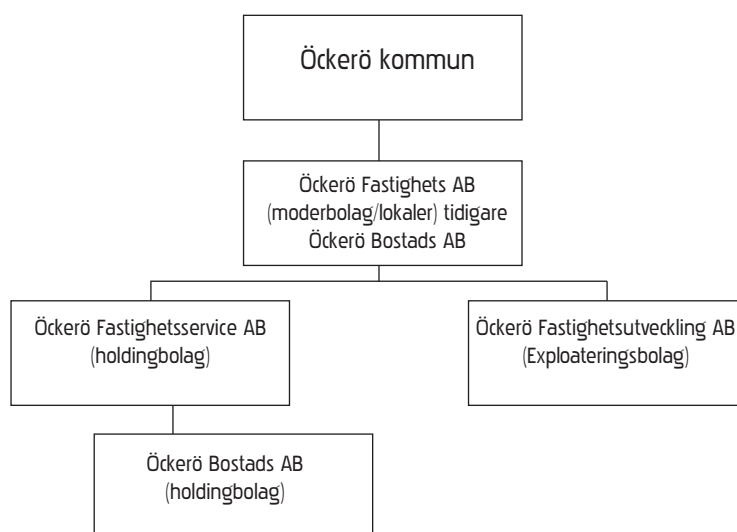
På vår hemsida www.ockerofast.se hittar du mycket information om våra bolag och affärsområden. Bland annat kan du följa alla våra större nybyggnads- och renoveringsprojekt i bilder. Vi uppdaterar projektens utveckling kontinuerligt med nya bilder.

Följ oss också på sociala medier!

Få aktuella tips, nyheter och information från oss - följ oss på sociala medier. Vi finns idag på Facebook, LinkedIn och Instagram.



Koncernorganisation 2016



Öckerö Fastigheter är Öckerö kommuns bostadskoncern. Som helägt kommunalt bostadsbolag är vårt uppdrag att bygga nytt och planera för en hållbar utveckling av boendemiljön på Öckeröarna, med en ökning av ett hundratal nya invånare varje år. Vi äger och förvaltar 386 lägenheter samt kommunala-, affärs- och industrifastigheter. Våra skolor, industribyggnader, affärshus, och vår idrottshall är alla byggda och planerade för dagens och framtidens behov. Bolaget bildades 1995 efter att man övertagit bostadsfastigheterna från dåvarande bostadsstiftelsen. År 2004 sålde Öckerö kommun flertalet av sina fastigheter till Öckerö Bostads AB. 2013 togs beslut att dela upp bolaget i en koncern med separerade bolag för lokaler och bostäder. Lokalbolaget, som är moderbolag, heter från 2014 Öckerö Fastighets AB och bostadsbolaget Öckerö Bostads AB. Verksamhet, ändamål och inriktning anges i ägardirektiv antagna av Öckerö kommuns fullmäktige och av bolagsstämma.

I sin verksamhet ska bolaget särskilt ansvara för att:

- ✓ Aktivt söka samordningsfördelar med övrig kommunal verksamhet. Verksamheten ska präglas av en helhetssyn för kommunkoncernen.
- ✓ Skapa en effektiv och väl avvägd förvaltning av lokalfastigheter som ska drivas kostnadseffektivt, energisnålt och miljömässigt.
- ✓ Tillse att de av bolaget ägda fastigheterna underhålls på ett sådant sätt att nedskrivningsbehov, utöver normal planerlig avskrivning, inte uppkommer. För detta ska bolaget årligen internvärdera beståndet samt vart tredje år genomföra en desktop-värdering via extern part.
- ✓ Sträva efter att lokalerna har hög tillgänglighet och att inte någon stängs ute från kommunal verksamhet på grund av lokalens utformning.
- ✓ Utveckla fastighetsinnehavet så att det stämmer överens med, den från kommunen kommunicerade, nuvarande och framtida efterfrågan.
- ✓ Medverka till att samutnyttjande kan ske av bolagets fastigheter i syfte att använda kommunens resurser effektivt och att öka integration mellan olika verksamheter.



Nyckeltal koncernen

| | Enhet | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|--------|-----------|-----------|---------|---------|
| Omsättning | tkr | 103 543 | 98 031 | 94 102 | 83 158 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 27 870 | -11 094 | -36 309 | -15 620 |
| Årets resultat | tkr | 21 728 | -8 687 | -28 324 | -11 104 |
| Balansomslutning | tkr | 1 180 596 | 1 001 925 | 884 380 | 880 403 |
| Bokfört värde byggnader och mark | tkr | 893 409 | 741 410 | 740 239 | 707 111 |
| Marknadsvärde byggnader och mark | tkr | 1 325 500 | 943 800 | 930 767 | |
| Eget kapital | | 107 809 | 75 581 | 73 868 | 78 702 |
| Driftnetto | tkr | 50 699 | 50 705 | 45 156 | |
| Direktavkastning på marknadsvärde | % | 3,82 | 5,37 | 4,85 | |
| Direktavkastning på bokfört värde | % | 5,67 | 6,84 | 6,10 | |
| Extern upplåning | tkr | 1 004 826 | 866 326 | 766 326 | 766 326 |
| Belåningsgrad | % | 76 | 92 | 82 | |
| Genomsnittlig ränta | % | 1,98 | 2,49 | 2,80 | 2,59 |
| Borgensavgift | % | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 |
| Lån säkrade med räntederivat | tkr | 605 000 | 605 000 | 605 000 | 355 000 |
| Över-/undervärde (+/-) | tkr | -81 654 | -70 363 | -84 053 | -26 874 |
| Synlig soliditet inkl obeskattade reserver | % | 9,13 | 7,54 | 8,35 | 8,94 |
| Kassalikviditet | % | 26,31 | 12,35 | 17,59 | 10,84 |
| Självfinansieringsgrad av investeringar | % | 35,56 | 20,63 | 58,63 | 29,50 |
| Yta förvaltade bostäder | kvm | 26 153 | 26 153 | 26 153 | 25 701 |
| Yta förvaltade lokaler | kvm | 58 784 | 57 982 | 58 567 | 51 900 |
| Antal förvaltade lägenheter | st | 386 | 386 | 386 | 381 |
| Vakansgrad bostäder | % | 0,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vakansgrad lokaler | % | 3,89 | 2,40 | 0,76 | 1,19 |
| Omflyttningsgrad bostäder | % | 10,10 | 8,55 | 8,05 | 6,04 |
| Underhåll per kvm bostäder | kr/kvm | 309 | 272 | 312 | 246 |
| Underhåll per kvm lokaler | kr/kvm | 116 | 146 | 156 | 97 |
| Genomsnittligt anställda | st | 19,86 | 22,42 | 22,29 | 20,03 |
| Antal anställda personer per siste dec. | st | 19,00 | 18,00 | 20,00 | 20,00 |
| Antal anställda kvinnor per siste dec. | st | 3,00 | 2,00 | 4,00 | 4,00 |
| Antal mottagna felanmälningar | st | 2 681 | 2 624 | 2 747 | 2 554 |
| Total konsumerad elenergi | MWh | 6 680 | 6 496 | 6 043 | 6 538 |
| Total producerad elenergi | MWh | 4 377 | 5 423 | 3 580 | 4 389 |
| Andel av elenergi som är egenproducerad | % | 65,54 | 83,47 | 59,24 | 67,13 |
| Antal anslutna kunder till Öckerö nät | st | 1690 | 1 505 | 1 364 | 624 |

Måluppfyllelse inför budget 2017

Under 2016 antogs budget och plan för perioden 2017 till 2018. I denna finns ett antal mål för verksamheten. I årets bokslut redogörs för ingående status för de mål som är kopplade till respektive verksamhetsområde.

Förvaltning

Mål/mått 1

Servicegarantin ska införas i skarpt läge från januari 2017. Under 2017-2018 ska alla inkomna felanmälningar återkopplas senast inom två arbetsdagar, för felanmälningar inom kategori B ska minst 90 % åtgärdas inom 5 arbetsdagar och för kategori C inom 10 arbetsdagar.

