



# ÅRSREDOVISNING

2009

**Årsredovisning**

för

**Öckerö Bostads AB**

556495-9665

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun.

Öckerö kommun innehar 35 245 aktier (100 %) i Öckerö Bostads AB. Detta är bolagets femtonde 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. 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 2009.

Det har varit ett år som har varit positivt när det gäller de finansiella kostnaderna. Kommunen har under året blivit medlem av Kommuninvest som medfört att räntekostnaderna kunnat minskas. Resultatet har på grund av detta blivit mycket bättre än vad som budgeterats

### Flerårsöversikt

Kkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	66 699	62 423	57 565	55 535	53 457
Resultat efter finansnetto	4 828	3 351	-3 457	1 117	9 859
Nettomarginal (%)	7	5	-6	2	18,4
Balansomslutning	689 559	644 696	591 387	492 703	473 132
Soliditet (%)	10	10	11	14	14

För definitioner av nyckeltal, se Noter.

### Skuldportfölj

Öckerö Bostads AB har arbetat aktivt med riskhanteringen. De instrument som använts är ränteswappar. Skuldportföljens bindningstid för räntan 2009-12-31 var 2,25 år. Genomsnitts ränta uppgick till 2,02 %.

### Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet har under år 2009 utökats genom att en fastighet på Breviksvägen, Öckerö förvärvats av Öckerö kommun.

### Lägenhetsomsättning

Under året har 52 lägenheter hyrts ut. Omsättningen år 2009 uppgick till 14 %. Den 31/12 fanns det 357 lägenheter i Öckerö Bostads AB.

### Nöjd kundindex

Under våren genomfördes en nöjd kund undersökning hos hyresgästerna. Öckerö Bostads AB har under flera år medvetet arbetat med att förbättra relationen till hyresgästerna. Alla hyresgäster har fått en enkät och av 345 st svarade 242 st vilket är 70 % svarsfrekvens. Detta är mycket bra. Av dessa hyresgäster var 82 % nöjda med sitt boende. Det är glädjande att vårt arbete har nått detta resultat. Öckerö Bostads AB kommer att fortsätta med detta arbete för att ge våra hyresgäster en god service.

### **Personal**

Personalsituationen har varit mycket bra under året. Arbetsglädjen är stor och sjuktalen är låga. Öckerö Bostads AB:s personal är kompetent och har ett stort engagemang för sina arbetsuppgifter.

### **Energi- och miljöhushållning**

De stora satsningar som gjorts på energieffektivisering börjar nu ge resultat. Oljan för uppvärmning är snart helt borta. Några fastigheter återstår, mest beroende på osäkerhet om den framtida användningen. Utbetalning av de statliga stöden har skett, sammanlagt uppgick stöden till ca 10 milj.kr. Satsningen på energieffektiva lösningar fortsätter. Under hösten byttes all utomhusbelysning ut mot LED-lampor. Energiåtgången för belysningen minskar från 120 W/lampa till 10 W/lampa. Ljusutbytet ökar och miljöpåverkan minimeras.

### **Brevik**

Bostadsproduktionen på Brevik har kommit i gång under 2009. Lägenheterna kommer att bli ägarlägenheter. Detta innebär att varje lägenhet är en egen fastighet. Ett antal lägenheter kommer att säljas och ett antal kommer att hyras ut. Fördelningen av lägenheterna sker till personer som står i den kommunala lägenhets- och tomtkön. Inflyttning beräknas ske mellan juni och oktober år 2010.

### **Rörö gamla skola**

Under året har den gamla skolan på Rörö byggts om till 4 lägenheter. Inflyttning skedde under sommaren 2009.

### **Systembolaget**

Under året har avtal tecknats med Systembolaget om att öppna en butik på Öckerö. Om- och tillbyggnad av postens gamla lokaler har påbörjats och butiksöppningen beräknas ske i slutet av april,

### **Underhåll**

På Brattebergsskolan uppdagades stora problem med inomhusluften. Orsaken till dessa problem blev efter omfattande utredning härleda till fasaderna. Den tilläggsisolering som utförts i början av 80-talet var mycket bristfällig och fasaderna uppvisade stora otätheter. Under året har fasader och fönster bytts ut. I samband med bytet av fasaderna upptäcktes gamla fogar med PCB. Sanering av PCB:n har nu genomförts.

