

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556943-4995

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

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

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

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	37 066	36 299	34 572	34 354	33 893
Resultat efter finansiella poster	3 254	3 447	4 499	1 945	172
Nettomarginal (%)	9	9	13	6	1
Balansomslutning	344 811	278 561	299 594	295 015	290 877
Soliditet (%)	28	25	22	22	20

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning vid tidpunkten för undertecknandet:

Ordinarie ledamöter från årsstämma 2023-04-27

Fredrik Lönn, ordförande

Alf Benson, 1:e vice ordförande

Ronald Caous, 2:e vice ordförande

Anna Alveros

Dan Eliasson

Mats Plahn

Jan Thorsson

Hans Andreasson, VD

Jan-Åke Simonsson var 2:e vice ordförande t.om. 2023-04-27

Lennart Samuelsson var styrelseledamot t.om. 2023-04-27

Robertho Settergren var styrelseledamot t.om. 2023-04-27

Anna Skrapste var styrelseledamot t.om. 2023-03-08

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Anders Linusson, auktoriserad revisor (EY)

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 2023 uppgår resultat efter skatt till ett överskott om 3,0 Mnkr. Bolaget erhåller koncernbidrag om 0,9 mnkr från systerbolaget Öckerö Fastighetsutveckling AB. 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 hänförliga till respektive fastighet såsom reparationer, underhåll eller materialinköp redovisas direkt i korrekt bolag.

Underhållsprojekt och investeringar

Under året har etapp 1 i renoveringen av Hedens by genomförts. Detta inbegriper framför allt fönsterbyten bland såväl bostäder som lokaler inom området. Fyra planerade lägenhetsrenoveringar har genomförts.

Under året pågick byggnation av 39 nya hyreslägenheter på Kyrkvägen 8 på Björkö. I december påbörjades uthyrningsprocessen och i februari var 38 lägenheter uthyrda.

Marknad - uthyrningsläget

I juni 2021 övergick administrationen av koncernens bostadskö till Boplats. De som tidigare stod i kön har fortsatt förtur till bolagets lägenheter. Koncernen upplever en enklare uthyrningssituation med en förenklad process och kortare ledtider. Under året har fortsatt det större antal omflyttningar som noterades de senaste åren.

Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2023 höjs med 4,22 % i snitt gällande från 1 april. Detta var den största höjningen på många år. För de områden med presumtionshyra (Heinövalen) höjdes hyrorna med 2,5 %, för övriga hyresgäster med varmhya med 5,0 % och för hyresgäster med kallhyra med 4,5 %. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal. KPI, som reglerar indexering av nästan samtliga avtal, ökade inför 2023 med 10,9 %.

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 början av 2023 värderades delar av fastighetsbeståndet av extern värderingsman. Under 2023 har också samtliga uthyrda fastigheter värderats i ett internt marknadsvärderingsverktyg. Denna värdering används dels för fastigheter som inte värderats av extern värderare, och dels används den för att stämma av eventuella förändring avseende de externt värderade fastigheterna.

Direktavkastningskrav som använts av extern värderare har använts för likvärdiga fastigheter för de internt värderade objekten. Marknadsvärdena sjunker något men bokförda värden bedöms kunna försvaras.

Väsentliga faktorer som påverkar bolaget

Bolaget redovisar även i år ett positivt resultat efter skatt. Driftnettot har minskat med 0,7 mnkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna på de koncerninterna lånen har ökat med 1,3 mnkr som en följd av högre snitträntor i koncernens upplåning.

Utsikter inför framtiden

I december antogs Verksamhets- och affärsplan för perioden 2024-2028. I denna finns en strategisk plan för att åstadkomma fler bostäder och hyresrätter inom kommunen. Koncernen har stora utmaningar framför sig vad gäller löpande drift och förvaltning. Kostnadsutvecklingen de senaste åren innebär stora utmaningar avseende underhållsplaneringen. De ökade räntekostnaderna i moderbolaget kommer innebära högre räntekostnader även i dotterbolaget Öckerö Bostads AB.

Detaljplaner för Ankaret och Minnessten förväntas att antas av fullmäktige hösten 2024 vilket skapar möjlighet till över 100 nya lägenheter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	52 979 394
årets vinst	3 011 601
	55 990 995

disponeras så att

i ny räkning överföres	55 990 995
------------------------	------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	1	37 065 846	36 299 363
Fastighetskostnader	2,3	-23 874 670	-22 391 132
Driftnetto		13 191 176	13 908 231
Av- och nedskrivningar	4	-5 375 819	-4 966 615
Bruttoresultat		7 815 357	8 941 616
Central administration	3,5	-2 044 838	-2 626 309
Försäljning av fastigheter		1 156 250	0
Övriga rörelseintäkter		420 669	163 999
Rörelseresultat		7 347 438	6 479 306
Ränteintäkter och liknande resultatposter		259 243	22 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 352 810	-3 054 174
Resultat efter finansiella poster		3 253 871	3 447 288
Bokslutsdispositioner	7	865 000	-984 000
Resultat före skatt		4 118 871	2 463 288
Skatt på årets resultat	8	-1 107 270	-819 994
Årets resultat		3 011 601	1 643 294

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,10	269 885 818	271 018 001
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 155 361	1 315 186
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	58 974 712	0
Summa anläggningstillgångar		330 015 891	272 333 187
Omsättningstillgångar			
<i>Lager</i>			
Lager		53 660	128 108
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		169 661	216 235
Skattefordringar		474 206	43 029
Övriga fordringar		1 658 759	1 360 888
Fordringar på koncernföretag	16	864 791	937 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 618	9 152
		3 177 035	2 567 168
Kassa och bank		11 564 750	3 532 775
Summa omsättningstillgångar		14 795 445	6 228 051
SUMMA TILLGÅNGAR		344 811 336	278 561 238

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<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		52 979 394	27 336 100
Årets resultat		3 011 601	1 643 294
		55 990 995	28 979 394
Summa eget kapital		95 990 995	68 979 394
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	14	4 400 795	3 545 918
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	228 000 000	200 000 000
Summa långfristiga skulder		228 000 000	200 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 714 500	2 364 609
Skulder till koncernföretag	16	2 444 258	62 359
Skulder Öckerö kommun		938 754	871 757
Övriga skulder		43 633	29 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 278 401	2 707 696
Summa kortfristiga skulder		16 419 546	6 035 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 811 336	278 561 238

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	27 336 100	1 643 294	68 979 394
Ägartillskott			24 000 000		24 000 000
Nyemission					0
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 643 294	-1 643 294	0
Årets resultat				3 011 601	3 011 601
Belopp vid årets utgång	40 000 000	0	52 979 394	3 011 601	95 990 995

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. 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
Våtutrymmen	3,3%	30	3,3%	30
Installationer, el	2,5%	40	2,0%	50
Installationer, rör	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, ventilation	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, hiss	3,3%	30	2,0%	50
Installationer, styr	3,3%	30	2,5%	40
Installationer, värme	2,0%	50	2,0%	50
Garage/car-ports etc	2,0%	50	2,0%	50
Hyresgästanpassningar	20,0%	5	10,0%	10

Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFAR 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 s k temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordan 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 Fastighetservice 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 början av 2023 marknadsvärderades en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas marknadsvärden har 60 % värderats av denne externe konsult. Bland lokalfastigheterna är motsvarande siffra 77 %.

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

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

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	4,00%	5,25%
Lokaler	5,25%	7,00%

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	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter bostäder	32 611 108	31 651 762
Hysesintäkter lokaler	2 180 769	1 960 004
Bränsle, parkering, VA mm	1 995 007	2 050 007
Hysesbortfall	-168 703	-236 909
Övriga rörelseintäkter	447 665	874 499
	37 065 846	36 299 363

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

Not 2 Fastighetskostnader	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	-1 447 408	-1 226 650
Vatten	-2 231 561	-1 907 612
Sophämtning	-1 340 276	-1 234 632
Underhåll	-11 191 730	-10 911 504
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 951 012	-554 977
Förvaltningsarvode	-2 625 942	-2 623 675
Övriga driftskostnader	-3 086 741	-3 932 082
	-23 874 670	-22 391 132

Av årets fastighetskostnader utgör 2 625 942 kr (2 623 675 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2023-12-31	2022-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20%	25%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80%	75%

Not 4 Avskrivningar	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avskrivningar byggnader	-4 554 346	-4 507 291
Avskrivningar markanläggningar	-309 036	-309 036
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-159 825	-150 288
Nedskrivningar/utrangeringar	-352 612	0
	-5 375 819	-4 966 615

Not 5 Central administration	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revision och revisionsnära tjänster	-146 536	-135 039
Förvaltningsarvode	-1 706 232	-1 709 703
Konsultkostnader	-69 126	-659 699
Övriga kostnader	-122 944	-121 868
	-2 044 838	-2 626 309

Av årets kostnader för central administration utgör 1 706 232 kr (1 709 703 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	-4 352 810	-3 054 174
	-4 352 810	-3 054 174

Av årets räntekostnader utgör 4 352 810 kr (3 057 443 kr) koncerninterna poster

Not 7 Bokslutsdispositioner	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	865 000	-984 000
	865 000	-984 000

Not 8 Skatt på årets resultat	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skatt på årets resultat	-253 955	-394 745
Skattekostnad för tidigare taxering	1 562	-329 305
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-854 877	-95 944
	-1 107 270	-819 994

Redovisat resultat före skatt	4 118 871	2 463 288
--------------------------------------	------------------	------------------

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-848 487	-507 437
Skatteeffekt korrigerig tidigare år	-531 829	-329 305
Övriga ej skattepliktiga intäkter	6 350	22
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	-5 203
Skatteeffekt av återföring av tidigare ej avdragsgilla räntor	0	21 929
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	266 696	0
	-1 107 270	-819 994

Underskottsavdraget uppgår till 61 846 kr (0 kr)

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	304 309 358	304 309 358
Försäljningar/utrangeringar	-470 792	0
Omklassificeringar/bidrag	4 083 811	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 922 377	304 309 358
Ingående avskrivningar	-33 291 357	-28 475 030
Försäljningar/utrangeringar	118 180	0
Årets avskrivningar	-4 863 382	-4 816 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 036 559	-33 291 357
Utgående redovisat värde	269 885 818	271 018 001
Bokfört värde byggnader	219 653 220	220 476 367
Bokfört värde markanläggningar	4 277 391	4 586 427
Bokfört värde mark	45 955 207	45 955 207
	269 885 818	271 018 001

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 21 363 084 kr (17 213 194 kr).

Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	255 602 184	256 557 210
Marknadsvärde bostadsfastigheter	474 400 000	480 500 000
Bokfört värde lokalfastigheter	10 006 243	9 874 364
Marknadsvärde lokalfastigheter	21 000 000	23 500 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 250 980	2 447 567
Inköp	0	114 495
Försäljningar/utrangeringar	0	-311 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 250 980	2 250 980
Ingående avskrivningar	-935 794	-1 096 588
Försäljningar/utrangeringar	0	311 082
Årets avskrivningar	-159 825	-150 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 095 619	-935 794
Utgående redovisat värde	1 155 361	1 315 186

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	199 954
Inköp	63 058 523	962 269
Överfört till byggnader	-4 083 811	0
Projekt som kostnadsförts	0	-1 162 223
	58 974 712	0

Not 13 Vinstdisposition

	2023-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):		
balanserad vinst	52 979 394	
årets vinst	3 011 601	
	55 990 995	
disponeras så att i ny räkning överföres	55 990 995	

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	0	0
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	4 400 795	3 545 918
	4 400 795	3 545 918

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	228 000 000	200 000 000
	228 000 000	200 000 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

Not 16 Koncernmellanhavanden

	2023-12-31	2022-12-31
	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Öckerö Fastighets AB	-2 382 402	937 864
Skuld Öckerö Fastighetservice AB	-61 856	-61 856
Skuld Öckerö Fastighetsutveckling AB	864 791	-503
	-1 579 467	875 505

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 465 627	2 477 026
Övriga upplupna kostnader	812 774	230 670
	3 278 401	2 707 696

Not 18 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Öckerö, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Fredrik Lönn
Ordförande

Anna Alveros
Styrelseledamot

Alf Benson
Styrelseledamot

Ronald Caous
Styrelseledamot

Dan Eliasson
Styrelseledamot

Mats Plahn
Styrelseledamot

Jan Thorsson
Styrelseledamot

Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ernst & Young AB
Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: ANDERS LINUSSON

Date: 2024-03-07 10:59:31

BankID refno: b15a9645-6813-429f-b9ad-52a5f6f8af76



Auktoriserad revisor: Anders Linusson

Signed by: FREDRIK LÖNN

Date: 2024-03-04 14:26:07

BankID refno: 609e2f62-833c-4dad-8c55-c2e6d59a3d1c



Förtroendevald: Fredrik Lönn

Signed by: ALF BENSON

Date: 2024-03-04 14:25:16

BankID refno: feb84589-9b06-46d7-ae2-a5cb56b086db



Förtroendevald: Alf Benson

Signed by: ANNA ALVEROS

Date: 2024-03-04 14:33:58

BankID refno: fabc9df5-af70-4118-aeb4-33b649275203



Anna Alveros

Signed by: RONALD FREDDY CAOUS

Date: 2024-03-04 14:29:33

BankID refno: f9ef141a-6b37-4830-9bc9-d8cca9e7aa37



Ronald Caous

Signed by: HANS ANDREASSON

Date: 2024-03-04 14:28:05

BankID refno: 43970fa3-da02-4a80-bb26-e1c7d447d47b



VD Öfab: Hans Andreasson

Signed by: DAN ELIASSON

Date: 2024-03-04 14:25:53

BankID refno: 71204e21-aa5f-4c20-bde2-dde03284cbb0



Dan Eliasson

Signed by: JAN THORSSON

Date: 2024-03-04 14:27:08

BankID refno: c98f836d-1d14-4728-887a-0fcc97ac4fb8



Jan Thorsson

Signed by: MATS PLAHN

Date: 2024-03-04 14:25:48

BankID refno: c01688bf-933a-4436-a4ab-91494f3562df



Mats Plahn

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 räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öckerö Bostads AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Öckerö Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 att 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 revisionsd 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, förfalskning, 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 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 av Öckerö Bostads AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Öckerö Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-07 09:58:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Org.nr 556943-4995

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2023. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Datum enligt digitala signaturer.

Paul Magnusson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Anne-Lie Sundling
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNELIE SUNDLING

Undertecknare

Serienummer: 19530318xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2024-03-08 07:59:34 UTC



PAUL MAGNUSSON

Undertecknare

Serienummer: 19660707xxxx

IP: 192.157.xxx.xxx

2024-03-08 08:17:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>