Måluppfyllelse

Servicegarantin har införts gällande från 1 januari 2017. Under 2016 har uppföljning skett av C-ärenden och åtgärdstiderna är betydligt längre än uppsatt mål.

Mål/mått 2

Projektering och planering för energikonvertering inom bostäder skall ha påbörjats för minst 10 % av våra bostäder med kallhyra.

Måluppfyllelse

Har inte påbörjats.

Projekt

Mål/mått 1

Detaljplanarbete för minst 40 nya lägenheter skall ha startat med planerad möjlig inflytt senast under 2020.

Måluppfyllelse

Bolaget har meddelats positivt planbesked för Spindeln, Ankaret, Minnessten och Tumlaren. Enligt planlista i januari 2017 påbörjas dessa detaljplaner 2019 och 2020. Inflytt bedöms därför kunna ske tidigast 2021 men troligen senare än så.

Mål/mått 2

Vi ska ha infört ökad energisatsning i nyproduktionen såsom elbilsladdare eller solcellsanläggning.

Måluppfyllelse

Bolaget utreder för tillfället möjlighet att etablera elbilsladdare på Heinövallan. Elbilsladdare för bolagets mindre servicebilar installerades under 2015.

Öckerö nät

Mål/mått 1

Planering för byggnation av samtliga återstående öar ska vara genomförda och bland nordöarna ska minst två vara finprojekterade och en insåld.

Måluppfyllelse

Bolaget har genomfört intresseanmälan tillsammans med lokala aktörer på bland annat Källö-Knippla och Rörö. Planering av byggnation har påbörjats och grovprojektering inplaneras till 2017.

Mål/mått 2

Under perioden skall minst sex avtal för svartfiber eller våglängdskunder vara tecknade.

Måluppfyllelse

Vid bokslutet fanns, förutom kommunala anslutningar, totalt 4 svartfiberanslutningar.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö kommun innehar 37 745 aktier (100 %) i Öckerö Fastighets AB. Detta är bolagets tjuogoandra förvaltningsår. Öckerö Fastighets AB äger Öckerö Fastighetsutveckling AB och Öckerö Fastighets-service AB. Samtliga belopp i årsredovisningen redovisas i SEK om inget annat anges.

| Flerårsöversikt koncernen (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Nettoomsättning | 103 543 | 98 031 | 94 102 |
| Resultat efter finansiella poster | 27 870 | -11 094 | -36 309 |
| Nettomarginal (%) | 27 | -11 | -39 |
| Balansomslutning | 1 180 596 | 1 001 925 | 884 380 |
| Soliditet (%) | 9 | 8 | 8 |

| Flerårsöversikt moderbolaget (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 79 652 | 74 590 | 70 967 | 80 945 | 74 614 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 536 | -12 792 | -43 657 | -24 642 | -10 134 |
| Nettomarginal (%) | 2 | -17 | -62 | -30 | -14 |
| Balansomslutning | 1 149 866 | 980 657 | 869 010 | 872 276 | 803 873 |
| Soliditet (%) | 8 | 7 | 7 | 8 | 10 |

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 Fastighets AB
 Organisationsnummer: 556495-9665
 Säte: Öckerö kommun

Information om verksamheten

Bolagets vision

Koncernens bolag skall vara betydelsefulla verktyg för en stark och hållbar utveckling av Öckeröarna genom att med personligt engagemang bygga och förvalta fastigheter och IT-infrastruktur.

Affärsplan

Koncernledningen har i affärsplanen formulerat en affärsidé för var och ett av de tre affärsområdena bostäder, lokaler och Öckerö nät.

Resultat och finansiell ställning

För 2016 uppgår resultatet i koncernen efter skatt till ett överskott 21,7 mnkr. Av resultatet utgör ca 20,7 mnkr resultat efter skatt för såld entreprenad av 20 bostadsrättslägenheter på Brf Sandlyckevägen. Från januari 2014 drivs verksamheten i en ny koncern bestående av totalt fyra bolag. Under 2015 slutfördes den likvidation som genomfördes 2014 av KB Sörgård 2:446 där bolaget var komplementär.

Driftnettot ligger i princip oförändrat jämfört med föregående år medan central administration sjunkit trots ett par större konsultinsatser, bland annat för utredning inför en eventuell avyttring av samhällsfastigheter. Två fastigheter har sålts under året, Knippla skola och Björnhuvudsvägen 21, vilka renderar ett positivt realisationsresultat om knappt 1,5 mnkr.

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut förvaltade Öckerö Fastighets AB utgång ca 26 000 kvm bostadsyta, ca 52 000 kvm lokalyta och ca 16 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängens. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivet belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och lager är försäkrade till betryggande belopp.

Under våren 2016 genomförde bolaget ramavtalsupphandling av såväl hanterverkstjänster (byggservice, mark/anläggning, VVS/rör, golv, el/styr, måleri och ventilation) samt försäkringar (fastighet/företag, styrelse/VD-ansvar, reseförsäkring mfl).

Underhållsprojekt och investeringar

År 2016 har varit mycket investeringsintensivt. I juni invigdes den nya skateparken på Prästängens idrottsområde, i augusti började undervisningen i den om- och tillbyggda Hedenskolan och i december överlämnades både den nybyggda Brattebergsskolan och de 20 bostadsrättslägenheterna på Sandlyckevägen. Samtidigt pågår byggnation av 60 hyresrättslägenheter på Heinövallen och i nyproduktion av moderna lokaler för Närhälsan i Öckerö centrum. Produktionsvolymen ställer hårda krav på projekt- och byggleddning vilket till delar görs med externa konsultinsatser. Nyproduktionshyrorna på Heinövallen innebär en genomsnittlig hyra på 1800 kr per kvadratmeter.

I september såldes såväl Knippla skola som Björnhuvudsvägen 21 vilket inneburit goda kapitaltillskott till verksamheten. Under året tillfördes också 10,5 mnkr i ägartillskott som en följd av rivningen av Bratteberg vilket föranlett nedskrivningar om totalt 31,3 mnkr över tre år. Under 2017 kommer ägartillskott betalas efter att Hedenskolan och Brattebergsskolans nyproduktionsprojekt är genomförda. Soliditeten är därmed på väg uppåt men fler kommande försäljningar kan komma att bli aktuella för att ytterligare stärka kassan.

Bland bostäderna har ommålning skett av bland annat Rödvägen 21 på Hönö och Ytterskärsvägen/Lindeviksvägen på Källö-Knippla. Taktvätt och målning har genomförts på Tallvägen och Hedens by servicecentral. Dessutom har ett större energiprojekt genomförts rörande rening och värmning av bassängen på Hedens by. En stor renovering av gymnastikhallen på Bratteberg genomfördes också inom ramen för partneringsprojektet Framtida skollokalerna.

Marknad - uthyrningsläget

Företagets uthyrningssituation är god och inkomstbortfallen låga. Vakanser består nästan uteslutande av skollokalerna där kommunen avslutat verksamhet.

Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2016 höjs med 0,85 % i snitt gällande från 1 januari. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal. För området Breviksängar finns en separat överenskommelse.

Personal

Företaget hade vid årets utgång 19 tillsvidareanställda varav 3 kvinnor och 16 män. Av de anställda var 11 tjänstemän och 8 kollektivanställda.

Finansiering

Bolagets övergripande målsättning 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 räntebindningen och bättre möta förändringarna på räntemarknaden.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets kreditgivare. Rådande skillnader i kreditmarginaler mellan korta och långa kapitalbindningstider har dock föranlett bolaget att teckna korta kreditavtal. Med rådande osäkerhet på räntemarknaden behöver räntebindningstiden förlängas vilket uppnåts via köp av ränteswapar. En väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen uppnås genom användandet av ränteswapar.

Utestående ränteswapar uppgick vid bokslutet till 605 mnkr (605 mnkr). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,32 år (4,47 år) och årets genomsnittsränta inklusive effekter av ränteswaparna uppgick till 1,98 % (2,41 %) exklusive kommunal borgensavgift. Marknadsvärdet på ränteswaparna understiger nominellt värde för samtliga ränteswapar och totalt undervärde uppgår vid bokslutet till 81,7 mnkr (70,4 mkr). Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om långa räntebindningstider valts istället. Undervärdet elimineras löpande om respektive ränteswapavtal kvarstår till respektive slutfalldatum.