## **BOLAGETS FRAMTIDA UTVECKLING**

Framtiden ser ljus ut när det gäller de finansiella kostnaderna. Öckerö Kommuns medlemskap i Kommuninvest kommer att skapa nya möjligheter att få lägre räntekostnader samt kapitalförsörjning till nya projekt. Kostnaden för uppvärmning och varmvatten kommer att minska ytterligare när alla värmepumpsanläggningarna levererar full effekt.

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

### **Brevik**

Byggnationen av 50 lägenheter på Breviks Ängar kommer att färdigställas under året. Försäljning av Ägarlägenheterna pågår, de första köpeavtalen kommer att tecknas under vecka 08.

Uthyrning av återstående lägenheter kommer att ske under mars månad.

### **Högåsens förskola och Skolan Kompassen**

Efter många turer är det dags att bygga till Högåsen och Kompassen med ett "Allhus". I Allhuset kommer det att finnas matsal, mottagningskök samt fritidshem. Ombyggnad av Kompassen och Högåsen kommer sedan att ske. Projektet beräknas vara klart i sin helhet januari 2011.

### **Öckerö centrum**

Utvecklingen av Öckerö Centrum går nu in i ett nytt skede då Systembolaget etablerar sig där. Öckerö Bostads AB kommer att leda utvecklingen av det nya centrumet. Detta kommer att bli en stor utmaning för alla inblandade.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

balanserad vinst	17 142 264
årets vinst	3 560 931
	<b>20 703 195</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överföres	20 703 195
------------------------	------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	66 699 406	62 423 155
Övriga rörelseintäkter		1 093 733	4 031 480
		<b>67 793 139</b>	<b>66 454 635</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2	-26 305 136	-22 933 157
Övriga externa kostnader	3	-5 039 602	-3 388 889
Personalkostnader	4,5	-9 891 848	-8 756 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-11 040 746	-10 143 957
		<b>-52 277 332</b>	<b>-45 222 876</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 515 807</b>	<b>21 231 759</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	556 738	254 517
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		240 728	343 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 485 517	-18 479 170
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 827 756</b>	<b>3 350 870</b>
Skatt på årets resultat	8	-1 266 825	-928 324
<b>Årets resultat</b>		<b>3 560 931</b>	<b>2 422 546</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	592 990 566	608 037 443
Inventarier, verktyg och installationer	10	618 256	756 776
Konst		298 606	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	55 816 274	3 487 461
		<b>649 723 702</b>	<b>612 580 286</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	12 215 431	11 658 693
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>661 939 133</b>	<b>624 238 979</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Andelar i lager	13	0	4 000 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		352 654	453 253
Skattefordringar		319 608	978 577
Övriga fordringar		1 128 276	4 232 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 510 244	1 915 387
		<b>3 310 782</b>	<b>7 579 508</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	19 998 200	0
Kassa och bank	15	4 310 934	8 877 501
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 619 916</b>	<b>20 457 009</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>689 559 049</b>	<b>644 695 988</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		35 245 000	35 245 000
Reservfond		249 000	249 000
		<b>35 494 000</b>	<b>35 494 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 142 264	14 719 718
Årets resultat		3 560 931	2 422 546
		<b>20 703 195</b>	<b>17 142 264</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 197 195</b>	<b>52 636 264</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver		20 752 916	20 752 916
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 352 435	85 610
<b>Långfristiga skulder</b>			
	18		
Skulder till kreditinstitut		517 675 695	476 675 695
Skulder till koncernföretag		62 551 000	62 551 000
		<b>580 226 695</b>	<b>539 226 695</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		15 360 856	7 163 922
Skulder Öckerö Kommun	19	3 835 250	7 733 315
Övriga skulder		383 750	342 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 449 952	16 754 346
		<b>31 029 808</b>	<b>31 994 503</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>689 559 049</b>	<b>644 695 988</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		112 703 000	112 683 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



		2009-01-01	2008-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	-2009-12-31	-2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		15 515 807	21 231 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		11 597 484	10 398 474
Erhållen ränta m.m.		240 728	343 764
Erlagd ränta		-11 485 517	-18 479 170
Betald skatt		658 969	-1 207 387
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>16 527 471</b>	<b>12 287 441</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		100 598	-143 313
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		7 509 158	-8 297 064
Minskning(-)/ökning(+)		8 196 934	-7 302 776
av leverantörsskulder			
Minskning(-)/ökning(+)		-9 161 628	5 827 130
av kortfrist. skulder			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23 172 533</b>	<b>2 371 418</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	21	-48 009 647	-61 707 781
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-174 516	-384 158
Förändring andelar koncernföretag		-556 738	-254 517
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-48 740 901</b>	<b>-62 346 456</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		41 000 000	54 481 381
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>41 000 000</b>	<b>54 481 381</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		8 877 501	14 371 158
Förändring av likvida medel		15 431 633	-5 493 657
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>24 309 134</b>	<b>8 877 501</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### *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 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

### Definitioner av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Nettomarginal

Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättning.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning uppdelad på intäktslag

	2009	2008
Hysesintäkter bostäder	21 714 240	20 262 479
Hysesintäkter lokaler	44 187 413	40 875 619
Bränsle, parkering, VA m.m.	797 754	1 285 057
Övriga rörelseintäkter	1 093 732	1 785 371
Avyttring Anläggningstillgångar	0	2 246 110
	<b>67 793 139</b>	<b>66 454 636</b>

### 2 Drift- och underhållskostnader

	2009	2008
Driftkostnader	18 778 813	15 502 604
Underhållskostnader	5 940 104	6 146 369
Fastighetsskatt	1 586 219	1 284 184
	<b>26 305 136</b>	<b>22 933 157</b>

### 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.

	2009	2008
Revisionsuppdrag	75 000	75 000

#### 4 Anställda och personalkostnader

	2009	2008
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	3,55	5,60
Män	15,30	12,80
	<b>18,85</b>	<b>18,40</b>
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	950 355	944 914
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	5 540 604	4 786 498
Pensionskostnader till styrelse och VD	237 996	237 996
Pensionskostnader till övriga anställda	516 039	380 045
Övriga sociala kostnader	2 493 880	2 258 401
	<b>9 738 874</b>	<b>8 607 854</b>

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

#### 5 Könsfördelning i företagsledningen

	2009	2008
<b>Styrelseledamöter</b>		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Verkställande direktör och övriga befattningshavare</b>		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

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

	2009	2008
Avskrivningar byggnader	10 509 803	9 508 688
Avskrivningar markanläggningar	217 908	189 288
Avskrivningar inventarier och transportmedel	313 035	445 981
	<b>11 040 746</b>	<b>10 143 957</b>

#### 7 Resultat från finansiella investeringar

	2009	2008
Resultatandel KB Öckerö Sörgård	556 738	254 517

## 8 Skatt på årets resultat

	2009	2008
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott	-58 652	2 057 777
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-1 208 173	-2 986 102
	<b>-1 266 825</b>	<b>-928 325</b>

Underskottsavdraget uppgår till 11 274 771 kr. Förra året (11 497 781 kr).

## 9 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader och mark	669 020 498	535 347 764
Inköp	559 762	3 100 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 655 429
Omklassificeringar/bidrag	-4 879 094	132 228 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>664 701 166</b>	<b>669 020 498</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-60 983 055	-51 564 142
Försäljningar/utrangeringar	0	279 063
Årets avskrivningar	-10 727 711	-9 697 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 710 766</b>	<b>-60 983 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>592 990 400</b>	<b>608 037 443</b>
Taxeringsvärden byggnader	128 601 000	108 547 000
Taxeringsvärden mark	128 861 000	127 815 268
	<b>257 462 000</b>	<b>236 362 268</b>

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 16 417 122 kr. Förra året (11 823 295 kr). Årets omklassificeringar består av omföring från projekt med 8 228 422 kr samt energibidrag och byggstimulans med -13 107 516 kr.

## 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 807 592	3 423 434
Inköp	174 516	384 158
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 982 108</b>	<b>3 807 592</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 050 816	-2 604 835
Årets avskrivningar	-313 035	-445 981
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 363 851</b>	<b>-3 050 816</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>618 257</b>	<b>756 776</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år

## 11 Pågående nyanläggningar

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 487 461	75 006 176
Inköp	60 632 150	76 431 000
Överfört till byggnader	-8 228 422	-132 228 163
Försäljning av projekt	0	-14 275 552
Projekt som kostnadsfört	-74 915	-529 000
Projekt som periodiseras	0	-917 000
	<b>55 816 274</b>	<b>3 487 461</b>

I årets inköp av pågående nyanläggningar ingår aktiverad ränta om 261 tkr, förra året (621 tkr). I årets inköp ingår även nyanskaffning av mark om 9 900 tkr, förra året (0 tkr).

