

Årsredovisning
för
Öckerö Fastighets AB

556495-9665

Räkenskapsåret

2020

Handwritten marks:
A small mark resembling a checkmark or the number '11' is located above a signature that appears to be 'ECC'. To the right of the signature is another small mark resembling the number '11'.

Om Öckerö Fastighets AB

Öckerö Fastigheter är Öckerö kommuns bostadsbolag.

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 idag 400 lägenheter, samt kommunala fastigheter, affärs- och industrifastigheter. Våra skolor, industribyggnader, affärshus, och inte minst vår nya idrottshall, är alla byggda och planerade för dagens och framtidens behov.

Öckerö Bostadsstiftelse bildades 1962 men verksamheten påbörjades framför allt under slutet av 1970-talet. 1982 färdigställs de första bostäderna och under 80-talet byggs flera bostadsområden ut. 1993 övertas aktierna och fastigheterna i dåvarande FÖRAB-bolagen Hedens by och Bohus-Björkö. 1995 skapas Öckerö Bostads AB och 1997 överflyttas stiftelsens och kommunens bostäder in i det nya aktiebolaget.

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. Från 2017 bedrivs verksamheten under det gemensamma namnet Öckerö Fastigheter.

Verksamhet, ändamål och inriktning anges i ägardirektiv antagna av Öckerö kommuns fullmäktige och av bolagsstämman.

Bolagets verksamhet och ändamål anges i bolagsordningen. Bolaget får inte bedriva verksamhet som inte täcks av verksamhetsbeskrivningen i bolagsordningen. Bolaget ska skapa möjligheter för kommunens kärnverksamheter att arbeta i effektiva lokaler genom att förvärva, äga, förvalta, förhyra, förädla, avyttra och optimera lämpliga fastigheter.

I sin verksamhet ska bolaget särskilt ansvara för att:

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

W

VD har ordet

2020 blev sannerligen ett väldigt annorlunda och speciellt år. Inte minst har den pågående coronapandemin påverkat allas vår vardag och så förstås också Öckerö Fastighets verksamhet.

En stor omställning blev nödvändig för att säkra hyresgästers, brukares, anställdas, leverantörers och alla andra hälsa och trygghet. Vi har fått skjuta upp flera insatser avseende lägenhetsrenoveringar, förändrat våra rutiner för felanmälningar och minskat möjligheterna att besöka oss på vårt kontor.



2020 var i övrigt ändå ett ganska bra år för oss. I slutet av november presenterade Hyresgästföreningens stora undersökning av bostadsbolagen där vi förflyttade oss mest av alla bolag i positiv riktning. Från att ha legat långt ner ligger vi nu på plats 10 där vi är bland de bolagen som får allra högst inom kategorierna Gemensamma utrymmen och Trygghet. Ambitionen var att arbeta vidare under 2020 med förbättringsåtgärder. Vissa saker har vi hunnit med men på grund av pandemin har vissa saker fått stå tillbaka. Vi fortsätter arbeta med bättre och tydligare information och utvecklar t.ex. vidare vår app för mobiltelefoner.

Vi gör också ett bra resultat, både för affärsområdena lokaler och bostäder. Dels har våra driftnetton förbättras och ett strategiskt arbete som påbörjades under 2019 för att förändra vår lånestruktur har inneburit positiv effekt på räntenettet.

Vad som kommer hända under 2021 beror förstås på vad som händer i omvärlden, inte minst med pandemin. Krav på låga hyresökningar kan komma att innebära mindre möjligheter att fortsätta med de ambitiösa satsningar vi gör på såväl inre som yttre underhåll. Vi har påbörjat detaljplaneprojekt för Minnessten och Ankaret och under 2021 kommer såväl en ny förskola som nya gruppbofastaer stå färdiga på Hönö. Samtliga öar är nu utbyggda med fiber där Grötö var sist att bli färdig i slutet av 2020. Trots ekonomiska svårigheter och budgetavvikelse på de tre nordöarna så hölls budgetarna för Kalvsund, Hälsö och Grötö. Under 2021 genomförs nu en eftermarknadskampanj för att erbjuda fler att ansluta sig till stadsnätet vilket efterfrågas när hemarbete blivit vanligt.

Trots problem och utmaningar finns ändå hos mig en stor optimism med stora ambitioner från oss att tillskapa fler bostäder för kommunen. De närmsta åren kommer också bli speciella. Men förhoppningsvis annorlunda än det 2020 vi nu lägger bakom oss.

Hans Andreasson
Verkställande direktör

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page, including a stylized signature and the number '42'.

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

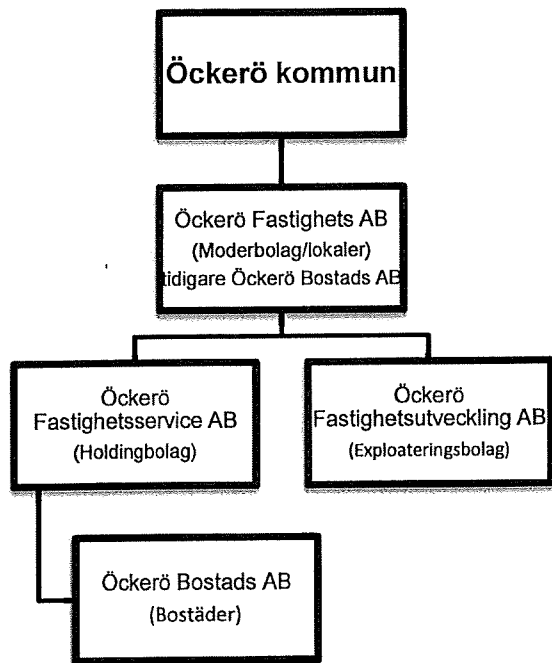
Inom affärsområdet lokaler ska koncernen:

- 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
- erbjuda framtidsäkra fiberanslutningar till privata villakunder, fastighetsägare, företag och operatörer
- ge våra kunder tillgång till ett marknadsledande och mångfaldigt tjänsteutbud

Koncernorganisation



Handwritten mark

Handwritten signature

Handwritten mark

Koncernens fastigheter

Bostäder

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Almelunden bostäder	Almelunden 18	2	1957	122
Höge Köi	Bergmansväg 14-16	12	2004	800
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
Heinövallen	Heinövallen 3-7	60	2017	3 771
Heinövågen 39 A-B	Heinövågen 39 A-B	2	1998	103
Hönö vårdcentral	Minkebergsvågen 3 A-F	6	2014	503
Intagsvägen	Intagsvägen 13-17	8	1989	515
Koster och Korveltvägen	Kosterv. 1-37, Korvelt. 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
Norgårdsvågen 4	Norgårdsvågen 4	1	1961	98
Rödvågen 21	Rödvågen 21 A-D	4	1948	200
Smörblomsvågen bostäder	Smörblomsvågen 4-46	22	1991	1 292
Solhöjden lägenheter	Solhöjden 2-37	65	1974 / 2008	3 946
Svanvägen	Svanvägen 1-12	12	1989	764
Sörångsvågen	Sörångsvågen 1 A-E	5	1983	245
Tallvägen	Tallvägen 2-58	29	1984	2 057
Trålvågen	Trålvågen 2-12	6	1990	382
Valenvågen 1	Valenvågen 1 A-F	6	1925	549
Valenvågen 5	Valenvågen 5 A-B	2	1940	197
Västergårdsvågen 17	Västergårdsvågen 17	1	1957	69
		438		29 600