Värdering av fastighetsbeståndet

Under 2016 har tre bostadsfastigheter inom koncernens bestånd värderats av extern värderare. Såväl marknadsanalyser som jämförelser med konkurrenter indikerar på sjunkande direktavkastningskrav då efterfrågan på såväl bostäder som samhällsfastigheter är fortsatt hög.

Samtliga fastigheter är värderade, i huvudsak genom ett internt marknadsvärderingsverktyg, baserat på de gällande hyreskontrakt som finns och/eller de byggrätter som finns tillgängliga.

Marknadsläget är fortsatt gott och betydande övervärde redovisas även i årets bokslut.

Vindkraftverket i Fåleberg

Koncernen äger ett vindkraftverk i Fåleberg i Mariestads kommun. Under 2013 hamnade bolaget som sålt vindkraftverket i ekonomiska problem och ansökte av en fordringsägare att försättas i konkurs. Efter en ackordsuppgörelse fortsätter bolaget sin verksamhet men har inga åtaganden kvar gentemot Öckerö Fastighets AB. Under 2014 genomförde bolaget en upphandling av serviceavtal om tre år för vindkraftverket och detta undertecknades under 2015.

Under 2016 togs möjligheten till undantag av energiskatt bort av riksdagen för den el som används inom den egna verksamheten. Detta har belastat resultatet med ca 0,8 mnkr.

Bolagets styrelse gör bedömningen att baserat på den strategi som

fanns då verket köptes och som fortsatt gäller, att verket i första ska säkra bolagets energikonsumtion och generera miljövänlig el snarare än en ambition att maximera avkastningen, så kan värdet på vindkraftverket försvaras.

Miljöarbete

Sedan januari 2010 är företaget miljödiplomerat och under året genomfördes en miljörevision vilket resulterade till fortsatt diplomering. Miljöarbetet bedrivs idag som en integrerad del av den ordinarie verksamheten. Underhållsarbetet har i budget för 2016 öronmärkt pengar för upprustning av sämre och energislösande anläggningar. Samtliga bolagets anställda genomgick under 2016 en vidareutbildning som ett led i den miljödiplomering som genomfördes. Under 2016 genomförde ett större energiprojekt på Hedens by för att förbättra energiprestanda och höja kvaliteten hos brukarna.

Utsikter inför framtiden

Bolaget budgeterar med ett nollresultat för 2017. Såväl affärsområde bostäder som lokaler redovisar överskott under året medan stadsnätet är fortfarande under uppbyggnadsfas och följer än så länge de utbyggnadsplaner som finns i affärsplanen och som indikerar på ett nollresultat de närmsta åren.

Samtidigt står bolaget inför stora nyinvesteringar och även större underhållsbehov. En översyn av innehavet har därför påbörjats och möjliga avyttringsmöjligheter har identifierats. Under 2016 avyttrades Knippla skola och Björnhuvudsvägen 21. I januari 2017 tecknades avtal om avyttring av de 8 bostadslägenheterna på Stora Vägen och planen är att Kalvsunds skola kommer avyttras under 2017.

K3 och komponentredovisning

Från 2014 redovisar bolaget enligt bokföringsnämndens allmänna råd 2012:5, det så kallade K3-reglementet. Då bolaget fortfarande är att anse som mindre enligt aktiebolagslagens definition kan bolaget välja att redovisa antingen enligt K2, K3 eller K4. Bolaget har tagit beslutet att från 2014 redovisa enligt K3. Detta innebär bland annat att samtliga fastigheter har delats upp i betydande komponenter och att varje komponent skrivs av under respektive bedömd nyttjandeperiod.

Under sommaren och hösten 2013 inventerades därför samtliga fastigheter och betydande komponenter identifierades. Bolaget har valt att dela upp fastigheterna i totalt 15 exklusive mark och markanläggningar. Dessa skrivs av mellan 3 och 120 år baserat på en individuell bedömning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

(kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 23 889 285 |
| årets vinst | 20 809 961 |
| | 44 699 246 |

disponeras så att

i ny räkning överföres **44 699 246**

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

Resultaträkning koncernen

| | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 103 542 788 | 98 030 992 |
| Fastighetskostnader | 2,3 | -52 844 190 | -47 326 513 |
| Driftnetto | | 50 698 598 | 50 704 479 |
| Av- och nedskrivningar | 4 | -21 170 991 | -31 923 540 |
| Bruttoresultat | | 29 527 607 | 18 780 939 |
| Central administration | 3,5 | -10 861 931 | -11 542 929 |
| Försäljning av fastigheter | | 1 487 537 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 26 496 916 | 1 711 158 |
| Rörelseresultat | | 46 650 129 | 8 949 168 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 21 223 | 173 127 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -18 801 570 | -20 216 356 |
| Resultat efter finansiella poster | | 27 869 782 | -11 094 061 |
| Resultat före skatt | | 27 869 782 | -11 094 061 |
| Skatt på årets resultat | 9 | -6 141 462 | 2 406 884 |
| Årets resultat | | 21 728 320 | -8 687 177 |

Balansräkning koncernen

| TILLGÅNGAR | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10,11 | 893 408 756 | 741 410 174 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 31 184 628 | 33 011 423 |
| Konst | | 298 605 | 298 605 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13 | 127 104 338 | 103 974 001 |
| | | 1 051 996 327 | 878 694 203 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar | 16 | 142 360 | 142 360 |
| Långfristig skattefordran | 17 | 0 | 2 935 021 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 18 | 8 293 142 | 0 |
| | | 8 435 502 | 3 077 381 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 060 431 829 | 881 771 584 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Lager | | | |
| Pågående arbete | 19 | 0 | 7 443 288 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 227 844 | 798 151 |
| Skattefordringar | | 1 370 414 | 0 |
| Övriga fordringar | | 4 579 369 | 15 100 553 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 993 418 | 2 036 012 |
| | | 8 171 045 | 17 934 716 |
| Kassa och bank | 20 | 111 993 169 | 94 775 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 120 164 214 | 120 153 004 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 180 596 043 | 1 001 924 588 |

Eget kapital och skulder koncernen

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|----------------------|----------------------|
| Eget kapital | 21 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital, kvotvärde 1 000 | | 37 745 000 | 37 745 000 |
| Reservfond | | 249 000 | 249 000 |
| Uppskrivningsfond | | 12 596 260 | 12 850 130 |
| | | 50 590 260 | 50 844 130 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 35 490 591 | 33 423 898 |
| Årets resultat | | 21 728 320 | -8 687 177 |
| | | 57 218 911 | 24 736 721 |
| Summa eget kapital | | 107 809 171 | 75 580 851 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för skatter | 17 | 3 206 441 | |
| Övriga avsättningar | 22 | 6 130 000 | 2 120 000 |
| | | 9 336 441 | 2 120 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 23, 24 | 592 550 000 | 0 |
| Förutbetalda intäkter | 25 | 14 180 653 | 11 944 669 |
| Summa långfristiga skulder | | 606 730 653 | 11 944 669 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 21 345 070 | 21 834 103 |
| Skatteskulder | | 0 | 947 757 |
| Skulder Öckerö kommun | | 5 338 012 | 9 418 994 |
| Skulder till kreditinstitut | 23, 24 | 412 276 185 | 866 326 185 |
| Övriga skulder | | 2 796 369 | 589 550 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25, 27 | 14 964 142 | 13 162 479 |
| Summa kortfristiga skulder | | 456 719 778 | 912 279 068 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 180 596 043 | 1 001 924 588 |

Eget kapital och skulder koncernen

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | Aktiekapital | Reserv-/uppskrivningsfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------|----------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång | 37 745 000 | 13 099 130 | 33 423 898 | -8 687 177 | 75 580 851 |
| Ägartillskott | | | 10 500 000 | | 10 500 000 |
| Disposition till balanserat resultat | | | -8 687 177 | 8 687 177 | 0 |
| Upplösn. uppskrivningsfond | | -253 870 | 253 870 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 21 728 320 | 21 728 320 |
| Belopp vid årets utgång | 37 745 000 | 12 845 260 | 35 490 591 | 21 728 320 | 107 809 171 |

