

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556943-4995

Räkenskapsåret

2019

2
KA

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

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

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

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	33 893	33 479	29 484	26 152	25 309
Resultat efter finansiella poster	172	-67	4 929	990	2 357
Nettomarginal (%)	1	0	17	4	9
Balansomslutning	290 877	291 546	288 183	260 418	206 137
Soliditet (%)	20	20	19	16	20

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Annika Westh, ordförande

Tommy Wallhult, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Fredrik Gustavsson

Lennart Samuelsson

Robertho Settergren

Anna Skrapste

Hans Andreasson, VD

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Johan Rasmusson, auktoriserad revisor (KPMG)

Paul Magnusson, lekmannarevisor

Annelie Sundling, lekmannarevisor

Bolagsinformation

Namn

Öckerö Bostads AB

Organisationsnummer

556943-4995

Säte

Öckerö kommun

Information om verksamheten

Resultat och finansiell ställning

För räkenskapsåret 2019 uppgår resultat efter skatt till ett underskott om 387 tkr. Bolaget förvärvade 1 januari 2014 fastigheter från koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB. Över 90 % av omsättningen kommer från bostadsfastigheter.

Fastighetsförvaltning

Bolagets förvaltning sköts genom förvaltningsavtal med koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB. Moderbolaget fakturerar dotterbolagen för den tid fastighetsskötare och administrativ personal arbetar mot respektive bolag. Gemensamma kostnader såsom licenser, bilkostnader fördelas efter schabloner baserat på nedlagd tid och förvaltd yta. Alla kostnader som är direkt hänförlig till respektive fastighet såsom reparationer, underhåll eller materialinköp redovisas direkt i korrekt bolag.

Underhållsprojekt och investeringar

Under året har energiprojekt genomförts inom två byggnader på Hedens by. Flera större lägenhetsrenoveringar har genomförts efter omflytt med relativt stor belastning på underhållsbudgeten.

Marknad - uthyrningsläget

Under 2019 har bolaget noterat en svårare marknad att hyra ut lägenheter på framför allt Rörö och Heinövalen. Lägenheterna hyrs normalt ut men den nuvarande processen med att följa kötid innebär att vissa lägenheter stått tomma någon månad.

Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2019 höjs med 1,75 % i snitt gällande från 1 januari. För de med kallhyra blev hyresökningen 1,5 % och för de med varmhyra 1,9 %. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Finansiering

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

Värdering av fastighetsbeståndet

Under 2018 värderades delar av fastighetsbeståndet av extern värderingsman vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Under 2019 har samtliga uthyrda fastigheter värderats i ett intern marknadsvärderingsverktyg. Denna värdering används dels för fastigheter som inte värderats av extern värderare, och dels används den för att stämma av eventuella förändring avseende de externt värderade fastigheterna.

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

Väsentliga faktorer som påverkar bolaget

Bolaget redovisar i år ett negativt resultat efter skatt, dels till följd av sämre driftnetton och dels som en följd av de nya reglerna för ränteavdragsbegränsningar.

Utsikter inför framtiden

Bolaget står inför stora utmaningar i framtiden. Dels finns en stor efterfrågan på bostäder och framför allt hyresbostäder inom Öckerö kommun och bolagets bostadskö överstiger nu 2 000 personer.

Samtidigt finns det i likhet med andra bostadsbolag ett behov av underhåll på befintliga fastigheter. En stor utmaning för bolaget kommer att vara att prioritera dessa samt i eventuellt samarbete och samförstånd med Hyresgästföreningen hitta lösningar för att finansiera dessa, bland annat med hjälp av hyreshöjningar.

En finansieringsmöjlighet är också att avyttra fastigheter som inte långsiktigt ingår i bolagets strategiska bestånd eller sådana fastigheter med goda möjligheter till realisationsvinster.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 455 735
årets förlust	-386 540
	19 069 195
disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 069 195

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

HA

Resultaträkning	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	1	33 893 434	33 478 954
Fastighetskostnader	2,3	-21 613 801	-20 531 776
Driftnetto		12 279 633	12 947 178
Av- och nedskrivningar	4	-4 939 233	-5 074 453
Bruttoresultat		7 340 400	7 872 725
Central administration	3,5	-2 383 743	-2 796 242
Övriga rörelseintäkter		18 978	0
Rörelseresultat		4 975 635	5 076 483
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 589	284
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 808 223	-5 143 894
Resultat efter finansiella poster		172 001	-67 127
Resultat före skatt		172 001	-67 127
Skatt på årets resultat	7	-558 541	35 969
Årets resultat		-386 540	-31 158

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8,9	283 297 268	283 562 456
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 423 720	1 556 715
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 585 566	1 242 130

Summa anläggningstillgångar **286 306 554** **286 361 301**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31 879	55 729
Övriga fordringar		106 035	140 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 481	69 919
		142 395	266 487