Kommersiella lokaler

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Almelunden Sjöstjärnan	Almelunden 16	1946	165
Björkdungen	Kyrkvågen 8	1920	188
Börshuset	Norgårdsvågen 6	1989	889
Börsvikshuset	Norgårdsvågen 10 A-C	1984	1 162
Hönö vårdcentral	Minkebergsvågen 3 A-F	2014	680
Närhälsan Öckerö	Sockenvågen 2	2017	1 364
Västergårdsvågen 17	Västergårdsvågen 17	1957	93
Öckerö Hamnplan			
Öckerövågen 94	Öckerövågen 94	1950	201
			4 742

ff

Kommunala lokaler

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>Ar</i>	<i>Yta</i>
Allhuset	Kaplanvägen 1, Bankevägen	2010	580
Bergagårdsskolan	Kvarnbergsvägen 2-4	1982	4 857
Bergmans grupphem	Bergmansväg 10-14	1989	2 230
Biblioteket och hörsalen	Sockenvägen 4	1990	1 689
Björnhuvudsvägen 33	Björnhuvudsv 33	1910	90
Brattebergsskolan	Brattevägen 34	1965	6 422
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	Strandvägen 35	1991 / 2002	1 771
Hedens kultur och idrottshall	Heinövägen 79	2008	1 550
Hedens skola	Heinövägen 89	2000	4 822
Heinövägens grupphem	Heinövägen 39 C-H	1998	427
Hälsö förskola	Stuvövägen 12	1989	192
Hälsö skola	Brantbacken 7	1960	456
Högåsen	Kaplanv 1, Bankev	1977	752
Ishallen	Prästängan 1-2	1973	4 328
Kaprifolen	Munkevägen 8	1980	488
Knippla föreningsgård	Lökekullsvägen 12	1945	136
Kommunhuset	Sockenvägen 13	2007	2 280
Kompassen	Kaplanvägen 7	1991	652
Kontor Lammholmen	Lammholmsvägen 8 A	2007	324
Läkarvillan fritidsgård och kontor	Björnhuvudsv 54	1980	1 165
Norgårdsvägen 12	Norgårdsvägen 12	1940	100
Nästet	Minkebergsvägen 7	2008	200
Prästängens idrottsplats	Prästängan	2012	
Räddningsstation	Stranden 12	1978	1 346
Smörblomsvägen	Smörblomsvägen 2	1991	299
Solhagen	Västergårdsv 19	1984	487
Solhöjdens servicehus	Sörgårdsvägen 63	1973	7 066
Spindeln		2020	324
Valenvägen 9	Valenvägen 9	1959	112
Vipekärr	Heinövägen 10	1975	964
Västergårdsskolans gymnastikhall	Västergårdsvägen 25	1975	785
Öckerö korttidsboende	Brattevägen 34	2012	320

50 653

11

11/11

Pågående projekt

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>		
Förskola Heden		2021	810
Gruppboheter Hässlavägen		2021	530

Exploateringsfastigheter

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>		
Ankaret	Skolvägen 3		
Minnessten	Skärhamnsås 1		
Optimisten	Byalagsvägen 8		
Spindeln	Strandvägen 18		
Tumlaaren	Tumlaresligen 9		

3

Nyckeltal koncernen

		2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning	mnkr	133,1	133,0	129,0	122,3	103,5	98,0	94,1	83,2
Resultat efter finansiella poster	mnkr	1,7	10,9	4,0	14,1	27,9	-11,1	-36,3	-15,6
Årets resultat	mnkr	1,9	9,1	3,1	11,0	21,7	-8,7	-28,3	-11,1
Balansomslutning	mnkr	1 213,5	1 179,9	1 176,7	1 220,8	1 180,6	1 001,9	884,4	880,4
Bokfört värde byggnader och mark	mnkr	1 096,2	1 100,4	1 034,4	1 043,5	893,4	741,4	740,2	707,1
Marknadsvärde byggnader och mark	mnkr	1 758,6	1 581,0	1 579,2	1 571,6	1 325,5	943,8	930,8	
Eget kapital	mnkr	151,4	154,6	145,4	148,9	107,8	75,6	73,9	78,7
Driftnetto	mnkr	72,2	69,4	67,2	62,6	50,7	50,7	45,2	
Direktavkastning på marknadsvärde	%	4,1	4,4	4,3	4,0	3,8	5,4	4,9	
Direktavkastning på bokfört värde	%	6,6	6,3	6,5	6,0	5,7	6,8	6,1	
Avkastning på eget kapital	%	1,2	5,9	2,2	7,4	20,2	-11,5	-38,3	-14,1
Avkastning på totalt kapital	%	0,2	1,4	0,5	1,6	4,0	-3,1	-10,7	
Extern upplåning	mnkr	975,6	948,3	951,3	1 002,6	1 004,8	866,3	766,3	766,3
Belåningsgrad	%	55,5	60,0	60,2	63,8	75,8	91,8	82,3	
Genomsnittlig ränta	%	1,53	1,82	1,93	1,98	1,98	2,49	2,80	2,59
Borgensavgift	%	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Lån säkrade med räntederivat	tkr	765,0	765,0	565,0	605,0	605,0	605,0	605,0	355,0
Över-/undervärde (+/-)	tkr	-33,1	-37,0	-52,3	-65,4	-81,7	-70,4	-84,1	-26,9
Synlig soliditet	%	12,48	13,10	12,36	12,20	9,13	7,54	8,35	8,94
Kassalikviditet	%	16,68	7,66	8,13	21,14	26,31	12,35	17,59	10,84
Självfinansiering av investeringar	%	77,91	57,89	63,09	48,40	35,56	20,63	58,63	29,50
Yta förvaldade bostäder	kvm	29 600	29 600	29 600	29 600	26 153	26 153	26 153	25 701
Yta förvaldade lokaler	kvm	55 395	55 984	57 472	58 877	58 784	57 982	58 567	51 900
Antal förvaldade lägenheter	st	438	438	438	438	386	386	386	381
Vakansgrad bostäder	%	1,5	1,3	1,3	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler	%	0,8	0,4	0,7	3,5	3,9	2,4	0,8	1,2
Omflyttningsgrad bostäder	%	7,1	9,1	7,3	8,9	10,1	8,5	8,1	6,0
Antal personer i bostadskön	st	2 541	2 111	1 637					
Underhåll per kvm bostäder	kr/kvm	501	432	611	294	309	272	312	246
Underhåll per kvm kommunala lokaler	kr/kvm	213	382	196	268	120	133	114	96
Underhåll per kvm kommersiella lokaler	kr/kvm	122	95	187	225	69	277	557	111
Genomsnittligt anställda	st	21,1	20,1	19,2	20,3	19,9	22,4	22,3	20,0
Antal anställda personer per siste dec.	st	21	21	17	19	19	18	20	20
Antal anställda kvinnor per siste dec.	st	3	3	2	3	3	2	4	4
Antal mottagna felanmälningar	st	2 860	2 564	3 385	2 374	2 681	2 624	2 747	2 554
Total konsumerad elenergi	MWh	5 870	6 327	6 653	6 460	6 680	6 496	6 043	6 538
Total producerad elenergi	MWh	5 241	4 307	3 888	4 027	4 377	5 423	3 580	4 389
Andel egenproducerad elenergi	%	89,3	68,1	58,4	62,3	65,5	83,5	59,2	67,1
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	3 308	2 974	2 397	2 025	1 690	1 505	1 364	624

14

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö kommun (org.nr. 212000-1280) innehar 37 745 aktier (100 %) i Öckerö Fastighets AB. Detta är bolagets tjugosjätte förvaltningsår.

