

**Årsredovisning**  
för  
**Öckerö Bostads AB**

556943-4995

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

## Förvaltningsberättelse

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

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

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	34 572	34 354	33 893	33 479	29 484
Resultat efter finansiella poster	4 499	1 945	172	-67	4 929
Nettomarginal (%)	13	6	1	0	17
Balansomslutning	299 594	295 015	290 877	291 546	288 183
Soliditet (%)	22	22	20	20	19

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Fredrik Lönn, ordförande

Alf Benson, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Fredrik Gustavsson

Lennart Samuelsson

Robertho Settergren

Anna Skrapste

Hans Andreasson, VD

Alf Benson valdes som styrelseledamot och 1:e vice ordförande 2021-04-15

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Hans Gavin, auktoriserad revisor (EY)

Paul Magnusson, lekmannarevisor

Annelie Sundling, lekmannarevisor

### Bolagsinformation

Namn Öckerö Bostads AB  
Organisationsnummer 556943-4995  
Säte Öckerö kommun







## Information om verksamheten

### Resultat och finansiell ställning

För räkenskapsåret 2021 uppgår resultat efter skatt till ett överskott om 3 564 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 hänförliga till respektive fastighet såsom reparationer, underhåll eller materialinköp redovisas direkt i korrekt bolag.

### Underhållsprojekt och investeringar

Under året har fönster- och dörrenovering genomförts på Koster- och Korvettvägen. Under 2022 fortsätter underhållsarbetena i detta område med en målningssentreprenad. Utöver detta har bland annat uppdatering av värmepumpar genomförts på Bäckevägen och Höge Køl.

### Marknad - uthyrningsläget

I juni 2021 övergick administrationen av koncernens bostadskö till Boplats. De som tidigare stod i kön har fortsatt förtur till bolagets lägenheter. Koncernen upplever en enklare uthyrningssituation med en förenklad process och kortare ledtider. Hyresförlusterna har dock ökat i huvudsak beroende på en längre tomställd lägenhet på Rörö.

### Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2021 höjs med 1,25 % i snitt gällande från 1 januari. För de områden med presumtionshyra (Heinövalen och Hönö vårdcentral) höjdes hyrorna med 0,5 % och för övriga med 1,47 %.

### Finansiering

Fastigheterna som förvärvades av koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB finansierades med reverser. Reverserna skrivs årligen om baserat på faktiska förhållande per bokslutsdatum.

### Värdering av fastighetsbeståndet

Under 2021 värderades delar av fastighetsbeståndet av extern värderingsman vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Under 2021 har också samtliga uthyrda fastigheter värderats i ett internt marknadsvärderingsverktyg. Denna värdering används dels för fastigheter som inte värderats av extern värderare, och dels används den för att stämma av eventuella förändring avseende de externt värderade fastigheterna.

Direktavkastningskrav som använts av extern värderare har använts för likvärdiga fastigheter för de internt värderade objekten. Marknadsläget är fortsatt gott och betydande övervärde redovisas även i årets bokslut.

### Väsentliga faktorer som påverkar bolaget

Bolaget redovisar i år ett positivt resultat efter skatt. Driftnettot har ökat med 1,8 mnkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna på de koncerninterna lånen har också minskat med 0,7 mnkr som en följd av lägre snitträntor i koncernens upplåning.

### Utsikter inför framtiden

I juni antog koncernens styrelse affärsplan för perioden 2021-2026 vilken, med mindre modifikationer, antogs på nytt i december. I denna finns en strategisk plan för att åstadkomma fler bostäder och hyresrätter inom kommunen. I affärsplanen har styrelsen beslutat om byggnation av hyresrätter på Björkö på tomten där gamla föräldrakooperativet Björkdungen bedrev sin verksamhet. Under hösten 2021 har förprojektering genomförts för att arbeta fram underlag för planerad upphandling under 2022.

Under hösten antog styrelsen också en finansieringsplan vilken innebär avyttring av vissa fastigheter. Av dessa utgör 24 bostadslägenheter. Planarbetena för Ankaret och Minnessten har startat med genomförd tidig medborgardialog. Om tidplan kan hållas kan Ankaret bebyggas från 2024.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 772 319
årets vinst	3 563 780

**27 336 099**

disponeras så att

i ny räkning överföres	27 336 099
------------------------	------------

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

*W*

*HL*

HA

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Nettoomsättning	1	34 572 191	34 353 670
Fastighetskostnader	2,3	-19 410 742	-20 944 923
<b>Driftnetto</b>		<b>15 161 449</b>	<b>13 408 747</b>
Av- och nedskrivningar	4	-5 028 419	-4 934 196
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10 133 030</b>	<b>8 474 551</b>
Central administration	3,5	-2 030 581	-2 225 448
Övriga rörelseintäkter		49 427	7 352
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 151 876</b>	<b>6 256 455</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 558	4 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 658 730	-4 315 850
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 498 704</b>	<b>1 944 771</b>
Bokslutsdispositioner	7	0	3 934 162
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 498 704</b>	<b>5 878 933</b>
Skatt på årets resultat	8	-934 924	-1 175 810
<b>Årets resultat</b>		<b>3 563 780</b>	<b>4 703 123</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9,10	275 834 328	279 648 683
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 350 979	1 487 905
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	199 954	440 105
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>277 385 261</b>	<b>281 576 693</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Lager</b>			
Lager		228 620	252 535
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		126 659	16 415
Skattefordringar		177 142	0
Övriga fordringar		357 693	275 440
Fordringar på koncernföretag	16	1 934 712	1 953 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 021	11 382
		<b>2 605 227</b>	<b>2 256 634</b>
<b>Kassa och bank</b>		19 375 062	10 928 728
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 208 909</b>	<b>13 437 897</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>299 594 170</b>	<b>295 014 590</b>