Kassaflödesanalys koncernen

| | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 27 869 782 | -11 094 061 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 33 245 891 | 30 543 362 |
| Betald skatt | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 61 115 673 | 19 449 301 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital | | |
| Förändring av kundfordringar | 570 307 | 938 613 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 9 193 364 | -13 536 400 |
| Förändring av leverantörsskulder | -489 033 | 13 344 513 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -1 020 257 | 1 323 412 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 69 370 054 | 21 519 439 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader och mark | -201 039 640 | -104 035 851 |
| Investeringar i inventarier och verktyg | -431 337 | -294 341 |
| Försäljning av anläggningstillgångar | 6 376 250 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -195 094 727 | -104 330 192 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 143 000 000 | 100 000 000 |
| Investering i aktier och andelar | -8 293 142 | -142 360 |
| Amortering av lån | -4 500 000 | 0 |
| Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter | 2 235 984 | 2 387 046 |
| Erhållna aktieägartillskott | 10 500 000 | 10 400 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 142 942 842 | 112 644 686 |
| Årets kassaflöde | 17 218 169 | 29 833 933 |
| Likvida medel vid årets början | 94 775 000 | 64 941 067 |
| Likvida medel vid årets slut | 111 993 169 | 94 775 000 |

Resultaträkning moderbolaget

| | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 79 651 747 | 74 590 088 |
| Fastighetskostnader | 2,3 | -37 461 829 | -35 052 590 |
| Driftnetto | | 42 189 918 | 39 537 498 |
| Av- och nedskrivningar | 4 | -17 758 891 | -28 577 972 |
| Bruttoresultat | | 24 431 027 | 10 959 526 |
| Central administration | 3, 5 | -10 299 620 | -10 739 225 |
| Försäljning av fastigheter | | 1 487 537 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 7 686 | 1 707 890 |
| Rörelseresultat | | 15 626 630 | 1 928 191 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 318 241 | 5 495 678 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -20 408 718 | -20 216 174 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 536 153 | -12 792 305 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | 25 144 731 | 857 078 |
| Resultat före skatt | | 26 680 884 | -11 935 227 |
| Skatt på årets resultat | 9 | -5 870 923 | 2 624 854 |
| Årets resultat | | 20 809 961 | -9 310 373 |

Balansräkning moderbolaget

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 10,11 | 666 042 271 | 510 783 627 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 29 442 156 | 31 116 499 |
| Konst | | 298 605 | 298 605 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13 | 54 557 665 | 95 616 984 |
| | | 750 340 697 | 637 815 715 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 14 | 42 100 000 | 42 100 000 |
| Långfristiga fordringar i koncernföretag | 15 | 233 000 000 | 189 594 356 |
| Aktier och andelar | 16 | 142 360 | 142 360 |
| Långfristig skattefordran | 17 | 340 106 | 6 211 029 |
| | | | 238 047 745 |
| Summa anläggningstillgångar | | 275 582 466 | 875 863 460 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar | | 118 500 | 770 698 |
| Skattefordringar | | 1 339 576 | 1 505 234 |
| Övriga fordringar | | 4 274 158 | 5 074 239 |
| Fordringar på koncernföretag | 24 | 34 433 937 | 31 071 704 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 770 405 | 2 031 518 |
| | | 41 936 576 | 40 453 393 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|----|----------------------|--------------------|
| | 20 | 82 005 990 | 64 339 793 |
| Summa omsättningstillgångar | | 123 942 566 | 104 793 186 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 149 865 729 | 980 656 646 |

Eget kapital och skulder moderbolaget

| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 21 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital, kvotvärde 1 000 | | 37 745 000 | 37 745 000 |
| Reservfond | | 249 000 | 249 000 |
| Uppskrivningsfond | | 12 596 260 | 12 850 130 |
| | | 50 590 260 | 50 844 130 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 23 889 285 | 22 445 920 |
| Årets resultat | | 20 809 961 | -9 310 373 |
| | | 44 699 246 | 13 135 547 |
| Summa eget kapital | | 95 289 506 | 63 979 677 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för skatter | 17 | 0 | 0 |
| Övriga avsättningar | 22 | 2 120 000 | 2 120 000 |
| | | 2 120 000 | 2 120 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 23, 24 | 592 550 000 | 0 |
| Förutbetalda intäkter | 25 | 14 180 653 | 11 944 669 |
| Summa långfristiga skulder | | 606 730 653 | 11 944 669 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 15 115 676 | 17 501 486 |
| Skulder Öckerö kommun | | 4 519 030 | 7 035 045 |
| Skulder till kreditinstitut | 23, 24 | 412 276 185 | 866 326 185 |
| Övriga skulder | | 1 186 702 | 575 508 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25, 27 | 12 627 977 | 23 118 745 |
| Summa kortfristiga skulder | | 445 725 570 | 914 556 969 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 868 946 049 | 980 656 646 |

Eget kapital och skulder moderbolaget

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL OCH SKULDER MODERBOLAGET

| | Aktiekapital | Reserv-/uppskrivningsfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 37 745 000 | 13 099 130 | 22 445 920 | -9 310 505 | 63 979 545 |
| Ägartillskott | | | 10 500 000 | | 10 500 000 |
| Disposition till balanserat resultat | | | -9 310 505 | 9 310 505 | 0 |
| Upplösn. uppskrivningsfond | | -253 870 | 253 870 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 20 809 961 | 20 809 961 |
| Belopp vid årets utgång | 37 745 000 | 12 845 260 | 23 889 285 | 20 809 961 | 95 289 506 |

Kassaflödesanalys moderbolaget

| | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 1 536 153 | -12 792 305 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 19 144 643 | 28 212 049 |
| Betald skatt | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 20 680 796 | 15 419 744 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital | | |
| Förändring av kundfordringar | 652 198 | 949 120 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -2 135 381 | -27 557 373 |
| Förändring av leverantörsskulder | -2 385 810 | 9 931 295 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -451 052 | -474 371 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 16 360 751 | - 588 663 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader och mark | -137 614 538 | -86 305 392 |
| Investeringar i inventarier och verktyg | -431 337 | -294 341 |
| Förändring andelar koncernföretag | -18 260 913 | 857 078 |
| Amortering på reversfordran | 6 376 250 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -149 930 538 | -85 742 655 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 143 000 000 | 100 000 000 |
| Investering i aktier och andelar | 0 | -142 360 |
| Amortering av lån | -4 500 000 | 0 |
| Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter | 2 235 984 | 2 387 046 |
| Erhållna aktieägartillskott | 10 500 000 | 10 400 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 151 235 984 | 112 644 686 |
| Årets kassaflöde | 17 666 197 | 24 313 368 |
| Likvida medel vid årets början | 64 339 793 | 40 026 425 |
| Likvida medel vid årets slut | 82 005 990 | 64 339 793 |

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.

Intäkter och periodisering av anslutningsavgifter

Som intäkt redovisas en ökning av ekonomiska fördelar under räkenskapsåret till följd av inbetalningar eller en ökning av tillgångars värde eller en minskning av skulders 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.

Intäkter från anslutningsavgifter för koncernens fibernät periodiseras över den period vilken tjänsten bedöms levereras. I allmänhet är detta ofta samma period för den bedömda nyttjandeperioden för fibernätet och därmed avskrivningstiden.

Koncernredovisning

Öckerö Fastighets AB ägs till 100 % av Öckerö kommun. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Öckerö Fastighets AB och samtliga bolag i vilket moderbolaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna, vilket i allmänhet följer av ett aktie- eller andelsinnehav om mer än hälften av röstetalet. I moderbolagets fall innehas 100 % röstetal i samtliga direkta eller indirekta innehav. Trots att koncernen är att anse som en mindre koncern enligt definitionen i årsredovisningslagen väljer bolaget att frivilligt upprätta koncernredovisning.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncerninterna mellanhavanden har eliminerats och koncernmässiga övervärden vid interna försäljningar av fastigheter skrivs av under samma individuellt bedömda återstående nyttjandeperiod som i juridiska personen.