Öckerö Fastighets AB äger Öckerö Fastighetsutveckling AB och Öckerö Fastighetsservice AB.

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

Flerårsöversikt koncernen (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	133 055	132 955	122 271	106 510	98 031
Resultat efter finansiella poster	1 736	10 938	14 080	27 870	-11 094
Nettomarginal (%)	1	8	12	26	-11
Balansomslutning	1 213 523	1 179 874	1 220 834	1 180 596	1 001 925
Soliditet (%)	12	13	12	9	8

Flerårsöversikt moderbolaget (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	100 388	100 955	95 568	82 619	74 590
Resultat efter finansiella poster	-50	10 955	11 061	1 536	-12 792
Nettomarginal (%)	0	11	12	2	-17
Balansomslutning	1 187 606	1 158 592	1 190 663	1 149 866	980 657
Soliditet (%)	11	12	11	8	7

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning vid tidpunkten för undertecknandet:

Ordinarie ledamöter

Fredrik Lönn, ordförande

Jan-Åke Simonsson, 1:e vice ordförande

Fredrik Gustavsson

Lennart Samuelsson

Robertho Settergren

Anna Skrapste

Hans Andreasson, VD

Under perioden 2020-01-01--2020-05-07 var Annika Westh ordförande och Tommy Wallhult ledamot

Under perioden 2020-05-08--2021-02-18 var Tommy Wallhult ordförande

Under perioden 2020-06-15--2021-02-18 var Fredrik Lönn ledamot och därefter ordförande

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Hans Gavin, auktoriserad revisor (EY)

Paul Magnusson, lekmannarevisor

Annelie Sundling, 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"

Året som gått

Året har präglats av den pågående coronapandemin som påverkar såväl det interna arbetet som löpande drift och förvaltning. Bland annat har ett flertal planerade lägenhetsrenoveringar skjutits på framtiden och får inkluderas i de nästkommande årens underhållsplanering.

Översikt över verksamhetens utveckling

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut förvaltade Öckerö Fastighets AB utgång ca 29 600 kvm bostadsyta, ca 55 000 kvm lokalyta och ca 16 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivet belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och lager är försäkrade till betryggande belopp.

Marknad - uthyrningsläget

Företagets uthyrningssituation är god och inkomstbortfallen relativt låga. Dock har hyresförlusterna ökat jämfört med tidigare år. Den enskilt största förlusten står en tomställd lokal i Börshuset för där Swedbank tidigare var hyresgäst. Till följd av det pågående detaljplanearbetet med Öckerö nya centrum råder osäkerhet kring lokalens framtid varför en ny hyresgäst inte aktivt eftersökts. Fortsatt är det relativt sett svårare att hyra ut lägenheter på Rörö liksom på de mer nyproducerade bostäderna på Breviksängar och Heinövalen.

Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2020 höjs med 2,15 % i snitt gällande från 1 januari. För de med kallhyra blev hyresökningen 1,94 % och för de med varmhyra 2,32 %. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Resultat och finansiell ställning

För 2020 uppgår resultatet i koncernen före skatt till ett överskott om 1,7 mnkr. Under året har en nedskrivning gjorts på vindkraftverket med 10 mnkr till följd av de förväntade låga energipriserna de kommande åren som innebär sänkta prognostiserade kassaflöden vilket gör att det bokförda värdet inte kan försvaras i bokslutet.

JK

Exklusive nedskrivningen på vindkraftverket uppgår resultatet till 11,7 mnkr före skatt. Av dessa utgör 5,1 mnkr realisationsresultat för försäljningarna av kontorshotellet Ekelunden och mark på Prästängen. Driftnettot har ökat med 2,8 mnkr och har på de två senaste åren ökat med 5,0 mnkr. Samtidigt ökar av- och nedskrivningar med 2,6 mnkr beroende på aktiverade projekt och bokförda utrangeringar vid komponentbyten i samband med underhållsprojekt.

Föregående års införda regler om ränteavdragsbegränsningar får mindre påverkan i årets bokslut men innebär ändå en ökad skattekostnad. Den sänkta bolagsskatten som gäller från 2021 får dock en positiv påverkan på den uppskjutna skatten vilket innebär en minskad skattekostnad i resultaträkningen.

Central administration ökar jämfört med föregående år, då de minskade. Detta beror dels på ökade lönekostnader som en följd av ökad semesterlöneskuld och löneökningar, och dels på ökade konsultkostnader för bland annat genomförda utredningar.

Finansiering

Bolagets övergripande målsättning med företagets finansiella strategi är att säkerställa en långsiktig och stabil kapitalförsörjning, samt att uppnå bästa möjliga finansnetto.

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 uppnåtts via köp av ränteswappar. En väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen uppnås genom användandet av ränteswappar.

Utestående ränteswappar uppgick vid bokslutet till 765 mnkr (765 mnkr). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick då till 4,47 (4,07) år och genomsnittsränta inklusive effekter av ränteswapparna men exklusive borgensavgift uppgick då till 1,36 % (1,65 %). Undervärdet på ränteswapparna uppgår vid bokslutet till 33,1 mnkr (37,0 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 slutföfalldatum.

Värdering av fastighetsbeståndet

Under 2020/2021 värderades delar av fastighetsbeståndet av extern värderingsman vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Under 2020 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.

Vindkraftverket i Fåleberg

Koncernen äger ett vindkraftverk i Fåleberg i Mariestads kommun. Bolagets styrelse gör bedömningen att baserat på marknadspriser på framtida terminer så kan inte det bokförda värdet på vindkraftverket försvaras. Som en följd av detta har en nedskrivning om 10 mnkr genomförts i årets bokslut.

Förvaltning och service sker genom avtal med extern part liksom löpande övervakning. Vindkraftverket är försäkrad via separat försäkring.

✎

Vindkraftverket redovisar sitt näst bästa produktionsår sedan det togs i bruk 2012. Totalt producerades 5 241 MWh el i verket vilket motsvarar nästan 90 % av koncernens totala konsumtion. Med de historiskt mycket låga energipriserna är dock driftavkastningen fortsatt låg. Under 2021 påbörjas en översyn för att potentiellt kunna avyttra verket.

Stadsnät

Bolaget äger och förvaltar stadsnätet Öckerö Nät inom ramen för detta affärsområde. Fullmäktiges mål som beslutades 2011 anger att av hushållen och företagen i Öckerö kommun skall 50 % ha möjlighet att ansluta bredband om minst 100 Mbit/s senast 2015 och 100 % ha möjlighet att ansluta bredband om minst 100 Mbit/s senast 2020. I slutet av 2020 var samtliga öar utbyggda vilket innebär att fullmäktiges mål bedöms vara uppfyllt.

Den bakomliggande orsaken att bilda affärsområde stadsnät i kommunens fastighetsbolag har varit att säkra utbyggnaden av samhällsviktig infrastruktur. Bolaget har marknadsvärderat stadsnätet och denna indikerar att det bokförda nettovärdet (investeringar - anslutningsavgifter) kan försvaras.

Händelser av väsentlig betydelse

Väsentliga händelser under året

Coronapandemin har präglat året med ändrade rutiner för hantering av felanmälningar och andra ärenden inom koncernens verksamhet. Vissa lägenhetsrenoveringar har fått skjutas på framtiden och arbetas in i underhållsplaneringen för kommande år. Under våren avsåg sig dåvarande ordföranden sitt uppdrag varefter kommunfullmäktige och därefter bolagsstämman utsett Tommy Wallhult till ordförande.