el

HA



## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		40 000 000	40 000 000
		<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst		23 772 319	19 069 196
Årets resultat		3 563 780	4 703 123
		<b>27 336 099</b>	<b>23 772 319</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 336 099</b>	<b>63 772 319</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	14	3 449 974	2 515 050
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till koncernföretag		223 200 000	223 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>223 200 000</b>	<b>223 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 932 331	1 380 187
Skatteskulder		0	537 899
Skulder till koncernföretag	16	62 359	61 856
Skulder Öckerö kommun		861 262	902 132
Övriga skulder		17 322	12 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 734 823	2 632 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 608 097</b>	<b>5 527 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>299 594 170</b>	<b>295 014 590</b>

  
HA

## Förändring av eget kapital

Antal aktier: 40 000  
Kvotvärde: 1 000

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
Belopp vid årets ingång	40 000 000	0	19 069 195	4 703 123	63 772 318
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			4 703 123	-4 703 123	0
Årets resultat				3 563 780	3 563 780
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 000 000</b>	<b>0</b>	<b>23 772 318</b>	<b>3 563 780</b>	<b>67 336 098</b>

*M*

*RE*

HA



## 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 skulders värde som medför en ökning av eget kapital. För koncernens fastighetsförvaltning innebär detta att hyresintäkter redovisas i den period för vilken hyran avser. 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. Med beaktande av det nya regelverket om ränteavdragsbegränsningar som gäller från 2019 har ränta ej aktiverats från innevarande år.

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 %</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

W

HA

HA

## Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFAR 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 Fastighetsservice 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.

## Marknadsvärdering av fastigheter

Under januari 2021 marknadsvärderas en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas marknadsvärden har 77 % värderats av denne externe konsult. Bland lokalfastigheterna är motsvarande siffra 79 %.

Värdet har bedömts med stöd av dels en ortsprismetod och dels en avkastningsmetod. Avkastnings-metoden (som också kallas för nuvärdesmetoden), kan ses som samlingsnamnet för de metoder där man genom simulering av de beräknade framtida in- och utbetalningar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. För övriga fastigheter där värdering kan göras baserat på aktuella hyror kopplade till aktuella direktavkastningskrav görs en årlig desktopvärdering enligt schablonvärdering från värderingsprogram.

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.

	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Bostäder	3,00%	4,75%
Lokaler	4,50%	6,50%

*HA*

*HA*

## 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

<b>Not 1 Nettoomsättningens fördelning</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Hysesintäkter bostäder	30 814 298	30 523 659
Hysesintäkter lokaler	2 029 708	2 109 674
Bränsle, parkering, VA mm	2 050 037	2 040 929
Hysesbortfall	-554 293	-507 356
Övriga rörelseintäkter	232 441	186 764
	<b>34 572 191</b>	<b>34 353 670</b>

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

<b>Not 2 Fastighetskostnader</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Ei	-1 266 376	-1 090 269
Vatten	-1 881 879	-1 929 753
Sophämtning	-1 146 899	-1 125 316
Underhåll	-8 884 913	-10 161 824
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 488 841	-2 360 238
Förvaltningsarvode	-2 372 211	-2 807 116
Övriga driftskostnader	-2 369 623	-1 470 407
	<b>-19 410 742</b>	<b>-20 944 923</b>

Av årets fastighetskostnader utgör 2 372 211 kr (2 807 116 kr) koncerninterna poster.

## Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	17%
Andel män i styrelsen	86%	83%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

<b>Not 4 Avskrivningar</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Avskrivningar byggnader	-4 494 329	-4 473 144
Avskrivningar markanläggningar	-309 036	-309 037
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-136 926	-136 925
Nedskrivningar/utrangeringar	-88 128	-15 090
	<b>-5 028 419</b>	<b>-4 934 196</b>



**Not 5 Central administration**

	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Revision och revisionsnära tjänster	-125 114	-139 180
Förvaltningsarvode	-1 791 787	-2 031 606
Konsultkostnader	-17 828	-24 691
Övriga kostnader	-95 852	-29 971
	<b>-2 030 581</b>	<b>-2 225 448</b>

Av årets kostnader för central administration utgör 1 791 787 kr (2 031 606 kr) koncerninterna poster.