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 löpan- de 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 fastighet och komponent har en individuell bedömning gjorts av återstående nyttjandeperiod. Avskrivningstider per respektive komponent varierar och tabell till höger visar längsta avskrivningstider:

| Fastigheter | Min % | Min år | Max % | Max år |
|-----------------------------|--------|--------|-------|--------|
| 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 | 4,03 % | 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 |

| Vindkraftverk | % | År |
|---|------|----|
| Fundament och markanläggning | 2,5% | 40 |
| Konstruktion (torn, maskinrum etc) | 3,3% | 30 |
| Elektronik och styrsystem | 5,0% | 20 |
| Mekanisk drivlina (generator, växellåda mm) | 6,7% | 15 |
| Blad (vingar) | 6,7% | 15 |

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

Från 2015 används en årlig desktopvärdering enligt schablonvärdering från värderingsprogram. Under 2015 används detta i första hand för bostadsfastigheterna samtidigt som uppdaterade avkastningsvärderingar gjorts för de lokalfastigheter där hyresnivåerna väsentligen förändrats.

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 marknads 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:

| | Min | Max |
|---------------|-------|--------|
| Bostäder | 4,25% | 5,25% |
| Lokaler | 6,00% | 12,50% |
| Vindkraftverk | 9,00% | |

Pågående arbeten

Pågående arbete på egna fastigheter eller fastigheter som kommer att ägas och förvaltas av koncernens bolag redovisas som pågående arbete under rubriken Materiella anläggningstillgångar. I anskaffningsvärdet inkluderas inköpspris samt utgifter som är direkt hänförliga utgifter. Bland sådana finns eget aktiverat arbete i form av nedlagd tid för egen personal. I utgiften som redovisas som pågående arbete ingår lönekostnad, sociala avgifter och en skälig andel av overheadkostnader.

Pågående arbete på fastigheter som ska avyttras redovisas som exploateringsfastigheter under rubriken lager. Principer för eget aktiverat arbete är likalydande som för materiella anläggningstillgångar.

Finansiella instrument, derivat samt säkringsredovisning

Koncernen har avtal om så kallade ränteswappar som skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget en fast ränta och betalar en rörlig ränta. Skillnaden redovisas som en del av räntekostnaden. För det fall en ränteswap löses i förtid redovisas effekten av lösen omedelbart i resultaträkningen som finansiell intäkt eller kostnad.

Koncernens hantering av finansiella risker regleras i Finanspolicy samt Policy för säkringsredovisning som beslutats av bolagens styrelser. Bolagens Finanspolicy är likalydande som ägaren Öckerö kommuns Finanspolicy vilken beslutats av fullmäktige.

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Om villkoren för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda värderas ränteswapen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Företaget utnyttjar ränteswappar för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin enligt finanspolicyn avseende säkringen. Företaget dokumenterar också företagens bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida ränteswapparna som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Koncernens övergripande strategi för innehav av derivat som ränteswappar är inte att vid varje givet tillfälle minimera nivån av räntekostnader. Säkringarna, t.ex. i form av ränteswappar, är en del i bolagens riskhantering för att säkra räntekostnader över tiden. Koncernens säkringsredovisning innebär inte att det finns ett direkt förhållande mellan varje derivat och underliggande lån utan säkringen sker i respektive bolag för bolagets portfölj av underliggande lån. Vid varje anskaffande av derivat dokumenteras förhållanden och strategiska ställningstaganden.

Skatter

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 skattefordran är skatt som hänförlig 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.

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

| | Koncernen 2016 | Koncernen 2015 |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 27 289 668 | 27 015 169 |
| Hysesintäkter lokaler | 67 869 365 | 65 551 369 |
| Intäkter från stadsnät | 2 047 722 | 2 123 429 |
| Bränsle, parkering, VA mm | 2 097 727 | 1 393 758 |
| Eget aktiverat arbete | 2 567 616 | 1 193 800 |
| Hysesförluster | - 160 145 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 830 835 | 753 467 |
| | 103 542 788 | 98 030 992 |

| | Moderbolaget 2016 | Moderbolaget 2015 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 2 928 850 | 2 750 447 |
| Hysesintäkter lokaler | 65 868 492 | 63 565 980 |
| Intäkter från stadsnät | 2 047 722 | 2 123 429 |
| Bränsle, parkering, VA mm | 317 018 | 289 388 |
| Management fee | 4 339 790 | 3 917 177 |
| Eget aktiverat arbete | 2 567 616 | 1 193 800 |
| Hysesförluster | - 150 000 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 732 259 | 749 867 |
| | 79 651 747 | 74 590 088 |

Av årets nettoomsättning utgör 4 339 790 kr (3 917 177 kr) koncerninterna poster.

Not 2 Fastighetskostnader

| | Koncernen 2016 | Koncernen 2015 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 5 860 373 | 3 407 161 |
| Olja | 251 446 | 227 050 |
| Vatten | 2 574 331 | 2 385 476 |
| Sophämtning | 1 701 794 | 1 261 268 |
| Underhåll | 14 938 104 | 14 448 309 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 2 316 119 | 1 980 535 |
| Hyrer och arrenden | 1 949 785 | 1 533 118 |
| Löner och sociala avgifter | 8 188 789 | 7 998 947 |
| Övriga driftskostnader | 15 063 449 | 14 084 649 |
| | 52 844 190 | 47 326 513 |

| | Moderbolaget 2016 | Moderbolaget 2015 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 4 790 700 | 2 437 853 |
| Olja | 251 446 | 227 050 |
| Vatten | 1 166 773 | 1 082 031 |
| Sophämtning | 878 923 | 818 967 |
| Underhåll | 7 454 646 | 8 088 264 |
| Fastighetsskatt & fastighetsavgift | 864 518 | 732 709 |
| Hyrer och arrenden | 1 149 400 | 863 990 |
| Löner och sociala avgifter | 8 188 789 | 7 998 947 |
| Övriga driftskostnader | 12 716 634 | 12 802 911 |
| | 37 461 829 | 35 052 722 |

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

Not 3 Anställda och personalkostnader

| | Moderbolaget 2016 | Moderbolaget 2015 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 3,02 | 3,47 |
| Män | 16,84 | 18,95 |
| | 19,86 | 22,42 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 086 187 | 1 656 193 |
| Övriga anställda | 8 038 843 | 8 302 926 |
| | 9 125 030 | 9 959 119 |

Sociala kostnader

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 105 580 | 413 332 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 691 123 | 741 428 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 3 047 999 | 2 851 285 |
| | 3 844 702 | 4 006 045 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 12 969 732 | 13 965 164 |

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% |

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

Not 4 Avskrivningar

| | Koncernen 2016 | Koncernen 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar byggnader | 14 530 622 | 14 303 923 |
| Tillkommande avskrivningar byggnader som avses att rivas | 0 | 10 483 334 |
| Avskrivningar markanläggningar | 3 679 559 | 3 237 879 |
| Avskrivningar inventarier och transportmedel | 2 960 810 | 2 644 995 |
| Nedskrivningar på fastigheter | 0 | 1 253 409 |
| | 21 170 991 | 31 923 540 |

| | Moderbolaget 2015 | Moderbolaget 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar byggnader | 11 286 478 | 11 149 423 |
| Tillkommande avskrivningar byggnader som avses att rivas | 0 | 10 489 334 |
| Avskrivningar markanläggningar | 3 664 055 | 3 222 375 |
| Avskrivningar inventarier och transportmedel | 2 808 358 | 2 492 541 |
| Nedskrivningar på fastigheter | 0 | 1 224 299 |
| | 17 758 891 | 28 577 972 |