Arbetet med strategisk fastighetsöversyn har fortsatt där ett slutligt PM arbetats fram som bland annat kommer fungera som ingångsvärde inför arbetet med att ta fram ny affärsplan. Kommunen har under året arbetat med att ta fram förslag på nya ägardirektiv och bolagsordningar där bolaget varit remissinstans. Planen är att dessa antas under 2021.

Underhållsprojekt och investeringar

Under 2020 har underhållsarbeten genomförts på Svanvägen avseende tvätt av tak och fasad samt målning av tak. På Valenvägen 5 har bland annat takbyte och fasadmålning genomförts. På Kommunhuset har delar av fasaden bytts liksom uppförande av väderskydd över utrymningstrappa. På biblioteket har underhållsarbeten genomförts avseende tak och fasad.

Avseende fibernätet har den sista återstående ön Grötö byggts ut. En ansökan om bidrag till Post- och telestyrelsen innebär ett stöd om ca 1 mnkr för detta projekt. Under 2020 påbörjades projekten med ny förskola på Heden och gruppboistäder på Hässlavägen. Bägge dessa två projekt bedöms vara färdiga sommaren 2021.

Ekonomisk och verksamhetsmässig ställning

Uppfyllelse av ägardirektiv

Varje bolag har egna ägardirektiv vilka är antagna av fullmäktige och bolagsstämman. Avkastningskraven är inte specificerade i siffror utan ska jämföras med andra likvärdiga bolag. Då avkastningskrav på den privata fastighetsmarknaden normalt avser totalavkastning där värdeutveckling ingår i resultatet är jämförelser svåra att göra.

vn

Direktavkastningen totalt har minskat under 2020 och uppgår till 4,1 % på bedömt marknadsvärde. Detta trots att driftnettot har ökat vilket fungerar som underlag för beräkning av marknadsvärdena. Förklaringen till detta är att marknadsvärdena ökat med 178 mnkr jämfört med föregående år trots att inga fastigheter tillkommit och att två fastigheter avyttras.

Då ungefär 75 % av fastighetsbeståndet består av lokaler och en absolut övervägande andel av dessa är kommunala lokaler kan man anse att direktavkastningen borde vara något högre än i många andra allmännyttiga fastighetsbolag. Vi kan dock konstatera att direktavkastningen ökat under ett flertal år. Bolaget öronmärker i sin underhållsplan medel för att genomföra energiåtgärder för att minska bolagets klimatpåverkan i enlighet med ägardirektivet. Bolagets bedömning är därför att man levt upp till de mål som stipuleras i respektive ägardirektiv.

Väsentliga personalförhållanden

Företaget hade vid årets utgång 20 tillsvidareanställda varav 3 kvinnor och 17 män. Av de tillsvidareanställda är 12 tjänstemän och 8 kollektivanställda. Genomsnittligt antal anställda under året var med säsongsanställda 21,1 st att jämföra med 20,1 2019. Sjukfrånvaron var under året 3,7 % vilket var något högre än 2019.

Under 2019 arbetades en värdegrund fram bland personalen vilken fastslogs av styrelsen. Värdegrunden sammanfattas i ledorden Trygghet och service.

Förväntad utveckling

Utsikter inför framtiden

Den pågående pandemin innebär en stor osäkerhetsfaktor för bolaget under främst 2021. Under 2020 har pandemin haft en begränsad påverkan över den ekonomiska situationen. Den relativt höga arbetslösheten i pandemins fotspår tillsammans med världsvis inbromsning har dock inneburit en låg inflationstakt vilket i sin tur innebär låga hyresökningar på de lokalkontrakt som regleras med KPI som bas. Hyresgästföreningen indikerar också krav på låga hyresökningar för 2021. Av styrelsen beslutad budget för 2021 innebär ett överskott om 2,8 mnkr och ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om ca 38 mnkr.

Samtidigt tror marknaden att ränteläget fortsatt kommer vara pressat med både låga korta- som långa räntor och pressade marginaler. Minskade finansiella kostnader beräknas därför i beslutad budget. Under 2020 var energipriserna fortsatt mycket låga vilket gett ett gott utfall under 2020. I budgeten beräknas dock energipriserna öka något.

Styrelsen har beslutat om att påbörja en process att avyttra vindkraftverket i Fåleberg utanför Mariestad. Den förlust av egenproducerad el som detta skulle innebära kommer inte att kunna kompenseras i närtid med t.ex. ytterligare solceller. Som en följd av årets nedskrivning bedöms denna avyttring inte få en betydande resultat effekt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den låga inflationen innebär en risk över tid att hyresutvecklingen på lokalkontrakt inte följer den utveckling som behövs för att hålla driftnettot i en nivå där en tillräckligt god underhållsplanering är möjlig. Samtidigt kompenseras verksamheten starkt av de prognostiserade låga räntorna de kommande åren.

Belåningen i koncernen är, relativt många andra bolag, hög och indikationer finns att koncernen kommer ha svårt att låna ytterligare medel till framtida projekt. Ett bra löpande kassaflöde kommer därför vara viktigt för att åstadkomma reserverade egna medel för finansiering av projekt. Dock kan detta innebära att nybyggnadsprojekt genomförs då egenfinansiering kan uppnås istället utifrån en strategisk bedömning av behov och efterfrågan.

JK

JK

Tillåtna säkringsinstrument regleras av Finanspolicyn antagen av styrelsen vilken i sin tur genom ägardirektiv styrs av Finanspolicy antagen av Öckerö kommuns fullmäktige. Historiskt har bolaget valt att i arbeta med säkringsinstrument av externa lån, så kallade ränteswappar. Ambitionen är att bolagen avseende säkring av externa lån skall arbeta med mindre komplexa derivat. Man ska därmed undvika derivat med t.ex. möjlighet till förtida lösen, caps eller floors. Använda swappar används inte nödvändigtvis för att säkra enskilda underliggande lån utan för att hela låneportföljen ska uppfylla beslutad finanspolicy.

Målet med säkringarna 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. Målet är inte heller att generera realisationsvinster, även om bolaget då tillfälle ges kan besluta om avyttring av instrument, t.ex. med avsikt att förbättra bolagens kassaflöden.

Bolaget bedömer att det, utifrån den givna strategin, finns ett effekt säkringsförhållande som innebär att säkringsredovisning kan genomföras. Ett avsteg från detta skulle vid bokslutet innebära en kostnadseffekt om motsvarande redovisade undervärden för derivaten (33 mnkr). Ca 78 % av de externa lånen är säkrade med derivat vilket innebär att kostnadseffekten vid ränteförändringar är delvis begränsade. Under 2021 förfaller totalt 90 mnkr i derivat vilka kan komma att upphandlas på nytt. Snitträntan bedöms då sjunka jämfört med snittränta i bokslutet.

Bolagets soliditet har visserligen haft en positiv utveckling men den höga belåningen innebär att ränteavdragsbegränsningsreglerna har en ekonomisk effekt på bolaget. En kombination av svag hyresutveckling och räntökningar kommer innebära att en större andel av bolagets räntekostnader inte kommer vara avdragsgill i framtiden. Detta kommer då att belasta bolagets skattekostnader.

Hållbarhetsupplysningar

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.

Under 2019 antog bolagets styrelse en Miljöstrategisk policy med tio övergripande mål över perioden 2019-2030. Bland annat har bolaget som mål att minska sin genomsnittliga energianvändning med 40 % till år 2030 jämfört med 2008. Bolaget skall också öka sin egenproduktion av förnybar energi. Detta mål kan komma att omprövas under 2021 om en avyttring av vindkraftverket genomförs. Den miljöstrategiska policyn fungerar också som mål inom ramen för Allmännyttans klimatinitiativ till vilket bolaget anslöt sig 2018. Allmännyttans klimatinitiativ är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte.

