

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2001-01-01 - 2001-12-31.

Verksamhet

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö Kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Öckerö kommunala förvaltnings AB.

Detta är bolagets sjunde verksamhetsår.

Framtiden

Påverkan av ränteläget på bolagets ekonomi har begränsats genom att den rörliga räntan placerats i en s.k.räntekorridor för de närmaste tre åren. Under dessa tre år kommer bolaget ha en god kontroll över kapitalkostnaden som utgör den största kostnaden.

Efterfrågan på bostäder inom Öckerö kommun tillgodoses genom den höga omsättningen av lägenheter i det befintliga beståndet. Under år 2002 kommer planering att inledas för att uppföra ca 30 lägenheter centralt på Öckerö.

Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige i Öckerö kommun har vid bolagsstämman 2001 valt följande till styrelse, revisorer och lekmannarevisorer för år 2001:

Ordinarie ledamöter

Morgan Simonsson, ordf
Hans Taremark, v.ordf
Jim Adolfsson
Willy Andersson
Sven-Olof Adolfsson

Ordinarie revisor

Lars Johansson

Lekmannarevisorer

Christer Holmer
Kent Karlsson

Organisationsanslutning

Bolaget är ansluten till följande organisationer:
-SABO; Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
-Fastigo; Bostadsföretagens förhandlingsorganisation.

Sammanträden

Bolagets styrelse har haft 7 sammanträden under året.

Öckerö BOSTADS AB
Undertecknad styrelseledamot i intygar
härmed, att en med denna avskrift likalydande resultat- och balans-
räkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2002-04-23
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdispo-
sition.
.....

Försäkring

Bolagets egendom är försäkrad genom avtal med Folksam.

Hyresförhandling

Hyresförhandlingar ägde rum under januari och resulterade i sänkt hyra för år 2001.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande vinstmedel står:

	2001-01-01
	2001-12-31
balanserat resultat	<u>15 627 283</u>
årets vinst	7 998
Totalt	<u>15 635 281</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande disponering:

överföring till balanserat resultat	<u>15 635 281</u>
	15 635 281

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret och ställningen per 2001-12-31 hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar jämte till dessa hörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2001-01-01 2001-12-31	2000-01-01 2000-12-31
Rörelseintäkter	1		
Hysesintäkter		23 132 367	22 988 155
Övriga rörelseintäkter		187 338	253 115
Summa rörelsens intäkter		<u>23 319 705</u>	<u>23 241 270</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2,3	-6 652 669	-6 190 382
Underhållskostnader		-1 470 091	-1 198 921
Fastighets skatt	15	-770 407	-640 854
Avskrivningar	4	-2 682 646	-2 747 895
Summa fastighetskostnader		<u>-11 575 813</u>	<u>-10 778 052</u>
Rörelseresultat		11 743 892	12 463 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	8	109 349	330 200
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		92 369	1 112 232
Räntekostnader och liknande kostnader		-10 205 992	-11 693 685
Summa finansiella poster		<u>-10 004 274</u>	<u>-10 251 253</u>
Resultat efter finansiella poster		1 739 618	2 211 965
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		0	-62 516
Förändring avskrivning över plan		-1 725 796	-1 896 479
Summa bokslutsdispositioner		<u>-1 725 796</u>	<u>-1 958 995</u>
Resultat före skatt		13 822	252 970
Skatter			
Skatt som belastat årets resultat		-5 824	-70 016
Rättelse föregående år		0	13 229
Årets resultat		7 998	196 183

BALANSRÄKNING	Not	2001-12-31	2000-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	215 575 396	217 862 031
Inventarier	6	237 411	389 422
Pågående ny- och ombyggnad		791 913	1 225
Summa anläggningstillgångar		<u>216 604 720</u>	<u>218 252 678</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar och kundfordringar		207 169	250 419
Skattefordringar		151 999	0
Övriga kortfristiga fordringar		63 099	1 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	764 830	45 813
Kortfristiga placeringar			
Kortfristig placering	14	6 000 000	0
Kassa och bank	14	<u>1 639 193</u>	<u>5 517 780</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 826 290</u>	<u>5 815 145</u>
Summa tillgångar		225 431 010	224 067 823

BALANSRÄKNING	Not	2001-12-31	2000-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	11		
Aktiekapital (1.245 aktier)		1 245 000	1 245 000
Reservfond		249 000	249 000
Summa bundet kapital		<u>1 494 000</u>	<u>1 494 000</u>
Fritt eget kapital	11		
Balanserat resultat		15 627 283	15 431 100
Årets resultat		7 998	196 183
Summa fritt kapital		<u>15 635 281</u>	<u>15 627 283</u>
Summa eget kapital		<u>17 129 281</u>	<u>17 121 283</u>
Obeskattade reserver	9		
Periodiseringsfond		183 272	183 272
Akkumulerad överavskrivning		14 857 725	13 131 929
Summa obeskattade reserver		<u>15 040 997</u>	<u>13 315 201</u>
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		187 699 760	187 557 022
Summa långfristiga skulder		<u>187 699 760</u>	<u>187 557 022</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		543 898	456 999
Leverantörsskulder		1 738 556	1 467 676
Skatteskuld		0	14 505
Övriga skulder		85 992	143 037
Uppl. kostnader/förutbet. intäkter	13	3 192 526	3 992 100
Summa kortfristiga skulder		<u>5 560 972</u>	<u>6 074 317</u>
Summa eget kapital och skulder		225 431 010	224 067 823

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2001-12-31	2000-12-31
Indirekt metod			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		11 743 892	12 463 218
Avskrivningar		2 682 646	2 747 895
		<u>14 426 538</u>	<u>15 211 113</u>
Erhållen ränta		201 718	1 442 432
Erlagd ränta		-10 205 992	-11 693 685
Betald inkomstskatt		-5 824	-177 528
		<u>-10 010 098</u>	<u>-10 428 781</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 416 440	4 782 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (minskning) kundfordringar		43 250	9 943
Minskning(ökning) övriga kortfristiga fordringar		-932 982	820 528
Ökning(minskning) leverantörsskulder		270 880	-1 911 110
Minskning(ökning) kortfristiga rörelseskulder		-871 124	724 151
		<u>-1 489 976</u>	<u>-356 488</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 926 464	4 425 844
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar *		-1 034 688	-8 153 605
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 034 688	-8 153 605
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning lån(amortering)		229 637	-7 180 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		229 637	-7 180 636
Årets kassaflöde		2 121 413	-10 908 397
Likvida medel vid årets början		5 517 780	16 426 177
Likvida medel vid årets slut	14	<u>7 639 193</u>	<u>5 517 780</u>
* Specifikation			
Markanläggningar		244 000	
Pågående ny- och ombyggnad		790 688	
		<u>1 034 688</u>	

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter - för egen skuld	2001-12-31	2000-12-31
<u>För skuld till kreditinstitut</u>		
Fastighetsinteckningar	108 760 000	108 760 000
Summa ställda säkerheter	108 760 000	108 760 000
 Ansvarsförbindelser	 Inga	 Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens, Redovisningsrådets och Föreningen Auktoriserade revisorers rekommendationer och uttalanden. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Kortfristiga fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning, beräknas bli betalt.

Not 1. Hyresintäkter

	2000	2001	2000	2001	2000	2001
	Grund- hyra	Grund- hyra	Hyres- bortfall	Hyres- bortfall	Netto	Netto
Bostäder	13.792	13.773	-52	-26	13.740	13.747
Lokaler	8.863	8.976			8.863	8.976
Markhyror/ arrende	45	49	-35	-19	10	30
Garage	48	71			48	71
Deb.vatten	327	308			327	308
	23.075	23.177	-87	-45	22.988	23.132

Koncernhandel

Varken inköp eller försäljning har skett mellan koncernbolagen.

