



ÅRSREDOVISNING

2007

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun.

Öckerö kommun innehar 35 245 aktier (100 %) i Öckerö Bostads AB. Detta är bolagets trettonde förvaltningsår.

Öckerö Bostads AB är komplementärdelägare till KB Öckerö Sörgård 2:446. Dotterbolagets omsättning i form av hyresintäkter är mindre än två procent av moderbolagets omsättning och dotterbolagets effekt på balansräkningen vid upprättande av koncernredovisning är marginell. Med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap §5 har Öckerö Bostads AB därför inte upprättat någon koncernredovisning för räkenskapsåret 2007.

Resultatet var i nivå med verksamhetsplanen för året. Ett antal engångsposter har dock inneburit att resultatet för året blev negativt

Flerårsöversikt

	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	57 565 153	55 534 886	53 457 497	52 237 277
Resultat efter finansnetto	-3 457 309	1 116 819	9 859 293	-5 160 340
Nettomarginal (%)	-6	2	18,4	-9,9
Balansomslutning	591 386 528	492 703 284	473 132 050	430 416 449
Soliditet (%)	11	14	14	14

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet har utökats genom att en bostadsfastighet på Björkö med 9 lägenheter förvärvats. I samband med detta avyttrades Skarviksskolan.

Energieffektivisering

Under året har satsningen på energieffektivisering fortsatt. De projekt som färdigställts har fungerat väl. Ett exempel är Fotöskola. I skolan installerades bergvärme samt nytt drift och övervakningssystem. Förbrukningen år 2006 uppgick till 19 m3. Under 2007 har ingen olja förbrukats. Kostnadsbesparingen uppgår till 100 000 kr. Besparingarna på oljeförbrukningen har ännu inte fullt slagit igenom i den ekonomiska redovisningen. Inför 2008 utgör lagervärdet av olja ca 1 milj. kr vilket har belastat årets resultat.

Träffpunkten

Träffpunkten på Solhöjden har färdigställts och tagits i bruk. Det har blivit en mycket fin anläggning som kommer att innebära stora möjligheter för verksamheten.

Solhöjden Lägenheter

Påbyggnaden av 29 lägenheter har genomförts. Påbyggnaden har skett med kvarboende vilket ställt stora krav på alla inblandade parter. Denna uppgift har klarats av med ett mycket bra resultat. Den första inflyttningen ägde rum i november och den sista i februari 2008. Hela projektet kommer att vara färdigställt under våren 2008.

Skolvägen 8

På Skolvägen 8 har ett mindre bostadshus med 7 lägenheter byggts.

Skolor på Björkö och Hönö
Solhagen och Västergårdsskolan på Björkö har byggts om och till. Skolorna var klara till höstterminsstarten 2007. Vipekärrs förskola har utökats med en avdelning som togs i bruk i dec 2007.

Underhåll

Det planerade underhållet har under 2007 omfattat ett stort antal fastigheter och huvuddelen av åtgärderna har som under 2006 bestått i ommålning av fasader.

Bassängen på Hedens By har renoverats och kommer nu att hålla "tätt" under många år framöver.

Bolagets framtida utveckling

Bolaget fortsätter sin expansion genom att investera i ett antal lokal- och bostadsprojekt.

Resultatprognosen för framtiden ser positiv ut och budgetmässigt för 2008 räknar vi med en vinst på drygt 1 mkr. Vi tror att den fortsatt höga investeringstakten tillsammans med en god efterfrågan kommer ligga till grund för en positiv utvecklingen även på lång sikt.

Hedens kultur och idrottshall

I anslutning till Hedensskola kommer det under 2008 uppföras en kultur och idrottshall. Hallen kommer att vara klar i sept. 2008.

Förskolan "Nästet" och Hedens By

En ny förskola för föräldrakooperativet Nästet kommer att byggas i anslutning till Hedens skola. Förskolan kommer att vara klar i maj 2008. När förskolan Nästet flyttar ut kommer ombyggnad av dess lokaler till 5 lägenheter att ske.

Dessa lägenheter är avsedda för personer med särskilda behov.

Brevik

På Breviksängar kommer det med början under hösten att uppföras 50 lägenheter. Energiåtgången för uppvärmning och varmvatten planeras att bli mycket låg.

Kommunhuset

Kommunhusets 3-dje våning kommer att färdigställas. På delar av planet har lokaler för Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan iordningställts. En större samlingsal kommer att vara klar i augusti 2008.

Energieffektivisering

Under 2008 kommer åtgärder för att minska energianvändningen att avslutas. Dessa åtgärder kommer då att ha omfattat i stort sett alla lokaler som används av Öckerö kommun. För åtgärderna har beslut om statliga investeringsstöd fåtts. Detta stöd förutsätter att åtgärderna är genomförda innan 2008 års utgång

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	17 210 888
årets förlust	-2 491 170
	14 719 718

disponeras så att

i ny räkning överföres	14 719 718
------------------------	------------

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

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	57 565 153	55 534 888
Övriga rörelseintäkter		1 394 954	765 201
		58 960 107	56 300 089
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2	-24 978 358	-26 295 525
Övriga externa kostnader	3	-4 870 404	-3 587 773
Personalkostnader	4,5	-10 438 585	-8 381 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-8 111 632	-7 623 314
		-48 398 979	-45 888 028
Rörelseresultat		10 561 128	10 412 061
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	284 247	570 354
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	101 684	35 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 404 368	-9 900 788
Resultat efter finansiella poster		-3 457 309	1 116 819
Förändring av överavskrivning		0	264 899
Skatt på årets resultat	10	966 139	50 104
Årets resultat		-2 491 170	1 431 822

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	483 783 621	443 873 290
Inventarier, verktyg och installationer	12	818 599	892 604
Konst		298 606	208 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	75 006 176	31 947 058
		559 907 002	476 921 558
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	11 850 415	11 566 168
Uppskjuten skattefordran	15	842 714	0
		12 693 129	11 566 168
Summa anläggningstillgångar		572 600 131	488 487 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		309 940	143 283
Skattefordringar		1 275 355	0
Övriga fordringar		2 576 113	1 870 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 831	1 074 282
		4 415 239	3 088 337
Kassa och bank		14 371 158	1 127 221
Summa omsättningstillgångar		18 786 397	4 215 558
Summa tillgångar		591 386 528	492 703 284

13

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		35 245 000	35 245 000
Reservfond		249 000	249 000
		35 494 000	35 494 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 210 888	15 779 066
Årets resultat		-2 491 170	1 431 822
		14 719 718	17 210 888
Summa eget kapital		50 213 718	52 704 888
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver		20 752 916	20 752 916
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	0	123 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		406 675 695	327 675 695
Skulder till koncernföretag		62 551 000	62 551 000
Checkräkningskredit	18	15 518 619	14 877 102
		484 745 314	405 103 797
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 466 697	5 744 854
Skulder Öckerö Kommun	19	2 090 854	3 527 195
Aktuella skatteskulder		0	186 779
Övriga skulder		170 136	185 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	18 946 893	4 374 058
		35 674 580	14 018 258
Summa eget kapital och skulder		591 386 528	492 703 284
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		108 760 000	108 760 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AC

Kassaflödesanalys	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		10 561 128	10 412 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		8 111 632	7 623 316
Erhållen ränta m.m.		101 684	35 192
Erlagd ränta		-14 404 368	-9 900 788
Betald skatt		-2 177 026	-1 638 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 193 050	6 530 968
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-166 657	6 025 942
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		115 110	9 808 970
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		8 721 843	-5 877 221
Minskning(-)/ökning(+) av kortfrist. skulder		13 836 148	3 438 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 699 494	19 927 047
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-90 711 226	-43 319 804
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-385 848	-160 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-91 097 074	-43 480 752
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		79 641 517	23 464 323
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		79 641 517	23 464 323
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 127 221	1 216 605
Förändring av likvida medel		13 243 937	-89 384
Likvida medel vid årets slut		14 371 158	1 127 221

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Finansiella instrument och derivat

Kostnader för derivat netto redovisas under räntekostnader och periodiseras över löptiden. Resultateffekten av så kallade stängda derivatkontrakt vars syfte varit att säkra framtida räntebetalningar, periodiseras över låneportföljens genomsnittlig löptid.

Anläggningstillgångar

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och uppskrivningar samt med avdrag för planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 1,1 - 3 procent för byggnader samt 5 procent för markanläggningar per år på anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar på inventarier har skett med 20 procent per år.

Pågående byggnadsprojekt som överstiger 5 mkr i utgift och där byggtiden uppgår till mer än sex månader aktiveras räntan löpande och utgör en del av anskaffningsvärdet.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFNAR 2001:1. Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattemässiga värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en sk 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 kommun

Noter

1 Nettoomsättning

Nettoomsättning uppdelad på intäktslag

	2007	2006
Hysesintäkter bostäder	17 837 552	16 835 549
Hysesintäkter lokaler	38 398 141	37 444 744
Bränsle, parkering, VA m.m.	1 329 460	1 254 595
Övriga rörelseintäkter	1 394 954	765 201
	58 960 107	56 300 089

2 Drift- och underhållskostnader

	2007	2006
Driftkostnader	16 919 273	16 862 079
Underhållskostnader	7 093 752	8 328 721
Fastighetsskatt	965 333	1 104 725
	24 978 358	26 295 525

3 Arvode och kostnadsersättning

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2007	2006
Revisionsuppdrag	74 841	60 000
Andra uppdrag	0	30 000
	74 841	90 000

4 Anställda och personalkostnader

	2007	2006
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4,8	5,0
Män	15,7	13,0
	20,5	18,0
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	920 912	804 027
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	5 949 874	4 910 548
Pensionskostnader till styrelse och VD	239 544	222 304
Pensionskostnader till övriga anställda	604 944	409 105
Övriga sociala kostnader	2 523 709	1 961 166
	10 238 983	8 307 150

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

5 Könsfördelning i företagsledningen

	2007	2006
Styrelseledamöter		
Kvinnor	1	0
Män	6	5
	7	5
Verkställande direktör och övriga befattningshavare		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1

Avtal om avgångsvederlag för VD

Bolaget har träffat avtal med VD om dennes anställningsvillkor. Enligt avtal gäller en uppsägning från bolagets sida på tolv månader och från VD:s sida tre månader. Uppsägning från bolagets sida berättigar inte VD någon ersättning efter uppsägningstidens utgång.

6 Avskrivningar

	2007	2006
Avskrivningar byggnader	7 566 864	7 267 366
Avskrivningar markanläggningar	174 914	21 394
Avskrivningar inventarier och transportmedel	369 853	334 554
	8 111 631	7 623 314

7 Resultat från finansiella investeringar

	2007	2006
Resultatandel KB Öckerö Sörgård	284 247	570 354

8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2007	2006
Räntor	101 684	35 192

9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2007	2006
Räntor	14 404 368	9 900 788

10 Skatt på årets resultat

	2007	2006
Uppskjuten skatt	966 139	-123 425
Justering av skatt tax 2006	0	173 529
	966 139	50 104

11 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader och mark	487 695 654	436 402 862
Inköp	7 100 000	13 211 000
Försäljningar/utrangeringar	-2 100 000	0
Omklassificeringar	42 652 110	38 081 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	535 347 764	487 695 654
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-43 822 364	-36 533 604
Årets avskrivningar	-7 741 778	-7 288 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 564 142	-43 822 364
Utgående redovisat värde	483 783 622	443 873 290
Taxeringsvärden byggnader	87 574 000	87 574 000
Taxeringsvärden mark	31 983 063	31 983 063
	119 557 063	119 557 063

Anläggningar skrivs av enligt plan.

Byggnader med 1,1 - 3,0 % och markanläggningar med 5,0 %.