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Räntekostnader	-4 315 850	-4 315 850
	<b>-3 658 730</b>	<b>-4 315 850</b>

Av årets räntekostnader utgör 3 658 489 kr (4 311 694 kr) koncerninterna poster

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Erhållna koncernbidrag	0	3 934 162
	<b>0</b>	<b>3 934 162</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Skatt på årets resultat	0	0
Skattekostnad för tidigare taxering	-272 765	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-359 809	-983 726
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-302 350	-192 084
	<b>-934 924</b>	<b>-1 175 810</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>4 498 704</b>	<b>5 878 933</b>

**Skatteeffekt av:**

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-926 733	-1 258 092
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-925 832	-957 253
Skatteeffekt korrigerings tidigare år	-3 612	0
Skatteeffekt av komponentbyte	203 736	207 345
Övriga ej skattepliktiga intäkter	502	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	-758
Konsekvens på underskott av ändrad skattesats	0	-24 566
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	1 024 446	1 064 230
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-5 081	-14 632
Konsekvens på temporära skillnader av ändrad skattesats	0	122 238
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-302 350	-314 322
	<b>-934 924</b>	<b>-1 175 810</b>

Underskottsavdraget uppgår till 0 kr (1 746 645 kr)

**Not 9 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	303 342 598	302 213 319
Försäljningar/utrangeringar	-110 378	-19 407
Omklassificeringar/bidrag	1 077 138	1 148 686
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>304 309 358</b>	<b>303 342 598</b>
Ingående avskrivningar	-23 693 915	-18 916 051
Försäljningar/utrangeringar	22 250	4 317
Årets avskrivningar	-4 803 365	-4 782 181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 475 030</b>	<b>-23 693 915</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 834 328</b>	<b>279 648 683</b>
Bokfört värde byggnader	224 983 658	228 488 977
Bokfört värde markanläggningar	4 895 463	5 204 499
Bokfört värde mark	45 955 207	45 955 207
	<b>275 834 328</b>	<b>279 648 683</b>

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 16 747 449 kr (15 279 731 kr).

*W*

*AC*

*HA*



**Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bokfört värde bostadsfastigheter	260 856 923	264 154 658
Marknadsvärde bostadsfastigheter	527 400 000	528 100 000
Bokfört värde lokalfastigheter	10 081 942	10 289 526
Marknadsvärde lokalfastigheter	23 700 000	27 400 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 447 567	2 246 457
Omklassificeringar	0	201 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 447 567</b>	<b>2 447 567</b>
Ingående avskrivningar	-959 662	-822 737
Årets avskrivningar	-136 926	-136 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 096 588</b>	<b>-959 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 350 979</b>	<b>1 487 905</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	440 105	1 585 566
Inköp	4 600 252	2 509 003
Överfört till byggnader	-1 077 138	-1 148 686
Överfört till inventarier	0	-201 110
Projekt som kostnadsförts	-3 763 265	-2 304 668
	<b>199 954</b>	<b>440 105</b>

**Not 13 Vinstdisposition**

	<b>2021-12-31</b>
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	23 772 319
årets vinst	3 563 780
	<b>27 336 099</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	27 336 099

*jm*

*Ha*

**Not 14 Uppskjuten skatteskuld**

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	0	-632 575
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	3 449 974	3 147 625
	<b>3 449 974</b>	<b>2 515 050</b>

**Not 15 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</b>		
Förfaller inom 1 till 5 år	223 200 000	223 200 000
	<b>223 200 000</b>	<b>223 200 000</b>

**Förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

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

**Not 16 Koncernmellanhavanden**

	2021-12-31	2020-12-31
	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Öckerö Fastighets AB	1 934 712	1 946 402
Skuld Öckerö Fastighetsservice AB	-61 856	-61 856
Fordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	0	6 995
Skuld Öckerö Fastighetsutveckling AB	-503	0
	<b>1 872 353</b>	<b>1 891 541</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 508 088	2 332 999
Övriga upplupna kostnader	226 735	299 807
	<b>2 734 823</b>	<b>2 632 806</b>

**Not 18 Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga

**Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen**

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

*MA*

*HA*

Öckerö den 7 mars 2022



Fredrik Lönn  
Ordförande



Alf Benson



Fredrik Gustavsson



Lennart Samuelsson



Robertho Settergren



Jan-Åke Simonsson



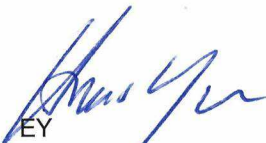
Anna Skrapste



Hans Andreasson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

24/3-2022



Hans Gavin  
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 räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öckerö Bostads AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed 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 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 misstag.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 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 räkenskapsåret 2021 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 *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.

### 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 på 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. 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.

### Revisorns 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 räkenskaper. 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 24 / 3 2022

Ernst & Young AB



Hans Gavin  
Auktoriserad revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB  
Till kommunfullmäktige och kommunstyrelsen för kännedom

Org.nr 556943-4995

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har 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.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi 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 inte.

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

Datum enligt digitala signaturer.

Paul Magnusson  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Anne-Lie Sundling  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PAUL MAGNUSSON

Lekmannarevisor

Serienummer: 19660707xxxx

IP: 81.224.xxx.xxx

2022-03-27 12:04:21 UTC



## ANNELIE SUNDLING

Lekmannarevisor

Serienummer: 19530318xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2022-03-28 07:19:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>