

## Årsredovisning

för

## Öckerö Bostads Aktiebolag

556495-9665

Räkenskapsåret

2003

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2004-06-21. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Öckerö 2004-06-21

  
Hans Tafemark

**ÖCKERÖ BOSTADS AKTIEBOLAG**

Org.nr 556495-9665

**Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31****FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31.

**Verksamhet**

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö Kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Öckerö kommunala förvaltnings AB. Detta är bolagets nionde verksamhetsår. Under året har samtliga komplimentärandelar i KB Öckerö Sörgård 2:446 förvärvats.

**Koncernredovisande företag**

Öckerö Kommunala Förvaltnings AB, org.nr 556402-7612

**Framtiden**

Under året har förhandlingar förts med Öckerö Kommun om att köpa alla kommunala bebyggda fastigheter.

Från och med 2004-01-01 utökas Öckerö Bostads AB till att äga och förvalta sammanlagt 74.200 m<sup>2</sup>. Av denna yta är 24.200 m<sup>2</sup> bostäder. I samband med övertagandet kommer även personalen från den kommunala fastighetsavdelningen att erbjudas anställning i Öckerö Bostads AB. Erbjudandet berör 9 anställda.

Under år 2003 påbörjades uppförandet av 12 st lägenheter på centrala Öckerö. Inflyttning beräknas kunna ske 2004-06-01.

Planering för ett nytt bostadsområde med 36 lägenheter på Öckerö i området Brevik pågår. Detaljplan kommer att ställas ut under juni 2004.

**Styrelse och revisorer**

Kommunfullmäktige i Öckerö kommun har vid bolagsstämman 2003 valt följande till styrelse, revisorer och lekmannarevisorer för år 2003:

**Ordinarie ledamöter**

Hans Taremark, ordf.

Morgan Simonsson, vice ordf.

Jim Adolfsson

Willy Andersson

Gunnar Alexandersson

**Ordinarie revisor**

Lars Johansson

**Lekmannarevisorer**

Christer Holmer

Thomas Wijk

Öckerö Bostads AB  
 Org.nr 556495-9665  
 Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

---

### Organisationsanslutning

Bolaget är ansluten till följande organisationer:

- SABO; Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
- Fastigo; Bostadsföretagens förhandlingsorganisation.

### Sammanträden

Bolagets styrelse har haft 7 sammanträden under året.

### Försäkring

Bolagets egendom är försäkrad genom avtal med Länsförsäkringar.

### Hysesförhandling

Bostadshyror för 2004 i blir i stort oförändrade. Viss justering har skett på grund av förändrad VA-taxa i Öckerö kommun.

### Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande vinstmedel står: 2003-01-01

	2003-12-31
balanserat resultat	15 700 292
årets vinst	136 205
<b>Totalt</b>	<b>15 836 497</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande disponering:

överföring till balanserat resultat	15 836 497
	<u>15 836 497</u>

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret och ställningen per 2003-12-31 hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar jämte till dessa hörande noter.

Kerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2003-01-01 2003-12-31</b>	<b>2002-01-01 2002-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Hysesintäkter		23 350 543	23 154 850
Övriga rörelseintäkter		301 990	276 138
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>23 652 533</b>	<b>23 430 988</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2,3,7	-7 388 393	-5 908 349
Underhållskostnader		-2 516 338	-2 184 301
Fastighetsskatt		-863 665	-861 883
Avskrivningar	4	-2 822 699	-2 749 693
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-13 591 095</b>	<b>-11 704 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 061 438</b>	<b>11 726 762</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat kommanditbolaget		300 786	0
Vinst kortfristiga placeringar		101 977	123 050
Ränteintäkter och liknande intäkter	8	41 546	58 100
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		134 007	142 304
Räntekostnader och liknande kostnader		-9 508 950	-10 124 483
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 930 634</b>	<b>-9 801 029</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 130 804</b>	<b>1 925 733</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring periodiseringsfond		62 516	120 756
Förändring avskrivning över plan		-1 001 194	-1 956 178
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-938 678</b>	<b>-1 835 422</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>192 126</b>	<b>90 311</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt som belastat årets resultat		-55 921	-25 300
<b>Årets resultat</b>		<b>136 205</b>	<b>65 011</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'L8'.