Vindkraftverket i Fåleberg, Mariestads kommun, producerade under 2020 5 241 MWh el vilket motsvarar knappt 90 % av koncernens elbehov. I underhållsplanen öronmärks medel för upprustning av sämre och energislösande anläggningar. Under året har energiinsatser gjorts på bland annat Hedens by och Hälsö skola.

På de två nybyggnadsprojekten med ny förskola på Heden och gruppboheter på Hässlavägen installeras solceller för att täcka delar av fastighetens energibehov. Under 2018 och 2019 har ett projekt genomförts för att installera ett femtiotal laddstationer för elfordon i bolagets bestånd. I första steget installeras laddstationer till kommunens verksamheter men det finns också publika laddstationer för allmänheten och på Heinöwallen. Av bolagets fordon körs merparten endast på el. All köpt el, utöver vad som är egenproducerad, är miljömärkt.

K3 och komponentredovisning

Från 2014 redovisar bolaget enligt bokföringsnämndens allmänna råd 2012:5, det så kallade K3-reglementet. Bolaget redovisar sedan 2014 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	90 907 528
årets förlust	-2 797 484
	88 110 044

disponeras så att

till aktieägarna utdelas 53 kr per aktie	2 000 485
i ny räkning överföres	86 109 559

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar moderbolagets soliditet från 11,3 procent till 11,2 %. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet tillräckligt betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar på befintliga tillgångar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st (försiktighetsregeln).

Resultaträkning koncernen	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1	133 054 839	132 955 338
Fastighetskostnader	2,3	-60 858 154	-63 520 915
Driftnetto		72 196 685	69 434 423
Av- och nedskrivningar	4	-45 292 770	-32 669 619
Bruttoresultat		26 903 915	36 764 804
Central administration	3,5	-13 093 909	-11 753 202
Försäljning av fastigheter		5 059 680	0
Övriga rörelseintäkter	6	54 487	5 702 193
Övriga rörelsekostnader		0	-42 421
Rörelseresultat		18 924 173	30 671 374
Ränteintäkter och liknande resultatposter		110 939	6 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-17 299 380	-19 740 303
Resultat efter finansiella poster		1 735 732	10 938 035
Resultat före skatt		1 735 732	10 938 035
Skatt på årets resultat	9	118 878	-1 810 251
Årets resultat		1 854 610	9 127 784

Balansräkning koncernen

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,11	1 096 195 384	1 100 350 789
Inventarier, verktyg och installationer	12	13 753 108	25 082 066
Konst		298 606	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	63 868 264	28 724 132
		1 174 115 362	1 154 455 593
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	16	142 360	142 360
		142 360	142 360
Summa anläggningstillgångar		1 174 257 722	1 154 597 953
Omsättningstillgångar			
<i>Lager</i>			
Lager		252 535	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		275 606	703 038
Skattefordringar		649 524	476 856
Övriga fordringar		286 035	630 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 274 601	2 704 503
		4 485 766	4 514 593
<i>Kassa och bank</i>	18	34 527 246	20 761 909
Summa omsättningstillgångar		39 265 547	25 276 502
SUMMA TILLGÅNGAR		1 213 523 269	1 179 874 455



Balansräkning koncernen

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		37 745 000	37 745 000
Övrigt tillskjutet kapital		8 778 628	8 785 320
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		104 886 018	108 044 801
Summa eget kapital		151 409 646	154 575 121
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	20	9 926 972	10 045 850
Övriga avsättningar	21	4 500 000	4 500 000
		14 426 972	14 545 850
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22,23	777 750 000	649 550 000
Förutbetalda intäkter	24	36 020 916	31 274 032
Summa långfristiga skulder		813 770 916	680 824 032
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 914 789	9 422 271
Skulder Öckerö kommun		9 395 309	6 093 919
Skulder till kreditinstitut	22,23	197 800 000	298 750 000
Övriga skulder		1 702 085	2 879 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24,25	11 103 552	12 783 351
Summa kortfristiga skulder		233 915 735	329 929 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 213 523 269	1 179 874 455

vm

 1/1

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	8 785 320	108 044 801	154 575 121
Utdelning till ägaren			-5 020 085	-5 020 085
Upplösn. uppskrivningsfond		-6 692	6 692	0
Årets resultat			1 854 610	1 854 610
Belopp vid årets utgång	37 745 000	8 778 628	104 886 018	151 409 646

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

71

 171

Kassaflödesanalys koncernen	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 735 732	10 938 035
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	40 159 019	26 353 974
Betald skatt		-172 668	623 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		41 722 083	37 915 345
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av lager		-252 535	0
Förändring av kundfordringar		427 432	-250 432
Förändring av kortfristiga fordringar		-225 937	1 675 147
Förändring av leverantörsskulder		4 492 518	-10 173 551
Förändring av kortfristiga skulder		443 765	-1 666 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 607 326	27 500 041
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och mark		-67 650 059	-56 667 475
Investeringar i inventarier och verktyg		-128 255	-1 675 612
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		7 959 526	100 384
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar			10 741 639
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 818 788	-47 501 064
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		30 000 000	0
Amortering av lån		-2 750 000	-3 000 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter		4 746 884	7 008 161
Utdelning till ägaren		-5 020 085	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		26 976 799	4 008 161
Årets kassaflöde		13 765 337	-15 992 862
Likvida medel vid årets början		20 761 909	36 754 771
Likvida medel vid årets slut		34 527 246	20 761 909

161

Resultaträkning moderbolaget	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1	100 388 234	100 955 394
Fastighetskostnader	2,3	-41 101 541	-43 258 340
Driftnetto		59 286 693	57 697 054
Av- och nedskrivningar	4	-39 519 710	-26 910 886
Bruttoresultat		19 766 983	30 786 168
Central administration	3,5	-12 433 034	-11 062 103
Försäljning av fastigheter		5 059 680	-392 509
Övriga rörelseintäkter	6	47 135	6 075 724
Övriga rörelsekostnader		0	-42 421
Rörelseresultat		12 440 764	25 364 859
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 804 682	5 328 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-17 295 164	-19 738 119
Resultat efter finansiella poster		-49 718	10 954 954
Bokslutsdispositioner	8	-3 778 322	277 974
Resultat före skatt		-3 828 040	11 232 928
Skatt på årets resultat	9	1 030 556	-1 296 694
Årets resultat		-2 797 484	9 936 234

Balansräkning moderbolaget

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,11	773 045 032	774 261 094
Inventarier, verktyg och installationer	12	12 265 203	23 658 346
Konst		298 606	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	63 428 159	27 138 566
		849 037 000	825 356 612
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	66 670 000	66 670 000
Långfristiga fordringar i koncernföretag	15	243 200 000	243 200 000
Aktier och andelar	16	142 360	142 360
		310 012 360	310 012 360
Summa anläggningstillgångar		1 159 049 360	1 135 368 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		257 871	582 151
Skattefordringar		1 196 307	1 171 817
Övriga fordringar		4 251	517 850
Fordringar på koncernföretag	17	1 793 814	2 377 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 456 195	2 499 766
		5 708 438	7 149 008
<i>Kassa och bank</i>	18	22 847 734	16 073 913
Summa omsättningstillgångar		28 556 172	23 222 921
SUMMA TILLGÅNGAR		1 187 605 532	1 158 591 893

ih

ih

Balansräkning moderbolaget

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		8 529 628	8 536 320
		46 523 628	46 530 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		90 907 528	85 984 687
Årets resultat		-2 797 484	9 936 234
		88 110 044	95 920 921
Summa eget kapital		134 633 672	142 451 241
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	20	4 814 952	5 845 508
Övriga avsättningar	21	4 500 000	4 500 000
		9 314 952	10 345 508
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22,23	777 750 000	649 550 000
Förutbetalda intäkter	24	36 020 916	31 274 032
Summa långfristiga skulder		813 770 916	680 824 032
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 709 049	7 700 818
Skulder Öckerö kommun		8 473 339	5 631 331
Skulder koncernföretag	17	1 946 402	0
Skulder till kreditinstitut	22,23	197 800 000	298 750 000
Övriga skulder		1 686 173	2 879 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24,25	8 271 029	10 009 052
Summa kortfristiga skulder		229 885 992	324 971 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 187 605 532	1 158 591 893