Not 5 Central administration

| | Koncernen 2016 | Koncernen 2015 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Datalicenser | 693 690 | 764 369 |
| Styrelsearvodet | 282 982 | 289 501 |
| IT-tjänster | 173 633 | 886 802 |
| Revision och revisionsnära tjänster | 217 567 | 405 966 |
| Konsultkostnader | 1 427 163 | 523 569 |
| Inhyrd personal | 413 529 | 290 030 |
| Löner och sociala avgifter | 3 724 382 | 4 273 130 |
| Övriga kostnader | 3 928 985 | 4 109 562 |
| | 10 861 931 | 11 542 929 |
| | Moderbolaget 2015 | Moderbolaget 2015 |
| Datalicenser | 693 690 | 764 369 |
| Styrelsearvodet | 282 982 | 289 501 |
| IT-tjänster | 173 633 | 886 802 |
| Revision och revisionsnära tjänster | 130 232 | 274 076 |
| Konsultkostnader | 1 414 486 | 505 569 |
| Inhyrd personal | 413 529 | 290 030 |
| Löner och sociala avgifter | 3 724 382 | 4 273 130 |
| Övriga kostnader | 3 466 686 | 3 455 748 |
| | 10 299 620 | 10 739 225 |

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

Not 6 Övriga rörelseintäkter

| | Moderbolaget 2016 | Moderbolaget 2015 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Entreprenadavkastning | 26 488 095 | 0 |
| Övriga intäkter | 8 821 | 1 711 158 |
| | 26 496 916 | 1 711 158 |

Entreprenadavkastning avser skillnad mellan entreprenadpris för byggnation av Brf Sandlyckevägen och den produktionskostnad som exploateringsbolaget hade för hela projektet.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | Koncernen 2016 | Koncernen 2015 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader | 19 592 260 | 19 575 211 |
| Borgensavgift | 2 385 043 | 1 982 885 |
| Aktiverad ränta | -3 206 052 | -1 343 793 |
| Övriga finansiella kostnader | 30 319 | 2 053 |
| | 18 801 570 | 20 216 356 |

För pågående projekt som belastar med lånekostnader aktiveras ränta baserat på årlig genomsnittlig räntesats gånger snittupplåning till följd av det pågående projektet.

| | Koncernen 2016 | Koncernen 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| Genomsnittlig ränta för beräkning av ränta att aktivera | 2,02 % | 2,49 % |
| | Moderbolaget 2016 | Moderbolaget 2015 |
| Räntekostnader | 19 592 260 | 19 575 211 |
| Borgensavgift | 2 385 043 | 1 982 885 |
| Aktiverad ränta | -1 582 610 | -1 343 793 |
| Övriga finansiella kostnader | 14 025 | 1 871 |
| | 20 408 718 | 20 216 174 |

Not 8 Bokslutsdispositioner

| | Moderbolaget 2016 | Moderbolaget 2015 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 25 144 731 | 857 078 |
| | 25 144 731 | 857 078 |

Not 9 Skatt på årets resultat

| | Koncernen 2016 | Koncernen 2015 |
|--|-------------------|--------------------|
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag | -2 614 424 | 7 884 902 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -3 527 038 | -5 478 018 |
| | -6 141 462 | 2 406 884 |
| Redovisat resultat före skatt | 27 869 782 | -11 094 061 |

Skatteeffekt av:

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %) | -6 131 352 | 2 440 693 |
| Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader | -3 139 885 | -3 148 953 |
| Skatteeffekt av komponentbyten | 0 | 203 539 |
| Skattemässiga avdrag för aktiverade investeringar | 2 516 139 | 0 |
| Skattemässiga avdrag vid nedskrivning pga rivning | 0 | 4 022 537 |
| Skattemässig vinst utöver bokförd för sålda tillgångar | -107 962 | 0 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | -7 453 | -3 098 |
| Skattemässiga avskrivningar på byggnader | 4 151 614 | 4 219 045 |
| Övriga korrigeringar | 103 459 | 148 936 |
| Övriga ej skattepliktiga inkomster | 1 016 | 2 202 |
| Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader | -3 527 038 | -5 478 018 |
| | -6 141 462 | 2 406 884 |

Moderbolaget 2016 **Moderbolaget 2015**

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag | -2 614 424 | 7 717 417 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -3 256 499 | -5 092 563 |
| | -5 870 923 | 2 624 854 |
| Redovisat resultat före skatt | 26 680 884 | -11 935 359 |

Skatteeffekt av:

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %) | -5 869 794 | 2 625 779 |
| Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader | -2 483 025 | -2 452 873 |
| Skatteeffekt av komponentbyten | 0 | 102 901 |
| Skattemässiga avdrag för aktiverade investeringar | 2 516 139 | 0 |
| Skattemässiga avdrag vid nedskrivning pga rivning | 0 | 4 022 537 |
| Skattemässig vinst utöver bokförd för sålda tillgångar | -107 962 | 0 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | -2 145 | -3 098 |
| Skattemässiga avskrivningar på byggnader | 3 331 347 | 3 419 998 |
| Övriga ej skattepliktiga inkomster | 1 016 | 2 202 |
| Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader | -3 256 499 | -5 092 592 |
| | -5 870 923 | 2 624 854 |

Underskottsavdraget uppgår till 30 836 728 kr (56 426 731 kr)

| Not 10 Byggnader och mark | Koncernen | Koncernen |
|---|----------------------|---------------------|
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 899 225 759 | 908 942 662 |
| Inköp | 0 | 250 555 |
| Försäljningar/utrangeringar | -5 908 314 | -40 172 813 |
| Omklassificeringar/bidrag | 175 094 069 | 30 205 355 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 068 411 514 | 899 225 759 |
| Ingående avskrivningar | -157 815 585 | -168 703 853 |
| Försäljningar/utrangeringar | 1 023 008 | 28 430 070 |
| Årets avskrivningar | -18 210 181 | -17 541 802 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -175 002 758 | -157 815 585 |
| Utgående redovisat värde | 893 408 756 | 741 410 174 |
| Bokfört värde byggnader | 734 812 330 | 590 605 008 |
| Bokfört värde markanläggningar | 80 764 561 | 71 787 545 |
| Bokfört värde mark | 77 831 865 | 79 017 621 |
| | 893 408 756 | 741 410 174 |
| Skattemässigt värde byggnader och mark | 660 692 788 | 626 085 643 |
| | Moderbolaget | Moderbolaget |
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 617 173 344 | 629 825 603 |
| Inköp | 0 | 250 555 |
| Försäljningar/utrangeringar | -5 908 314 | -40 143 703 |
| Omklassificeringar/bidrag | 175 094 483 | 27 240 889 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 786 359 513 | 617 173 344 |
| Ingående avskrivningar | -106 389 717 | -120 447 989 |
| Försäljningar/utrangeringar | 1 023 008 | 28 430 070 |
| Årets avskrivningar | -14 950 533 | -14 371 798 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -120 317 242 | -106 389 717 |
| Utgående redovisat värde | 666 042 271 | 510 783 627 |
| Bokfört värde byggnader | 550 272 497 | 402 851 625 |
| Bokfört värde markanläggningar | 80 501 031 | 71 477 503 |
| Bokfört värde mark | 35 268 743 | 36 454 499 |
| | 666 042 271 | 510 783 627 |
| Skattemässigt värde byggnader och mark | 449 427 681 | 411 111 341 |

| Not 11 Marknadsvärden byggnader och mark | Koncernen | Koncernen |
|---|---------------------|---------------------|
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Bokfört värde bostadsfastigheter | 234 158 590 | 237 270 877 |
| Marknadsvärde bostadsfastigheter | 420 300 000 | 355 800 000 |
| Bokfört värde lokalfastigheter | 578 485 605 | 432 351 752 |
| Marknadsvärde lokalfastigheter | 905 200 000 | 588 000 000 |
| | Moderbolaget | Moderbolaget |
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Bokfört värde bostadsfastigheter | 22 777 928 | 23 195 736 |
| Marknadsvärde bostadsfastigheter | 44 500 000 | 37 000 000 |
| Bokfört värde lokalfastigheter | 562 763 312 | 416 110 388 |
| Marknadsvärde lokalfastigheter | 887 900 000 | 564 200 000 |
| | Moderbolaget | Moderbolaget |
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 43 907 691 | 43 613 349 |
| Inköp | 0 | 294 342 |
| Försäljningar/utrangeringar | -48 215 | 0 |
| Omklassificeringar | 1 137 422 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 996 898 | 43 907 691 |
| Ingående avskrivningar | -10 896 268 | -8 251 273 |
| Försäljningar/utrangeringar | 44 808 | 0 |
| Årets avskrivningar | -2 960 810 | -2 644 995 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 812 270 | -10 896 268 |
| Utgående redovisat värde | 31 184 628 | 33 011 423 |
| | Moderbolaget | Moderbolaget |
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 41 775 165 | 41 480 823 |
| Inköp | 0 | 294 342 |
| Försäljningar/utrangeringar | -32 771 | 0 |
| Omklassificeringar | 1 137 422 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 42 879 816 | 41 775 165 |
| Ingående avskrivningar | -10 658 666 | -8 166 125 |
| Försäljningar/utrangeringar | 29 364 | 0 |
| Årets avskrivningar | -2 808 358 | -2 492 541 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 437 660 | -10 658 666 |
| Utgående redovisat värde | 29 442 156 | 31 116 499 |