Not 2. Driftskostnader	2001-12-31	2000-12-31
Fastighetsskötsel	1 356	1 353
Reparationer	1 302	1 059
Taxebundna kostnader	1 090	1 151
Försäkringar	72	71
Övriga driftskostnader	<u>2 832</u>	<u>2 556</u>
	6 652	6 190

	2001-01-01	2000-01-01
Not 3. Personal	2001-12-31	2000-12-31
Medeltalet anställda har varit:		
kvinnor	2	1
män	<u>3</u>	<u>3</u>
Totalt	5	4

Löner och andra ersättningar:		
styrelse	85 107	76 918
övriga anställda	<u>1 303 545</u>	<u>1 144 586</u>
Totala löner och ersättningar	1 388 652	1 221 504

Sociala avgifter enligt lag och avtal	618 873	571 079
---------------------------------------	---------	---------

Pensionskostnader - styrelsen	1 696	5 218
- övriga anställda	<u>38 678</u>	<u>36 274</u>

Totala löner och ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2 047 899	1 834 075
--	------------------	------------------

Under året har anlåtats extern VD. Arvode har utgått med 295.000 kr (347.000)

Not 4. Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar		2001-12-31	2000-12-31
Inventarier och transportmedel	10-20 %	152 011	229 460
Byggnad	1,1-3%	2 509 242	2 509 242
Markanläggningar	5%	21 393	9 193
Summa årets avskrivning enligt plan		2 682 646	2 747 895

Not 5. Byggnader**Anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	188 815 838	172 256 064
Årets anskaffningar	0	16 559 774
Utgående anskaffningsvärden	188 815 838	188 815 838

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-16 013 729	-13 504 487
Årets avskrivning	-2 509 242	-2 509 242
Utgående avskrivningar	-18 522 971	-16 013 729

Utgående bokfört värde

	170 292 867	172 802 109
--	--------------------	--------------------

Mark

Anskaffningsvärden	44 908 092	44 908 092
Utgående bokfört värde	44 908 092	44 908 092

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärden	183 855	183 855
Årets anskaffningar	244 000	0
Utgående bokfört värde	427 855	183 855

Avskrivning enligt plan

Ingående avskrivningar	-32 025	-22 832
Årets avskrivningar	-21 393	-9 193
Utgående avskrivningar	-53 418	-32 025

Utgående bokfört värde

	374 437	151 830
--	----------------	----------------

Summa byggnader, mark och markanläggningar

	215 575 396	217 862 031
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde	2001-12-31	2000-12-31
<u>Hyreshus</u>		
Byggnad	23 923 000	20 561 000
Mark	1 615 000	1 390 000
	<u>25 538 000</u>	<u>21 951 000</u>
 <u>Småhus</u>		
Byggnad	40 146 000	23 568 000
Mark	27 275 000	16 065 000
	<u>67 421 000</u>	<u>39 633 000</u>
Av fastigheterna är 5 st ej åsatta taxeringsvärden		
Not 6. Inventarier		
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 431 152	1 351 258
Årets anskaffningar	0	79 894
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 431 152</u>	<u>1 431 152</u>
Avskrivning enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 041 730	-812 270
Årets avskrivning	-152 011	-229 460
Utgående avskrivningar	<u>-1 193 741</u>	<u>-1 041 730</u>
Utgående restvärde enligt plan på kvarvarande inventarier	237 411	389 422
7. Arvode till revisionsföretag		
Revisionsuppdrag:		
Öhrlings Price Waterhouse Coopers	0	30 909
KPMG	27 250	25 000
	<u>27 250</u>	<u>55 909</u>

Not 8. Övriga ränteintäkter	2001-12-31	2000-12-31
Räntor	109 349	330 200
	<u>109 349</u>	<u>330 200</u>

Not 9. Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond tax 2000	120 756	120 756
Periodiseringsfond tax 2001	62 516	62 516
Akkumulerade överavskrivning från tidigare år	13 131 929	11 235 450
Årets överavskrivning	1 725 796	1 896 479
	<u>15 040 997</u>	<u>13 315 201</u>

Not 10. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		
Upplupna räntebidrag	15 745	33 140
Periodisering kreditförsäkring	685 667	0
Övriga förutbetalda kostnader	63 418	12 673
	<u>764 830</u>	<u>45 813</u>

Not 11. Förändring av det egna kapitalet	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 245 000	249 000	15 627 283
Årets resultat			7 998
Belopp vid årets utgång	1 245 000	249 000	15 635 281

Not 12. Långfristiga skulder förfallotider	2001-12-31	2000-12-31
Skulder till kreditinstitut 1 - 5 år	141 178 000	141 178 000
Skulder till kreditinstitut senare än 5 år	46 521 760	46 379 022
Summa	187 699 760	187 557 022

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

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda hyror	1 591 830	2 299 640
Upplupna sociala avgifter	96 871	65 855
Upplupna semesterlöner	295 159	200 657
Upplupna utgiftsräntor	1 133 666	1 345 948
Övriga upplupna kostnader	75 000	80 000
	<u>3 192 526</u>	<u>3 992 100</u>

Not 14. Likvida medel - kassaflödesanalys

Kassa och bank

Kortfristiga placeringar

2001-12-31

1 639 193

6 000 000

7 639 193

2000-12-31

5 552 311

0

5 552 311

Marknadsvärde för kortfristiga placeringar

6 130 755

Not 15. Fastighetsskatt

Årets fastighetsskatt

Avgår rättelse föregående år

770 407

0

770 407

742 257

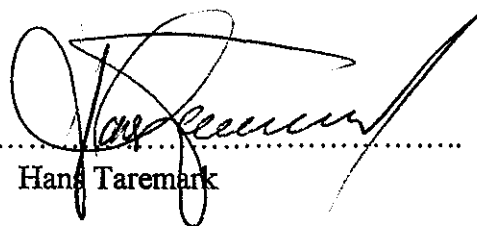
-101 403

640 854

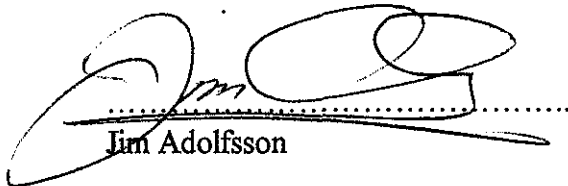
Öckerö 2002- 02-21



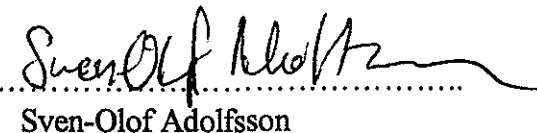
Morgan Simonsson
Ordförande



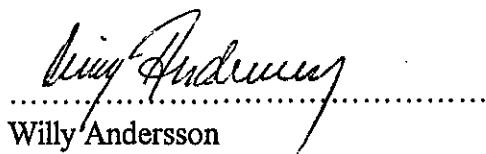
Hans Taremark



Jim Adolfsson



Sven-Olof Adolfsson

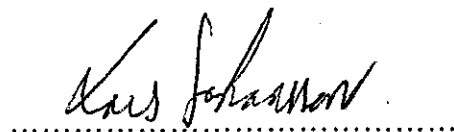


Willy Andersson



Tomas Karlström
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2002- 02-28



Lars Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB

Org nr 556495-9665

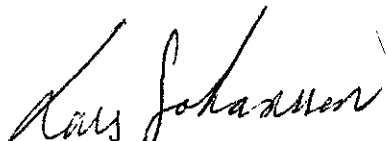
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Öckerö Bostads AB för år 2001. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Öckerö den 28/2 2002



Lars Johansson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB

Org nr 556495-9665

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2001.

Granskningen har genomförts enligt god sed.


Vi har vid vår granskning funnit att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Vårt uppdrag har inte omfattat granskning av särskilda förhållanden enligt uppdrag av bolagsstämman.

Vi har ej funnit anledning till anmärkning mot styrelseledamot eller verkställande direktör.

Öckerö den 28/2 2002

Christer Holmer



Kent Karlsson