Förändring av eget kapital moderbolaget

Antal aktier: 37 745
Kvotvärde: 1 000

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	8 785 320	85 984 687	9 936 234	142 451 241
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			9 936 234	-9 936 234	0
Utdelning till ägaren			-5 020 085		-5 020 085
Upplösn. uppskrivningsfond		-6 692	6 692		0
Årets resultat				-2 797 484	-2 797 484
Belopp vid årets utgång	37 745 000	8 778 628	90 907 528	-2 797 484	134 633 672

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

ML

Kassaflödesanalys moderbolaget	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-49 718	10 954 954
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	34 385 959	20 514 466
Betald skatt		-24 490	29 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 311 751	31 499 179
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		324 280	-186 594
Förändring av kortfristiga fordringar		1 140 780	13 307 822
Förändring av leverantörsskulder		4 008 231	-10 013 222
Förändring av kortfristiga skulder		-1 921 673	-2 984 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 863 369	31 622 635
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och mark		-65 897 618	-51 782 990
Investeringar i inventarier och verktyg		-128 255	-1 675 612
Förändring andelar koncernföretag		0	-50 000
Förändring utlåning koncernföretag		0	-6 614 052
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		7 959 526	1 759 887
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	9 082 136
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 066 347	-49 280 631
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		30 000 000	0
Amortering av lån		-2 750 000	-3 000 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter		4 746 884	7 008 161
Utdelning till ägaren		-5 020 085	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		26 976 799	4 008 161
Årets kassaflöde		6 773 821	-13 649 835
Likvida medel vid årets början		16 073 913	29 723 748
Likvida medel vid årets slut		22 847 734	16 073 913

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.

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 skuldens 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.

Intäkter från anslutningsavgifter för koncernens fibernät periodseras över den period vilken tjänsten bedöms levereras. Motivet till detta är det framtida åtagande bolaget har att, t.ex. via sin kommunikationsoperatör, distribuera tjänster i fibernätet. I allmänhet är detta ofta samma period för den bedömda nyttjandeperioden för fibernätet och därmed avskrivningstiden.

Från 2017 redovisas den el som produceras i det av moderbolaget ägda vindkraftverket som en intäkt istället för som tidigare en reduktion av elkostnaderna.

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.

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. Med beaktande av det nya regelverket om ränteavdragsbegränsningar som gäller från 2019 har ränta ej aktiverats från innevarande år.

ik

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:

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	4,0%	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
Hysesgästanpassningar	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 januari 2020 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 82 %.

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.

W

För varje enskilt värderingsobjekt har ett avkastningskrav satts baserat på de kunskaper som finns om marknadens krav på avkastning för likvärda objekt. Avkastningskravet sätts på driftnettot vilket kallas direktavkastningskrav. Till detta läggs bedömd nivå av inflation vilket ger bolagets så kallade yield.

Spann för yield inom respektive affärsområde presenteras nedan:

	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Bostäder	3,00%	5,50%
Lokaler	4,00%	10,50%
Vindkraftverk	7,50%	

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 skäligen 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 ränteswappen 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 räntewappar 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 företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin enligt finanspolicyn avseende säkringen. Företaget dokumenterar också företagets 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.

W

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 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.

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.

W

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen 2020	Koncernen 2019
Hysesintäkter bostäder	35 974 506	34 473 855
Hysesintäkter lokaler	85 096 243	83 746 327
Intäkter från stadsnät	6 199 106	5 023 663
Intäkter från producerad el	935 251	1 849 683
Bränsle, parkering, VA mm	2 420 389	2 463 601
Eget aktiverat arbete	635 000	943 800
Hysesförluster	-1 048 162	-284 680
Övriga rörelseintäkter	2 842 506	4 739 089
	133 054 839	132 955 338

	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Hysesintäkter bostäder	3 141 018	3 012 460
Hysesintäkter lokaler	82 986 569	81 664 936
Intäkter från stadsnät	6 199 106	5 023 663
Intäkter från producerad el	935 251	1 849 683
Bränsle, parkering, VA mm	232 160	334 635
Förvaltningsarvode	3 984 535	4 381 449
Eget aktiverat arbete	635 000	943 800
Hysesförluster	-419 688	-136 590
Övriga rörelseintäkter	2 694 283	3 881 358
	100 388 234	100 955 394

Av årets nettoomsättning utgör 3 984 535 kr (4 381 449 kr) koncerninterna poster.

Not 2 Fastighetskostnader

	Koncernen 2020	Koncernen 2019
Ei	-7 508 324	-8 560 726
Olja	-19 631	-29 333
Vatten	-3 134 824	-2 865 297
Sophämtning	-1 989 347	-1 962 616
Underhåll	-22 125 802	-21 308 028
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-3 103 889	-3 314 177
Hyror och arrenden	-1 216 428	-1 714 802
Löner och sociala avgifter	-8 329 284	-7 930 699
Övriga driftskostnader	-13 430 625	-15 835 237
	-60 858 154	-63 520 915

	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Ei	-6 417 197	-7 273 359
Olja	-19 631	-29 333
Vatten	-1 205 071	-1 145 335
Sophämtning	-864 031	-897 519
Underhåll	-11 888 144	-11 258 375
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-656 075	-828 188
Hyror och arrenden	-356 200	-906 631
Löner och sociala avgifter	-8 329 284	-7 930 699
Övriga driftskostnader	-11 365 908	-12 988 901
	-41 101 541	-43 258 340

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

Not 3 Anställda och personalkostnader	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Medelantalet anställda	3,09	2,85
Kvinnor	18,03	17,29
Män	21,12	20,14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 231 329	-1 242 421
Övriga anställda	-9 922 286	-9 104 397
	-11 153 615	-10 346 818
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-158 812	-156 662
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 146 853	-1 113 668
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 702 413	-3 530 826
	-5 008 078	-4 801 156
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-16 161 693	-15 147 974
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	29%
Andel män i styrelsen	86%	71%
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 2020	Koncernen 2019
Avskrivningar byggnader	-22 837 057	-22 622 539
Avskrivningar markanläggningar	-8 071 626	-6 322 598
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-2 775 506	-2 387 351
Nedskrivningar och utrangeringar av fastigheter	-11 608 581	-1 337 131
	-45 292 770	-32 669 619
	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Avskrivningar byggnader	-17 540 553	-17 477 041
Avskrivningar markanläggningar	-7 747 085	-6 006 291
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-2 638 581	-2 254 356
Nedskrivningar och utrangeringar av fastigheter	-11 593 491	-1 173 198
	-39 519 710	-26 910 886