Not 13 Pågående nyanläggningar

| | Koncernen 2016-12-31 | Koncernen 2015-12-31 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 103 974 001 | 37 674 171 |
| Inköp | 201 130 832 | 99 935 315 |
| Överfört till byggnader | -175 094 483 | -7 405 926 |
| Överfört till inventarier | -1 137 422 | -22 636 252 |
| Projekt som kostnadsförts | -1 768 590 | -2 985 834 |
| | 127 104 338 | 103 974 001 |
| Moderbolaget | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 95 616 984 | 36 803 036 |
| Inköp | 138 045 875 | 89 648 144 |
| Överfört till byggnader | -175 094 483 | -4 604 637 |
| Överfört till koncernbolag | -1 602 136 | -607 473 |
| Överfört till inventarier | -1 137 422 | -22 636 252 |
| Projekt som kostnadsförts | -1 271 153 | -2 985 834 |
| | 54 557 665 | 95 616 984 |

Not 14 Andelar i koncernföretag

| Moderbolaget | 2016-12-31 | | | 2015-12-31 | |
|--------------------------------|--------------|----------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Namn | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal andelar | | |
| Öckerö Fastighetsutveckling AB | 100% | 100% | 2000 | 2 050 000 | 2 050 000 |
| Öckerö Fastighets-service AB | 100% | 100% | 40 000 | 40 050 000 | 40 050 000 |
| | | | | 42 100 000 | 42 100 000 |
| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat | |
| Öckerö Fastighetsutveckling AB | 556871-8760 | Öckerö | 2 135 814 | 627 923 | |
| Öckerö Fastighets-service AB | 556943-5018 | Öckerö | 40 034 145 | -15 855 | |

Not 15 Långfristiga fordringar i koncernföretag

| Moderbolaget | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------|-------------|
| Reversfordran Öckerö Bostads AB | 200 000 000 | 156 284 315 |
| Reversfordran Öckerö Fastighetsutveckling AB | 33 000 000 | 33 310 041 |
| | 233 000 000 | 189 594 356 |

Not 16 Aktier och andelar

| Moderbolaget | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Netwest Sweden AB, 559028-5655 Vänersborg | 142 360 | 142 360 |
| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Netwest Sweden AB, 559028-5655 Vänersborg | 142 360 | 142 360 |

Not 17 Uppskjuten skattefordran/-skuld

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott | 9 799 457 | 12 581 366 |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader | -13 005 898 | -9 646 345 |
| | -3 206 441 | 2 935 021 |
| Moderbolaget | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott | 9 799 457 | 12 413 881 |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader | -9 459 351 | -6 202 852 |
| | 340 106 | 6 211 029 |

Not 18 Övriga finansiella anläggningstillgångar

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Andelar i bostadsrättsförening | 8 293 142 | |

Andelar i 2 lägenheter i Bostadsrättsföreningen Sandlyckevägen, org.nr. 769630-2673.

Not 19 Pågående arbeten

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|-------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 7 443 288 | 0 |
| Inköp | 50 789 584 | 7 443 288 |
| Projekt som kostnadsförts | -58 232 872 | |
| | 0 | 7 443 288 |
| Bostäder Sandlyckan | 0 | 7 443 288 |

Not 20 Checkräkningskredit

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Moderbolaget | 2015-12-31 | 2015-12-31 |
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 20 000 000 | 20 000 000 |

Not 21 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| Moderbolaget | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| Balanserad vinst | 23 889 285 | |
| Årets vinst | 20 809 961 | |
| | 44 699 246 | |
| Disponeras så att i ny räkning överföres | 44 699 246 | |

Not 22 Övriga avsättningar

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
| Övriga avsättningar | 6 130 000 | 2 120 000 |

Avser framtida åtaganden avseende Brf Sandlyckevägen och vindkraftverk.

| Moderbolaget | 2015-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
| Övriga avsättningar | 2 120 000 | 2 120 000 |

Avser framtida åtaganden avseende vindkraftverk.

Not 23 Skulder till kreditinstitut

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Förfaller inom 1 år | 412 276 185 | 866 326 185 |
| Förfaller inom 1 till 5 år | 592 550 000 | 0 |
| Förfaller efter 5 år | 0 | 0 |

| Moderbolaget | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Förfaller inom 1 år | 412 276 185 | 866 326 185 |
| Förfaller inom 1 till 5 år | 592 550 000 | 0 |
| Förfaller efter 5 år | 0 | 0 |

Not 24 Räntederivat

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Antal derivat | 10 | 10 |

| | | |
|------------------------|-------------|-------------|
| Nominellt värde | 605 000 000 | 605 000 000 |
| Över-/undervärde (+/-) | -81 654 133 | -70 363 350 |

| Moderbolaget | 2015-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Antal derivat | 10 | 10 |

| | | |
|------------------------|-------------|-------------|
| Nominellt värde | 605 000 000 | 605 000 000 |
| Över-/undervärde (+/-) | -81 654 133 | -70 363 350 |

Not 25 Förutbetalda intäkter

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år | 524 896 | 426 964 |
| Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år | 2 099 584 | 1 707 855 |
| Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år | 12 081 069 | 10 236 814 |

| Moderbolaget | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år | 524 896 | 426 964 |
| Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år | 2 099 584 | 1 707 855 |
| Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år | 12 081 069 | 10 236 814 |

Not 26 Koncernmellanhavanden

| Moderbolaget | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fordran Öckerö Fastighetsservice AB | 9 656 464 | 938 429 |
| Fordran Öckerö Bostads AB | 24 727 473 | 30 083 275 |
| Fordran Öckerö Fastighetsutveckling AB | 34 433 937 | 31 071 704 |
| | 31 071 704 | 9 114 246 |

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 2 498 167 | 2 541 050 |
| Upplupna semesterlöner | 1 095 968 | 1 259 911 |
| Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt | 536 743 | 663 793 |
| Upplupna räntekostnader | 8 273 778 | 7 810 031 |
| Förutbetalda anslutningsavgifter | 524 896 | 426 964 |
| Övriga upplupna kostnader | 2 034 590 | 460 730 |
| | 14 964 142 | 13 162 479 |

| Moderbolaget | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 543 429 | 604 184 |
| Upplupna semesterlöner | 1 095 968 | 1 259 911 |
| Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt | 536 743 | 663 793 |
| Upplupna räntekostnader | 8 273 778 | 7 810 031 |
| Förutbetalda anslutningsavgifter | 524 896 | 426 964 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 653 163 | 409 325 |
| | 12 627 977 | 11 174 208 |

Not 28 Eventualförpliktelser

| Koncernen | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar | Inga | Inga |
| Lämnad garanti för handpenningar Brf Sandlyckevägen | 7 650 000 | 0 |
| | 7 650 000 | 0 |

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

Not 29 Väsentliga händelser efter balansdagen**Koncernen**

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

Moderbolaget

Inga kända händelser har hänt efter balansdagen vilken/vilka bedöms kunna materiellt påverka bokslutet

Öckerö den 13 mars 2017

Ingvar Svensson
Ordförande

Gunnar Alexandersson

Maria Brauer

Peter Johansson

Max Lagrell

Arne Lernhag

Jan-Åke Simonsson

Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

KMPG, Eva From
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Öckerö Fastighets AB

Org.nr 556495-9665

Till Öckerö kommunfullmäktige för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2016. 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 samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

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

Paul Magnusson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Håkan Beskow
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Sidorna 1-11 ej granskad av vald revisor.

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Öckerö Fastighets AB för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Fastighets AB för 2016.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den xxxx 2017
KMPG

Eva From
Auktoriserad revisor

Våra fastigheter

| Bostäder | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|------------|-------------|---------------|
| Benämning | Adress | Antal lgh | År | Yta |
| Almelunden bostäder | Almelunden 18 | 2 | 1957 | 122 |
| Bergmans väg | Bergmansväg 17-57 | 21 | 1990 | 1 659 |
| Breviksängar | Breviksängar 1-50 | 20 | 2010 | 1 428 |
| Byns väg 12, fd lärarbostad | Byns väg 12 A-C | 3 | 1946 | 167 |
| Byns väg 14, fd skola | Byns väg 14 | 4 | 1930 | 297 |
| Bäckevägen | Bäckevägen 45 | 9 | 1999 | 630 |
| Hedens by bostäder | Hedens by 1-53 | 48 | 1990 | 2 865 |
| Heinövägen 39 A-B | Heinövägen 39 A-B | 2 | 1998 | 103 |
| Höge Köl | Bergmansväg 14-16 | 12 | 2004 | 800 |
| Hönö vårdcentral | Minkebergsvägen 3 A-F | 6 | 2014 | 503 |
| Intagsvägen | Intagsvägen 13-17 | 8 | 1989 | 515 |
| Koster och Korvettvägen | Kosterv. 1-37, Korvettv. 2-12 | 29 | 1982 | 2 264 |
| Lindeviks- och Ytterskärsv. | Lindeviksv. 5, Ytterskärsv. 8 | 6 | 1989 | 374 |
| Minkeberg | Minkeberg 11-56 | 46 | 1989 | 3 515 |
| Måbärsvägen | Måbärsvägen 7-23 | 9 | 1982 | 788 |
| Norgårdsvägen 4 | Norgårdsvägen 4 | 1 | 1961 | 98 |
| Rödvägen 21 | Rödvägen 21 A-D | 4 | 1948 | 200 |
| Smörblomsvägen bostäder | Smörblomsvägen 4-46 | 22 | 1991 | 1 292 |
| Solhöjden lägenheter | Solhöjden 2-37 | 65 | 1974 / 2008 | 3 946 |
| Stora vägen | Stora vägen 67 A-H | 8 | 1998 | 324 |
| Svanvägen | Svanvägen 1-12 | 12 | 1989 | 764 |
| Sörängsvägen | Sörängsvägen 1 A-E | 5 | 1983 | 245 |
| Tallvägen | Tallvägen 2-58 | 29 | 1984 | 2 057 |
| Trålvägen | Trålvägen 2-12 | 6 | 1990 | 382 |
| Valenvägen 1 | Valenvägen 1 A-F | 6 | 1925 | 549 |
| Valenvägen 5 | Valenvägen 5 A-B | 2 | 1940 | 197 |
| Västergårdsvägen 17 | Västergårdsvägen 17 | 1 | 1957 | 69 |
| Summa | | 386 | | 26 153 |

| Kommersiella lokaler | | | |
|-------------------------|-----------------------|------|-------------|
| Benämning | Adress | År | Yta |
| Almelunden Sjöstjärnan | Almelunden 16 | 1946 | 165 |
| Björkdungen | Kyrkvägen 8 | 1920 | 188 |
| Börshuset | Norgårdsvägen 6 | 1989 | 889 |
| Börsvikshuset | Norgårdsvägen 10 A-C | 1984 | 1 162 |
| Ekelunden Kontorshotell | Ekelundsvägen 20 | 1995 | 680 |
| Hönö vårdcentral | Minkebergsvägen 3 A-F | 2014 | 680 |
| Norgårdsvägen 12 | Norgårdsvägen 12 | 1940 | 100 |
| Västergårdsvägen 17 | Västergårdsvägen 17 | 1957 | 93 |
| Öckerö Hamnplan | | | 4 226 |
| Öckerö vårdcentral | Björnhuvudsvägen 54 | 1980 | 1 165 |
| Öckerövägen 94 | Öckerövägen 94 | 1950 | 201 |
| Summa | | | 9549 |

Kommunala lokaler

| Benämning | Adress | År | Yta |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------|
| Allhuset | Kaplanvägen 1, Bankevägen | 2010 | 580 |
| Almelunden paviljongen | Almelunden 17 | 1967 | 364 |
| Ankaret | Skolvägen 3 | 1965 / 1952 | 1 119 |
| Bergagårdsskolan | Kvarnbergsvägen 2-4 | 1982 | 4 857 |
| Bergmans grupphem | Bergmansväg 10-14 | 1989 | 2 230 |
| Bergmans moduler | Bergmansväg 10-14 | 2013 | 344 |
| Biblioteket och hörsalen | Sockenvägen 4 | 1990 | 1 689 |
| Björnhuvudsvägen 33 | Björnhuvudsvägen 33 | 1910 | 90 |
| Brattebergsskolan | Brattevägen 34 | 1965 | 6 166 |
| Centralförrådet | Lammholmsvägen 6 | 1988 | 1 467 |
| Fotö skola | Egnahemsvägen 21 | 1953 | 1 177 |
| Hedens by specialboende | Hedens by 13-17 | 1990 | 374 |
| Hedens by 54 grupphem | Hedens by 54 | 1990 | 421 |
| Hedens by servicecentral ¹ | Strandvägen 35 | 1991 / 2002 | 1 771 |
| Hedens kultur och idrottshall | Heinövägen 79 | 2008 | 1 550 |
| Hedens skola | Heinövägen 89 | 2000 | 3 100 |
| Heinövägens grupphem | Heinövägen 39 C-H | 1998 | 427 |
| Hälsö förskola | Stuvövägen 12 | 1989 | 192 |
| Hälsö skola | Brantbacken 7 | 1960 | 456 |
| Högåsen | Kaplanvägen 1, Bankevägen | 1977 | 752 |
| Ishallen | Prästängen 1-2 | 1973 | 4 328 |
| Kalvsunds skola | Gamla vägen 51 | 1950 | 424 |
| Kaprifolen | Munkevägen 8 | 1980 | 488 |
| Knippla föreningsgård | Lökekullsvägen 12 | 1945 | 136 |
| Knippla skola | Tranbärsvägen 36 | 1954 | 1 176 |
| Kommunhuset | Sockenvägen 13 | 2007 | 2 280 |
| Kompassen | Kaplanvägen 7 | 1991 | 652 |
| Kontor Lammholmen | Lammholmsvägen 8 A | 2007 | 324 |
| Minnestensskolan | Skärhamnsås 1 | 1930 | 539 |
| Nästet | Minkebergsvägen 7 | 2008 | 200 |
| Optimisten | Byalagsvägen 8 | 1919 | 100 |
| Prästängens idrottsplats | Prästängen | 2012 | 16 495 |
| Räddningsstation | Stranden 12 | 1978 | 1 346 |
| Smörblomsvägen | Smörblomsvägen 2 | 1991 | 299 |
| Sockenvägen 2 | Sockenvägen 2 | 1929 | 405 |
| Solhagen | Västergårdsvägen 19 | 1984 | 487 |
| Solhöjdens servicehus | Sörgårdsvägen 63 | 1973 | 7 066 |
| Spindeln | Strandvägen 18 | 1965 | 144 |
| Tumlaren | Tumlarestigen 9 | 1952 | 150 |
| Valenvägen 9 | Valenvägen 9 | 1959 | 112 |
| Vipekärr | Heinövägen 10 | 1975 | 964 |
| Västergårdsskolan | Västergårdsvägen 25 | 1975 | 1 765 |
| Västergårdsskolans moduler | Västergårdsvägen 25 | 2013 | 233 |
| Öckerö Nya Förskola | Brattevägen 34 | 2012 | 320 |
| Summa | | | 69154 |

* Används tillsammans med kommersiell aktör.