## 12 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kapital- andel %	2009-12-31	2008-12-31
KB Öckerö Sörgård 2:446	Öckerö	100	12 215 431	11 658 693

## 13 Andelar i lager, omsättningstillgångar

### Namn

Andel i Brf Strandberget

Andelarna är sålda under året (4 000 000)

## 14 Kortfristig placering

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Volvo Treasury Cert FFD 100104	99,717	19 943 401	19 998 200	19 998 200
		<b>19 943 401</b>	<b>19 998 200</b>	<b>19 998 200</b>

## 15 Checkräkningskredit

	2009-12-31	2008-12-31
Beviljad kredit	20 000 000	20 000 000

## 16 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 245 000	249 000	14 719 718	2 422 546
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			2 422 546	-2 422 546
Årets resultat				3 560 931
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 245 000</b>	<b>249 000</b>	<b>17 142 264</b>	<b>3 560 931</b>

## 17 Uppskjuten skatteskuld

	2009-12-31	2008-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	2 965 265	3 023 916
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-4 317 700	-3 109 527
	<b>-1 352 435</b>	<b>-85 611</b>

## 18 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Förfaller inom 1 till 5 år	-517 675 695	-476 675 695
Förfaller efter 5 år	-62 551 000	-62 551 000
	<b>-580 226 695</b>	<b>-539 226 695</b>

Lån löper ut enligt avtal under perioden 1 till 5 år men beräknas förlängas. Lån som förfaller senare än 5 år avser lån till Öckerö kommun. Dessa har ingen förfalldatum.

## 19 Skulder/Fordringar Öckerö kommun

	2009-12-31	2008-12-31
Skulder Öckerö kommun	-3 835 250	-7 733 315

## 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 814 148	1 883 968
Upplupna semesterlöner	565 359	1 052 098
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	356 919	509 766
Upplupna räntekostnader	7 500 941	12 038 858
Övriga upplupna kostnader	1 212 586	1 269 656
	<b>11 449 953</b>	<b>16 754 346</b>


## 21 Investeringsverksamhet i byggnader och mark

	2009	2008
Investeringar materiella anl. tillgångar	-60 632 150	-76 431 000
Försäljning av materiella anl. tillgångar	0	14 275 552
Omklassificering	74 749	193 150
Energibidrag samt byggstimulans	9 837 316	0
Övriga bidrag	3 270 200	0
Inköp	-559 762	0
	<b>-48 009 647</b>	<b>-61 962 298</b>

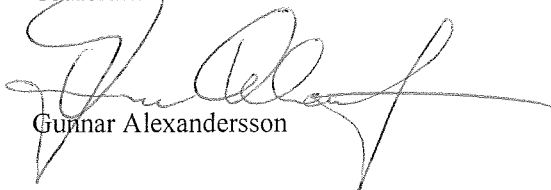
## 22 Likvida medel

	2009	2008
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	4 639 812	8 877 501
Finansiella instrument under kortf. placeringar	19 998 200	0
	<b>24 638 012</b>	<b>8 877 501</b>

Öckerö den 25 februari 2010



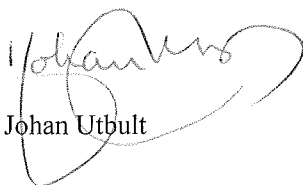
Kenth Pettersson  
Ordförande




Gunnar Alexandersson



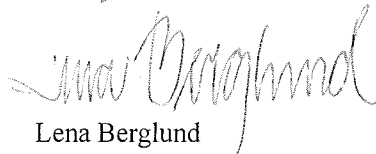
Stefan Granstav



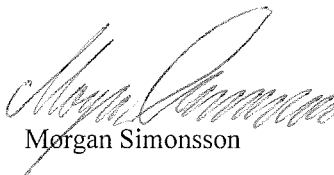
Johan Utbult



Dag Göransson



Lena Berglund



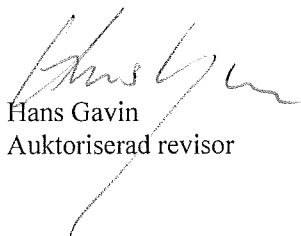
Morgan Simonsson



Tomas Karlström  
Verkställande direktör

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 11 mars 2010



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 år 2009. 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 redovisnings sed 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 11 mars 2010



Hans Gavin  
Auktoriserad revisor