Kerö Bostads AB  
 Org.nr 556495-9665  
 Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

BALANSRÄKNING	Not	2003-12-31	2002-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	5	221 012 760	218 895 248
Inventarier	6	50 091	137 751
Pågående ny- och ombyggnad		6 321 276	1 505 836
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i dotterbolag	15	11 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		<u>238 384 127</u>	<u>220 538 835</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar och kundfordringar		647 665	718 438
Skattefordringar		31 980	38 033
Fordran dotterbolag		100 818	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 144	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	315 312	476 522
		<u>1 097 919</u>	<u>1 232 993</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristig placering	14	0	1 623 050
<b>Kassa och bank</b>			
Summa omsättningstillgångar	14	<u>7 860 370</u>	<u>1 671 223</u>
		8 958 289	4 527 266
<b>Summa tillgångar</b>		<b>247 342 416</b>	<b>225 066 101</b>

*[Handwritten signatures]*  
 28

Kerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

BALANSRÄKNING	Not	2003-12-31	2002-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	11		
Aktiekapital (1.245 aktier)		1 245 000	1 245 000
Reservfond		249 000	249 000
Summa bundet kapital		<u>1 494 000</u>	<u>1 494 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	11		
Balanserat resultat		15 700 292	15 635 281
Årets resultat		136 205	65 011
Summa fritt kapital		<u>15 836 497</u>	<u>15 700 292</u>
<b>Summa eget kapital</b>		17 330 497	17 194 292
<b>Obeskattade reserver</b>	9		
Periodiseringsfond		0	62 516
Ackumulerad överavskrivning		17 815 097	16 813 903
Summa obeskattade reserver		<u>17 815 097</u>	<u>16 876 419</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		200 650 235	185 235 066
Summa långfristiga skulder		<u>200 650 235</u>	<u>185 235 066</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	487 145
Leverantörsskulder		1 806 294	2 376 543
Övriga skulder		422 340	394 718
Uppl. kostnader/förutbet. intäkter	13	9 317 953	2 501 918
Summa kortfristiga skulder		<u>11 546 587</u>	<u>5 760 324</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		247 342 416	225 066 101

erö Bostads AB

org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2003-12-31	2002-12-31
Indirekt metod			
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		10 061 438	11 726 762
Avskrivningar		2 822 699	2 749 693
		<u>12 884 137</u>	<u>14 476 455</u>
Utdelning Kommanditbolag		300 786	0
Erhållen ränta, reavinst		277 530	323 454
Erlagd ränta		-9 508 950	-10 124 483
Betald inkomstskatt		-55 921	-25 300
		<u>-8 986 555</u>	<u>-9 826 329</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 897 582</b>	<b>4 650 126</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (ökning) kundfordringar		70 773	-511 269
Minskning (minskning) övriga kortfristiga fordringar		64 301	465 373
Minskning (ökning) leverantörsskulder		-570 249	637 987
Ökning (minskning) kortfristiga rörelseskulder		6 356 512	-381 882
		<u>5 921 337</u>	<u>210 209</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 818 919</b>	<b>4 860 335</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Andel i Kommanditbolag		-11 000 000	0
Investering i fastigheter		-4 852 551	-5 969 885
Förändring pågående ny- och ombyggnad		-4 815 440	-713 923
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-20 667 991</b>	<b>-6 683 808</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av lån (amortering)		15 415 169	-2 521 447
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>15 415 169</b>	<b>-2 521 447</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 566 097</b>	<b>-4 344 920</b>
Likvida medel vid årets början		3 294 273	7 639 193
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14</b>	<b><u>7 860 370</u></b>	<b><u>3 294 273</u></b>

erö Bostads AB

org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter - för egen skuld	2003-12-31	2002-12-31
<u>För skuld till kreditinstitut</u>		
Fastighetsinteckningar	108 760 000	108 760 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>108 760 000</b>	<b>108 760 000</b>
 Ansvarsförbindelser	 Inga	 Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens och Föreningen Auktoriserade revisorers rekommendationer och uttalanden.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Kortfristiga fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning, beräknas bli betalt.

### Not 1. Hyresintäkter (belopp i tkr)

	2002	2003	2002	2003	2002	2003
	Grund- hyra	Grund- hyra	Hyres- bortfall	Hyres- bortfall	Netto	Netto
Bostäder	13.791	13.791	0	0	13.791	13.791
Lokaler	8.915	8.879	0	0	8.915	8.879
Markhyror/arrende	49	49	0	0	49	49
Garage	71	71	0	0	71	71
Deb.vatten	329	560	0	0	329	561
	23.155	23.350	0	0	23.155	23.350

### Koncernhandel

Varken inköp eller försäljning har skett mellan koncernbolagen.



Kerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

<b>Not 2. Driftskostnader (belopp i tkr)</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Fastighetskötsel	1 317	1 290
Reparationer	1 307	791
Taxebundna kostnader	1 526	1 204
Försäkringar	178	98
Övriga driftskostnader	3 060	2 525
	<u>7 388</u>	<u>5 908</u>

<b>Not 3. Personal</b>	<b>2003-01-01</b>	<b>2002-01-01</b>
	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Medeltalet anställda har varit:		
kvinnor	2	2
män	3	3
<b>Totalt</b>	<u>5</u>	<u>5</u>

Löner och andra ersättningar:		
styrelse	77 558	84 679
övriga anställda	1 316 412	1 219 128
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<u>1 393 970</u>	<u>1 303 807</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	635 868	597 005
Pensionskostnader - styrelsen	0	0
- övriga anställda	55 364	52 800
<b>Totala löner och ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<u>2 085 202</u>	<u>1 953 612</u>

Under året har anlitats extern VD. Arvode har utgått med 644.243 kr (272.275)

Kerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

**Not 4. Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar		2003-12-31	2002-12-31
Inventarier och transportmedel	10-20 %	87 660	99 660
Byggnad	1,1-3%	2 713 646	2 628 640
Markanläggningar	5%	21 393	21 393
Summa årets avskrivning enligt plan		<u>2 822 699</u>	<u>2 749 693</u>

**Not 5. Byggnader****Anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	194 785 723	188 815 838
Årets anskaffningar	4 726 756	5 969 885
Utgående anskaffningsvärden	<u>199 512 479</u>	<u>194 785 723</u>

**Avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-21 151 611	-18 522 971
Årets avskrivning	-2 713 646	-2 628 640
Utgående avskrivningar	<u>-23 865 257</u>	<u>-21 151 611</u>

**Utgående bokfört värde**

	175 647 222	173 634 112
--	-------------	-------------

**Mark**

Anskaffningsvärde	44 908 092	44 908 092
Årets anskaffningsvärde	125 795	0
Utgående bokfört värde	<u>45 033 887</u>	<u>44 908 092</u>

**Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärden	427 855	427 855
Utgående bokfört värde	<u>427 855</u>	<u>427 855</u>

**Avskrivning enligt plan**

Ingående avskrivningar	-74 811	-53 418
Årets avskrivningar	-21 393	-21 393
Utgående avskrivningar	<u>-96 204</u>	<u>-74 811</u>

**Utgående bokfört värde**

	331 651	353 044
--	---------	---------

**Summa byggnader, mark och markanläggningar**

	221 012 760	218 895 248
--	-------------	-------------

Kerö Bostads AB

Org.nr 556495-0665

Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

Taxeringsvärde	2003-12-31	2002-12-31
<u>Hyreshus</u>		
Byggnad	28 172 000	27 684 000
Mark	1 927 000	1 869 000
	<u>30 099 000</u>	<u>29 553 000</u>
<u>Småhus</u>		
Byggnad	34 858 000	44 632 000
Mark	36 960 000	30 323 000
	<u>71 818 000</u>	<u>74 955 000</u>
Av fastigheterna är 4 st ej åsatta taxeringsvärden		
<b>Not 6. Inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 431 152	1 431 152
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 431 152</u>	<u>1 431 152</u>
<b>Avskrivning enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 293 401	-1 193 741
Årets avskrivning	-87 660	-99 660
Utgående avskrivningar	<u>-1 381 061</u>	<u>-1 293 401</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan på kvarvarande inventarier</b>	<b>50 091</b>	<b>137 751</b>
<b>7. Arvode till revisionsföretag</b>		
KPMG		
Revisionsuppdrag	30 000	25 400
Andra uppdrag	30 000	5 450
	<u>60 000</u>	<u>30 850</u>
<b>8. Övriga ränteintäkter</b>		
Räntor	41 546	58 100
	<u>41 546</u>	<u>58 100</u>

Fckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

<b>Not 9. Obeskattade reserver</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Periodiseringsfond tax 2001	0	62 516
Akkumulerade överavskrivning från tidigare år	16 813 903	14 857 725
Årets överavskrivning	1 001 194	1 956 178
	<u>17 815 097</u>	<u>16 876 419</u>

**Not 10. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter**

Upplupna räntebidrag	13 816	15 745
Periodisering kreditförsäkring	201 660	443 652
Övriga förutbetalda kostnader	99 836	17 125
	<u>315 312</u>	<u>476 522</u>

**Not 11. Förändring av det egna kapitalet**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	1 245 000	249 000	15 700 297
Årets resultat			136 205
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 245 000</b>	<b>249 000</b>	<b>15 836 502</b>

**Not 12. Långfristiga skulder förfallotider**

	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut 1 - 5 år	200 650 235	138 713 306
Skulder till kreditinstitut senare än 5 år	0	46 521 760
<b>Summa</b>	<u><b>200 650 235</b></u>	<u><b>185 235 066</b></u>

Dessa lån löper ut enligt avtal under perioden men beräknas förlängas.

**Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda hyror	7 805 487	1 047 388
Upplupna semesterlöner	210 830	234 211
Upplupna sociala avgifter	68 941	76 868
Upplupna utgiftsräntor	1 009 997	1 088 451
Övriga upplupna kostnader	222 698	55 000
	<u>9 317 953</u>	<u>2 501 918</u>



## Öckerö Bostads AB

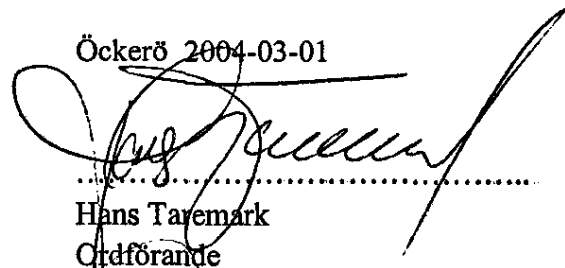
Org.nr 556495-6995

Årsredovisning 2003-01-01 - 2003-12-31

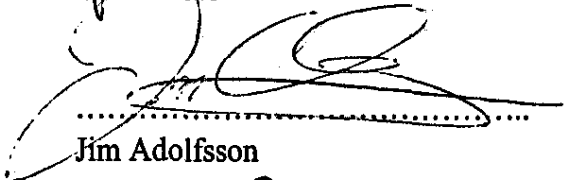
Not 14. Likvida medel - kassaflödesanalys	2003-12-31	2002-12-31
Kassa och bank	7 860 370	1 671 223
Kortfristiga placeringar	<u>0</u>	<u>1 623 050</u>
	7 860 370	3 294 273
Marknadsvärde för kortfristiga placeringar	0	1 721 199

Not 15. Andel i dotterbolag	Kapitalandel	Röstandel
KB Öckerö Sörgård 2:446, org.nr 916838-1722	<u>100%</u>	<u>100%</u>
säte Öckerö	Bokfört värde	11 000 000

Öckerö 2004-03-01

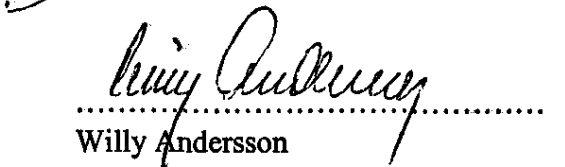


.....

Hans Taremark  
Ordförande


.....

Jim Adolfsson



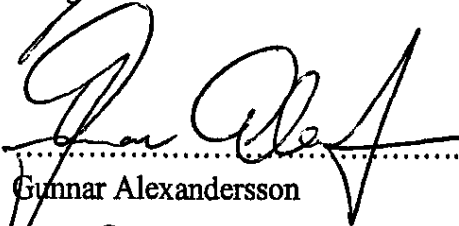
.....

Willy Andersson



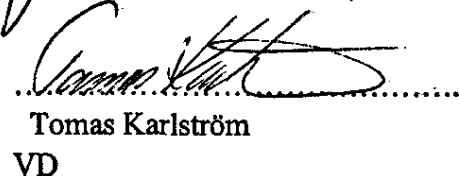
.....

Morgan Simonsson



.....

Gunnar Alexandersson

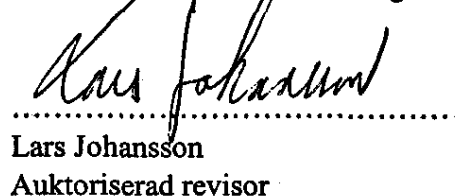


.....

Tomas Karlström

VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2004-04-15



.....

Lars Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB

Org nr 556495-9665

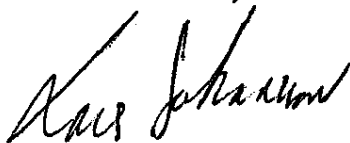
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Öckerö Bostads AB för år 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och 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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Öckerö den 15 april 2004.



Lars Johansson  
Auktoriserad revisor