12 Inventarier, verktyg och installationer

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 130 335	2 969 387
Inköp	295 848	160 948
Omklassificeringar	-2 749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 423 434	3 130 335
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 237 731	-1 903 177
Omklassificeringar	2 749	0
Årets avskrivningar	-369 853	-334 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 604 835	-2 237 731
Utgående redovisat värde	818 599	892 604

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år

13 Pågående nyanläggningar

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 947 058	40 070 046
Inköp	85 711 228	29 958 804
Överfört till byggnader	-42 652 110	-38 081 792
	75 006 176	31 947 058

I årets inköp av pågående nyanläggningar ingår aktiverad ränta om 1 111 tkr. Förra året (0)

14 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kapital- andel %	2007-12-31	2006-12-31
KB Öckerö Sörgård 2:446 916838-1722	Öckerö	100	11 850 415	11 566 168

15 Uppskjuten skatt

Föregående år redovisades en uppskjuten skatteskuld på 123 425 kr. I år redovisar bolaget netto en uppskjuten skattefordran på 842 714 kr. Brutto består posten både av en uppskjuten skattefordran avseende ej utnyttjat underskottsavdrag där bedömningen är att bolaget kommer att kunna utnyttja detta skattemässiga underskott mot framtida vinster samt en uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader.

16 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 245 000	249 000	15 779 066	1 431 822
Vinstdisposition enligt beslut av årets årsstämma			1 431 822	-1 431 822
Årets resultat				-2 491 170
Belopp vid årets utgång	35 245 000	249 000	17 210 888	-2 491 170

17 Långfristiga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	-406 675 695	-327 675 695
Förfaller efter 5 år	-62 551 000	-62 551 000
	-469 226 695	-390 226 695

Dessa lån löper ut enligt avtal under perioden men beräknas förlängas

18 Checkräkningskredit

	2007-12-31	2006-12-31
Beviljad kredit	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad kredit	15 518 619	14 877 102

W

19 Skulder/Fordringar Öckerö kommun

	2007-12-31	2006-12-31
Skulder Öckerö kommun	-3 903 508	-5 005 619
Fordringar Öckerö kommun	1 812 654	1 478 424
	-2 090 854	-3 527 195

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 242 121	1 359 572
Upplupna semesterlöner	916 562	718 859
Upplupna sociala avgifter	655 487	700 840
Upplupna räntekostnader	14 648 502	1 372 037
Övriga upplupna kostnader	1 484 220	222 750
	18 946 892	4 374 058

Öckerö den 10 mars 2008



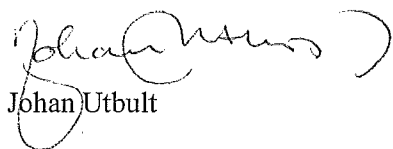
Dag Göransson
Ordförande



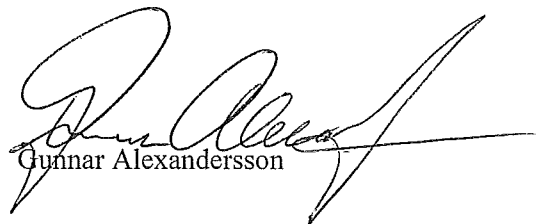
Lena Berglund



Kenth Pettersson



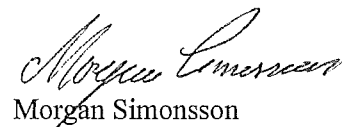
Johan Utbult



Gunnar Alexandersson



Stefan Granstäv



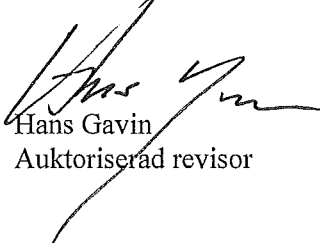
Morgan Simonsson



Tomas Karlström
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2008.



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Öckerö Bostads AB för räkenskapsåret 1 januari 2007 - 31 december 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, den 28 mars 2008


Hans Gavin
Auktoriserad revisor