Not 5 Central administration

	Koncernen 2020	Koncernen 2019
Datalicenser	-536 617	-411 836
Styrelsearvoden	-342 537	-342 695
IT-tjänster	-586 964	-617 858
Revision och revisionsnära tjänster	-334 878	-233 233
Konsultkostnader	-1 138 393	-694 902
Löner och sociala avgifter	-6 395 781	-5 403 510
Övriga kostnader	-3 758 739	-4 049 168
	-13 093 909	-11 753 202
	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Datalicenser	-536 617	-411 836
Styrelsearvoden	-342 537	-342 695
IT-tjänster	-586 964	-613 403
Revision och revisionsnära tjänster	-161 198	-140 448
Konsultkostnader	-1 113 702	-633 652
Löner och sociala avgifter	-6 395 781	-5 403 510
Övriga kostnader	-3 296 235	-3 516 559
	-12 433 034	-11 062 103

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

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen 2020	Koncernen 2019
Avyttring av rörelsetillgångar	0	5 582 831
Övriga intäkter	54 487	119 362
	54 487	5 702 193
	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Avyttring aktier i dotterbolag	0	5 975 340
Övriga intäkter	47 135	100 384
	47 135	6 075 724

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen 2020	Koncernen 2019
Räntekostnader	-14 852 373	-17 359 350
Borgensavgift	-2 439 500	-2 371 375
Övriga finansiella kostnader	-7 507	-9 578
	-17 299 380	-19 740 303

	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Räntekostnader	-14 852 373	-17 359 350
Borgensavgift	-2 439 500	-2 371 375
Övriga finansiella kostnader	-3 291	-7 394
	-17 295 164	-19 738 119

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Erhållna koncernbidrag	180 590	307 207
Lämnade koncernbidrag	-3 958 912	-29 233
	-3 778 322	277 974

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2020	Koncernen 2019
Skattekostnad för tidigare taxering	0	9 492
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 331	1 317 800
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	120 209	-3 137 543
	118 878	-1 810 251

Redovisat resultat före skatt

	1 735 732	10 938 035
--	------------------	-------------------

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %)	-371 447	-2 340 739
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-4 887 129	-4 841 224
Skatteeffekt av komponentbyten	814 020	972 231
Ej avdragsgilla av- och nedskrivningar	-2 140 000	0
Skattemässig vinst utöver bokförd för sålda tillgångar	484 988	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-50 233	-78 543
Korrigerig av skattekostnad för tidigare år	0	9 492
Övriga ej skattepliktiga intäkter	253	2 074 766
Konsekvens på underskott av ändrad skattesats	-498 597	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	6 685 689	6 663 921
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-38 875	-1 132 612
Konsekvens på temporära skillnader av ändrad skattesats	889 208	889 208
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-768 999	-3 137 543
	118 878	-1 810 251

117

Handwritten signature

	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Skattekostnad för tidigare taxering	0	9 492
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	977 297	1 409 688
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	53 259	-2 715 874
	1 030 556	-1 296 694
Redovisat resultat före skatt	-3 828 040	11 232 928
Skatteeffekt av:		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %)	819 201	-2 403 847
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-3 753 677	-3 740 087
Skatteeffekt av komponentbyten	606 675	697 678
Ej avdragsgilla av- och nedskrivningar	-2 140 000	0
Skattemässig vinst utöver bokförd för sålda tillgångar	484 988	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-49 476	-46 757
Korrigerig av skattekostnad för tidigare år	0	9 492
Övriga ej skattepliktiga intäkter	253	1 994 594
Konsekvens på underskott av ändrad skattesats	-479 129	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	5 488 462	5 486 931
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	0	-578 824
Konsekvens på temporära skillnader av ändrad skattesats	666 117	666 117
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-612 858	-2 715 874
	1 030 556	-1 296 694

Underskottsavdraget uppgår till 59 891 070 kr (53 085 344 kr)

W

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 351 340 867	1 258 249 099
Inköp	0	2 244 285
Försäljningar/utrangeringar	-6 749 867	-5 377 824
Omklassificeringar/bidrag	31 208 138	96 225 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 375 799 138	1 351 340 867
Ingående avskrivningar	-250 990 078	-223 806 636
Försäljningar/utrangeringar	2 295 007	1 761 695
Årets avskrivningar	-30 908 683	-28 945 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-279 603 754	-250 990 078
Utgående redovisat värde	1 096 195 384	1 100 350 789
Bokfört värde byggnader	834 381 108	851 696 865
Bokfört värde markanläggningar	177 976 328	162 155 220
Bokfört värde mark	83 837 948	86 498 704
	1 096 195 384	1 100 350 789
Skattemässigt värde byggnader och mark	794 368 051	828 475 300
	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	956 477 595	867 724 489
Inköp	0	2 244 285
Försäljningar/utrangeringar	-6 730 460	-5 175 436
Omklassificeringar/bidrag	28 511 346	91 684 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	978 258 481	956 477 595
Ingående avskrivningar	-182 216 501	-160 456 410
Försäljningar/utrangeringar	2 290 690	1 723 241
Årets avskrivningar	-25 287 638	-23 483 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 213 449	-182 216 501
Utgående redovisat värde	773 045 032	774 261 094
Bokfört värde byggnader	566 376 023	580 912 282
Bokfört värde markanläggningar	172 570 314	156 589 361
Bokfört värde mark	34 098 695	36 759 451
	773 045 032	774 261 094
Skattemässigt värde byggnader och mark	504 510 094	534 570 931

W

de 1/1

Öckerö Fastighets AB
Org. nr 556495-9665

38(47)

Not 11 Marknadsvärden byggnader och mark

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	327 166 279	328 630 404
Marknadsvärde bostadsfastigheter	623 800 000	587 500 000
Bokfört värde lokalfastigheter	591 052 777	609 565 165
Marknadsvärde lokalfastigheter	1 134 800 000	993 450 000
	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	24 456 211	23 478 376
Marknadsvärde bostadsfastigheter	45 700 000	45 800 000
Bokfört värde lokalfastigheter	576 018 507	594 193 357
Marknadsvärde lokalfastigheter	1 107 400 000	967 850 000

ph

AC

ph

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46 324 452	46 834 307
Inköp	128 255	337 554
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 296 102
Nedskrivningar	-10 000 000	0
Omklassificeringar	1 318 293	1 448 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 771 000	46 324 452
Ingående avskrivningar	-21 242 386	-18 948 716
Försäljningar/utrangeringar	0	93 681
Årets avskrivningar	-2 775 506	-2 387 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 017 892	-21 242 386
Utgående redovisat värde	13 753 108	25 082 066
	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44 077 996	44 587 851
Inköp	128 255	337 554
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 296 102
Nedskrivningar	-10 000 000	0
Omklassificeringar	1 117 183	1 448 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 323 434	44 077 996
Ingående avskrivningar	-20 419 650	-18 258 975
Försäljningar/utrangeringar	0	93 681
Årets avskrivningar	-2 638 581	-2 254 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 058 231	-20 419 650
Utgående redovisat värde	12 265 203	23 658 346