Kassa och bank **4 427 730** **4 918 629**

Summa omsättningstillgångar **4 570 125** **5 185 116**

 **SUMMA TILLGÅNGAR** **290 876 679** **291 546 417**


Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		40 000 000	40 000 000
		40 000 000	40 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		19 455 735	19 486 893
Årets resultat		-386 540	-31 158
		19 069 195	19 455 735
Summa eget kapital		59 069 195	59 455 735
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	13	1 339 241	780 700
Långfristiga skulder	14		
Skulder till koncernföretag		223 200 000	213 030 000
Summa långfristiga skulder		223 200 000	213 030 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 491 120	1 789 071
Skatteskulder		694 438	68 215
Skulder till koncernföretag	15	2 061 306	14 231 556
Skulder Öckerö kommun		443 183	58 520
Övriga skulder		0	715 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 578 196	1 417 620
Summa kortfristiga skulder		7 268 243	18 279 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 876 679	291 546 417





Förändring av eget kapital

Antal aktier: 40 000
Kvotvärde: 1 000

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 000 000	0	19 486 893	-31 158	59 455 735
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-31 158	31 158	0
Årets resultat				-386 540	-386 540
 Belopp vid årets utgång	40 000 000	0	19 455 735	-386 540	59 069 195

Tilläggsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Öckerö Fastighets AB (org.nummer 556495-9665)

Intäkter

Som intäkt redovisas en ökning av ekonomiska fördelar under räkenskapsåret till följd av inbetalningar eller en ökning av tillgångars värde eller en minskning av skulders värde som medför en ökning av eget kapital. För koncernens fastighetsförvaltning innebär detta att hyresintäkter redovisas i den period för vilken hyran avser. Förutbetalda hyror redovisas därför som en skuld i balansräkningen.

Anläggningstillgångar / komponentredovisning

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten, komponentbyten och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Med beaktande av det nya regelverket om ränteavdragsbegränsningar som gäller från 2019 har ränta ej aktiverats från innevarande år.

Samtliga fastigheter har inventerats under 2013 och anskaffningsvärde och restvärde fördelats på bedömt värde av betydande komponenter. För varje fastigheter och komponent har en individuell bedömning gjorts av återstående nyttjandeperiod. Avskrivningstider per respektive komponent varierar och tabell nedan visar längsta avskrivningstider:

	<i>Min %</i>	<i>Min år</i>	<i>Max %</i>	<i>Max år</i>
Stomme	1,3%	80	0,8%	120
Yttertak	2,5%	40	2,0%	50
Fasad	3,3%	30	2,0%	50
Fönster	3,3%	30	2,5%	40
Inre ytskikt	4,0%	25	3,3%	30
Köksinredning och vitvaror	6,7%	15	2,9%	35
Våtrummen	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
Hyresgästpassningar	20,0%	5	10,0%	10

Finansiella instrument och derivat

Kostnader för derivat nettoredovisas under räntekostnader och periodiseras över löptiden. Resultateffekten av så kallade stängda derivatkontrakt vars syfte varit att säkra framtida räntebetaltgignar, periodiseras över låneportföljens genomsnittliga löptid.

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 Fastighetsservice AB (556943-5018) som ägs till 100 % av Öckerö Fastighets AB (556495-9665) som i sin tur ägs till 100 % av Öckerö kommun (212000-1280). Samtliga juridiska enheter inom koncernen har sina säten i Öckerö kommun.

Marknadsvärdering av fastigheter

Under februari 2018 marknadsvärderas en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas bokförda värde har ca 90 % värderats av denne externa konsult. Bland lokalfastigheterna är ungefär lika stor andel värderad av samme externa värderade.

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

Övriga fastigheter har värderats av tjänstemän inom koncernen genom en ren avkastningsmetod alternativt genom att värdera bedömt markvärde baserat på aktuella kända råmarkspriser inom kommunen. Utgångspunkten har varit att värdera enskild registerfastighet men då flera olika verksamheter bedrivits på samma registerfastighet har separata värderingar gjorts då olika avkastningskrav finns inom olika verksamheter.

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

	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Bostäder	3,25%	5,50%
Lokaler	5,75%	10,00%
Vindkraftverk	9,00%	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter bostäder	29 250 331	28 968 099
Hysesintäkter lokaler	2 081 391	2 033 471
Bränsle, parkering, VA mm	1 993 274	1 900 137
Hysesbortfall	-148 090	-221 239
Övriga rörelseintäkter	716 528	798 486
	33 893 434	33 478 954

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

Not 2 Fastighetskostnader	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	-1 286 752	-1 383 757
Vatten	-1 719 962	-1 668 667
Sophämtning	-1 065 097	-1 040 729
Underhåll	-9 996 093	-9 785 921
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 413 260	-1 673 522
Förvaltningsarvode	-3 174 328	-3 491 698
Övriga driftskostnader	-1 958 309	-1 487 482
	-21 613 801	-20 531 776

Av årets fastighetskostnader utgör 3 174 328 kr (3 491 698 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2019-12-31	2018-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%
Andel män i styrelsen	71%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Not 4 Avskrivningar	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Avskrivningar byggnader	-4 341 502	-4 151 684
Avskrivningar markanläggningar	-300 803	-294 026
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-132 995	-158 914
Nedskrivningar/utrangeringar	-163 933	-469 829
	-4 939 233	-5 074 453





Not 5 Central administration	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revision och revisionsnära tjänster	-77 035	-77 000
Förvaltningsarvode	-2 163 035	-2 606 956
Konsultkostnader	-61 250	-83 038
Övriga kostnader	-82 423	-29 248
	-2 383 743	-2 796 242

Av årets kostnader för central administration utgör 2 163 035 kr (2 606 956 kr) koncerninterna poster.


Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader	-4 808 223	-5 143 894
Övriga finansiella kostnader	0	0
	-4 808 223	-5 143 894

Av årets räntekostnader utgör 4 806 864 kr (5 140 461 kr) koncerninterna poster

Not 7 Skatt på årets resultat	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Skatt på årets resultat	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-91 188	1 705 819
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-467 353	-1 669 850
	-558 541	35 969
Redovisat resultat före skatt	172 001	-67 127

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %)	-36 808	14 768
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-929 081	-913 370
Skatteeffekt korrigerering tidigare år	0	0
Skattemässig effekt realisationsvinst	0	0
Skatteeffekt av komponentbyte	274 552	1 625 695
Övriga ej skattepliktiga intäkter	48 377	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-239	-49 373
Konsekvens på underskott av ändrad skattesats	0	-47 860
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	1 050 619	1 075 959
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-498 608	0
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-467 353	-1 669 850
	-558 541	35 969

 Underskottsavdraget uppgår till 7 421 885 kr (7 978 914 kr)

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	297 874 657	290 331 898
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-202 388	-548 881
Omklassificeringar/bidrag	4 541 050	8 091 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 213 319	297 874 657
Ingående avskrivningar	-14 312 201	-9 945 543
Försäljningar/utrangeringar	38 455	79 052
Årets avskrivningar	-4 642 305	-4 445 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 916 051	-14 312 201
Utgående redovisat värde	283 297 268	283 562 456
Bokfört värde byggnader	231 993 221	231 957 606
Bokfört värde markanläggningar	5 348 840	5 649 643
Bokfört värde mark	45 955 207	45 955 207
	283 297 268	283 562 456

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 13 810 938 kr (11 960 045 kr).

Not 9 Marknadsvärden byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	267 451 322	267 611 855
Marknadsvärde bostadsfastigheter	491 700 000	491 200 000
Bokfört värde lokalfastigheter	10 497 106	10 300 958
Marknadsvärde lokalfastigheter	25 600 000	25 600 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 246 457	2 246 457
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 246 457	2 246 457
Ingående avskrivningar	-689 742	-530 828
Årets avskrivningar	-132 995	-158 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-822 737	-689 742
Utgående redovisat värde	1 423 720	1 556 715




HA

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 242 130	3 086 055
Inköp	5 408 984	6 347 491
Överfört till byggnader	-4 541 050	-8 091 640
Projekt som kostnadsförts	-524 498	-99 776
	1 585 566	1 242 130

Not 12 Vinstdisposition

	2019-12-31
Förslag till vinstdisposition	

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 455 735
årets förlust	-386 540
	19 069 195

disponeras så att i ny räkning överföres	19 069 195
---	------------

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	-1 616 300	-1 707 488
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	2 955 541	2 488 188
	1 339 241	780 700

Not 14 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	223 200 000	213 030 000
	223 200 000	213 030 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

Not 15 Koncernmellanhavanden

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder Öckerö Fastighets AB	1 999 450	14 169 700
Skulder Öckerö Fastighetsservice AB	61 856	61 856
Skulder Öckerö Fastighetsutveckling AB	0	0
	2 061 306	14 231 556

m

14/1

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 238 195	1 085 141
Övriga upplupna kostnader	340 001	332 479
	2 578 196	1 417 620

Not 17 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Öckerö den 16 mars 2020




Annika Westh
Ordförande



Fredrik Gustavsson




Lennart Samuelsson



Robertho Settergren



Jan-Åke Simonsson



Anna Skrapste

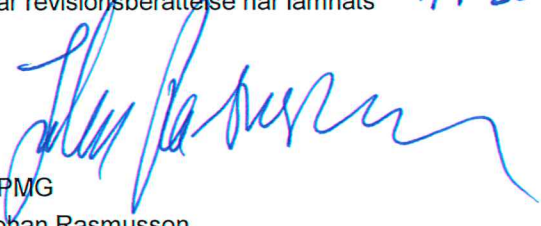


Tommy Wallhult



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *7/4-20*



KPMG
Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB, org. nr 556943-4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Öckerö Bostads AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öckerö Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Öckerö Bostads AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Bostads AB för år 2019 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 revisionsstandard i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Öckerö Bostads AB enligt god revisionsstandard 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsstandard 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 7 april 2020

KPMG AB



Johan Rasmussen
Auktoriserad revisor

Till kommunfullmäktige i:
Öckerö kommun

Till årsstämman i Öckerö Bostads AB
org. nr. 556943-4995

Granskningsrapport för 2019

Vi, av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer, har granskat Öckerö Bostads AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt kommunfullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.


Vår granskning har utförts enligt aktiebolagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.


Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Öckerö 2020-04-06


Paul Magnusson
Lekmannarevisor


Anne-Lie Sundling
Lekmannarevisor