AC

141

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 724 132	70 647 587
Inköp	72 399 016	61 661 703
Överfört till byggnader	-31 187 634	-96 225 307
Överfört till inventarier	-1 318 293	-1 448 693
Projekt som kostnadsförts	-4 748 957	-5 911 158
	63 868 264	28 724 132
Elbilsladdare	0	2 433 321
Exploatering Björkö	304 674	277 174
Familjecentral	0	24 368
Framtida skollokaler Bergagård	1 397 431	1 397 431
Hedens nya förskola	25 320 822	1 534 970
Hässlavägens gruppbostad	25 765 733	1 169 713
Kommunhuset	236 800	387 144
Spindeln, bostäder	642 485	642 485
Stadsnät, Björkö	553 017	0
Stadsnät, Gemensamt	104 070	0
Stadsnät, Hyppeln	2 034 081	7 496 915
Stadsnät, Hälsö	0	8 109 283
Stadsnät, Hönö 1	479 568	0
Stadsnät, Hönö 2	535 069	0
Stadsnät, Kalvsund	333 796	0
Stadsnät, Källö-Knippla	250 686	6 801
Stadsnät, Rörö	321 571	0
Stadsnät, Öckerö 1	583 855	0
Stadsnät, Öckerö 2	443 756	0
Underhåll energi	1 568 440	1 506 156
Utbyggnad kommunhuset	623 824	623 824
Öckerö Centrum	2 009 467	2 001 624
Övriga	359 118	1 112 923
	63 868 264	28 724 132
	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 138 566	69 394 757
Inköp	68 341 907	56 252 720
Överfört till byggnader	-28 490 842	-91 684 257
Överfört till inventarier	-1 117 183	-1 448 693
Projekt som kostnadsförts	-2 444 289	-5 375 961
	63 428 159	27 138 566

Not 14 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Moderbolaget	Moderbolaget
				2020-12-31	2019-12-31
Öck. Fastighetsutv. AB	100%	100%	2 000	10 050 000	10 050 000
Öck. Fastighetsservice AB	100%	100%	40 000	56 620 000	56 620 000
				66 670 000	66 670 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Öck. Fastighetsutv. AB	556871-8760	Öckerö	9 952 219	-57 659
Öck. Fastighetsservice AB	556943-5018	Öckerö	56 613 751	0

Not 15 Långfristiga fordringar i koncernföretag

	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020-12-31	2019-12-31
Reversfordran Öckerö Bostads AB	223 200 000	223 200 000
Reversfordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	20 000 000	20 000 000
	243 200 000	243 200 000

Not 16 Aktier och andelar

	Org.nr	Säte	Moderbolaget	Moderbolaget
			2020-12-31	2019-12-31
Netwest Sweden AB	559028-5655	Vänernsberg	142 360	142 360
			142 360	142 360

	Koncernen	Koncernen
	2020-12-31	2019-12-31
Netwest Sweden AB	142 360	142 360
	142 360	142 360

Not 17 Koncernmellanhavanden

	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Öckerö Fastighetsservice AB	56 017	70 767
Fordran Öckerö Bostads AB	0	1 999 450
Skuld Öckerö Bostads AB	-1 946 402	0
Fordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	1 737 797	307 207
	-152 588	2 377 424

Not 18 Checkräkningskredit

	Koncernen	Koncernen
	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000

	Moderbolaget	Moderbolaget
	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000

Not 19 Vinstdisposition

**Moderbolaget
2020-12-31**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	90 907 528
årets förlust	-2 797 484
	88 110 044

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 53 kr per aktie	2 000 485
i ny räkning överföres	86 109 559

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

**Koncernen
2020-12-31**

**Koncernen
2019-12-31**

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	-12 975 233	-12 976 564
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	22 902 205	23 022 414
	9 926 972	10 045 850

**Moderbolaget
2020-12-31**

**Moderbolaget
2019-12-31**

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	-12 342 659	-11 360 263
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	17 157 611	17 205 771
	4 814 952	5 845 508

Not 21 Övriga avsättningar

**Koncernen
2020-12-31**

**Koncernen
2019-12-31**

Övriga avsättningar	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Avser reservation av kostnader för tvister

**Moderbolaget
2020-12-31**

**Moderbolaget
2019-12-31**

Övriga avsättningar	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Avser reservation av kostnader för tvister *mm*

Not 22 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Förfaller inom 1 år		
Förfaller inom 1 år	197 800 000	298 750 000
	197 800 000	298 750 000
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	777 750 000	649 550 000
	777 750 000	649 550 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

**Moderbolaget
2020-12-31** **Moderbolaget
2019-12-31**

Förfaller inom 1 år

Förfaller inom 1 år	197 800 000	298 750 000
	197 800 000	298 750 000

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Förfaller inom 1 till 5 år	777 750 000	649 550 000
	777 750 000	649 550 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

Not 23 Räntederivat

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Antal derivat		
Antal derivat	11	12
Nominellt värde		
Nominellt värde	765 000 000	765 000 000
Över-/undervärde (+/-)	-33 135 428	-37 036 515
	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31

Antal derivat

Antal derivat	11	12
Nominellt värde		
Nominellt värde	765 000 000	765 000 000
Över-/undervärde (+/-)	-33 135 428	-37 036 515

VM

AL 1/1

Not 24 Förutbetalda intäkter

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Förfaller inom 1 år		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år	1 412 107	1 186 379
	1 412 107	1 186 379
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år	5 648 428	4 745 516
	5 648 428	4 745 516
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år	30 372 487	26 528 516
	30 372 487	26 528 516
	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Förfaller inom 1 år		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år	1 412 106	1 186 379
	1 412 106	1 186 379
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år	5 648 428	4 745 516
	5 648 428	4 745 516
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år	30 372 487	26 528 516
	30 372 487	26 528 516

✍

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 859 135	2 943 498
Upplupna semesterlöner	1 885 034	1 490 650
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	901 967	768 121
Upplupna räntekostnader	2 479 384	4 166 965
Förutbetalda anslutningsavgifter	1 412 106	1 186 379
Övriga upplupna kostnader	1 565 926	2 227 738
	11 103 552	12 783 351

	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	364 670	537 450
Upplupna semesterlöner	1 885 034	1 490 650
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	901 967	768 121
Upplupna räntekostnader	2 479 384	4 166 965
Förutbetalda anslutningsavgifter	1 412 106	1 186 379
Övriga upplupna kostnader	1 227 868	1 859 487
	8 271 029	10 009 052

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga
	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga
--	------	------

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

Koncernen

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

Moderbolaget

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

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31
Av- och nedskrivningar	45 292 770	32 669 619
Realisationsresultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 059 680	-100 384
Realisationsresultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-9 032 136
Ej kassaflödespåverkande avsättningar	0	2 000 000
Tidigare balanserade utgifter som kostnadsförts	72 257	776 422
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-146 328	40 453
	40 159 019	26 353 974
	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Av- och nedskrivningar	39 519 710	26 910 886
Realisationsresultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 059 680	-100 384
Realisationsresultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-9 032 136
Ej kassaflödespåverkande avsättningar	0	2 000 000
Tidigare balanserade utgifter som kostnadsförts	40 099	765 722
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-114 170	-29 622
	34 385 959	20 514 466

Öckerö den 8 mars 2021



Fredrik Lönn
Ordförande



Fredrik Gustavsson



Lennart Samuelsson



Robertho Settergren



Jan-Åke Simonsson



Anna Skrapste



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 -2021



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Öckerö Fastighets AB för räkenskapsåret 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10-47 i detta dokument.

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 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-9. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen 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 revisionsssed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
 - inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Öckerö Fastighets AB för räkenskapsåret 2020 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 25/3 2021

Ernst & Young AB



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

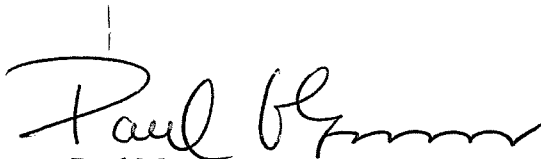
Till bolagsstämman i Öckerö Fastighets AB
Till kommunfullmäktige och kommunstyrelsen för kännedom

Org.nr 556495-9665

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2020. 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.



Paul Magnusson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Annelie Sundling
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor