

PROTOKOLL

ÅRSSTÄMMA ÖCKERÖ BOSTADS AB. 556943-4995

Plats: Konferens Risö

Tid: 2026-04-29

§ 1 Stämmans öppnande

§ 2 Val av ordförande vid stämman

Till ordförande vid stämman valdes Fredrik Adlervik

§ 3 Upprättande och godkännande av röstlängd

Ombud såsom företrädare
för ägaren Öckerö Fastighetsservice AB
i enlighet med ägardirektiv 2025 Kf § 41

Antal aktier/röster

40 000 / 40 000

Närvarande

Andreas Rydbo
Fredrik Adlervik
Hans Andreasson

Samtliga aktier/röster var representerade på stämman.
Röstlängden godkändes.

§ 4 Val av sekreterare

Som sekreterare valdes Hans Andreasson

§ 5 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes

§ 6 Val av en eller två justeringspersoner

Att justera protokollet jämte Fredrik Adlervik utsågs Andreas Rydbo

§ 7 Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Stämman konstaterades sammankallad i laga ordning.

§ 8 Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport

Stämman förelades av styrelsen godkänd verksamhetsberättelse och revisionsberättelse enligt bilaga.

§ 9 Beslut om:

- a) Stämman beslöt att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna enligt bilaga.
- b) Stämman beslöt att årets vinst disponeras i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.
- c) Stämman beslöt bevilja styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

§ 10 Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn och lekmannarevisorerna

Koncernarvode utgår i moderbolaget.

§ 11 Anmälan av val av styrelseledamöter som enligt § 8 förrättats av kommunfullmäktige

Enligt val av koncernstyrelse enligt fullmäktigebeslut 2022-11-24, § 32 och 2025-11-27, § 83

Val av styrelseledamöter

Fredrik Adlervik	ordförande
Alf Benson	1: e vice ordförande
Ronald Caous	2: e vice ordförande
Anna Alveros	
Dan Eliasson	
Melker Lylander	
Jan Thorsson	

§ 12 Anmälan av val av lekmannarevisorer som enligt § 11 förrättats av kommunfullmäktige

Enligt val av revisorer enligt fullmäktigebeslut 2022-11-24, § 32.

Val av lekmannarevisorer

Paul Magnusson
Annelie Sundling

§ 13 Val av revisor och revisorssuppleant

Val av revisorer

Till revisor valdes:

EY

Anders Linusson, auktoriserad revisor som ansvarig
revisor

§ 14 Avslutning

Ordförande Fredrik Adlervik tackade de närvarande och förklarade stämman
avslutad

Öckerö 2026-04-29

Ordförande
Fredrik Adlervik

Protokollförare
Hans Andreasson

Justeringsperson
Andreas Rydbo

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556943-4995

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 elfte förvaltningsår.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	45 186	42 406	37 066	36 299	34 572
Resultat efter finansiella poster	895	2 462	3 254	3 447	4 499
Nettomarginal (%)	2	6	9	9	13
Balansomslutning	368 634	363 840	344 811	278 561	299 594
Soliditet (%)	27	27	28	25	22

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning vid tidpunkten för undertecknandet:

Fredrik Adlervik, ordförande
Alf Benson, 1:e vice ordförande
Ronald Caous, 2:e vice ordförande
Anna Alveros
Dan Eliasson
Melker Lylander, från 2025-11-27
Jan Thorsson

Hans Andreasson, VD

Mats Plahn var styrelseledamot t.om 2025-06-x04

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 2025 uppgår resultat efter skatt till ett överskott om 1,7 Mnkr. Bolaget erhåller koncernbidrag om 1,0 mnkr. 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 förvalttad yta. Alla kostnader som är direkt hänförlar till respektive fastighet såsom reparationer, underhåll eller materialinköp redovisas direkt i korrekt bolag.

Underhållsprojekt och investeringar

Under året har underhållsarbetet på Hedens by fortsatt med etapp 3. Utöver detta har underhållsinsatser genomförts på bland annat Minkeberg och uppgradering av hiss på Smörblomsvägen.

Marknad - uthyrningsläget

Bostadskön administreras av BoPlats Väst. Under året omsattes färre lägenheter än tidigare. Totalt omsattes 31 lägenheter. Bolaget noterar att det inte funnits några vakanser och att hyresförlusterna sjunkit markant mot föregående år.

Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under 2024 en tvåårsöverenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2024 höjs med i snitt 4,98 % och för 2025 i snitt med 4,70 %. För bägge åren gäller hyreshöjningen från 1 april. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal. KPI, som reglerar indexering av nästan samtliga avtal, ökade inför 2025 med 1,6 %.

Finansiering

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

Värdering av fastighetsbeståndet

Under början av 2025 värderas delar av fastighetsbeståndet av extern värderingsman. Under 2025 har samtliga uthyrda fastigheter också 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. Utöver används värdering från 2023 av extern värderingsman. Direktavkastningskrav som använts av extern värderare har använts för likvärdiga fastigheter för de internt värderade objekten.

Väsentliga faktorer som påverkar bolaget

Bolaget redovisar även i år ett positivt resultat efter skatt. Driftnettot har minskat med 0,9 mnkr jämfört med föregående år. Detta beror främst på ökade underhålls- och vattenkostnader. Räntekostnaderna har minskat med 0,5 mnkr som en följd av lägre snitträntor i koncernens upplåning.

Utsikter inför framtiden

I december antogs Verksamhets- och affärsplan för perioden 2026-2030. Koncernen arbetar strategiskt för att åstadkomma fler bostäder och framför allt hyresrätter inom kommunen. Detaljplaner för Ankaret och Minnessten pågår och förväntas kunna antas av fullmäktige under 2026.

Kostnadsutvecklingen de senaste åren innebär stora utmaningar avseende underhållsplaneringen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	57 775 941
årets vinst	1 691 440
	59 467 381

disponeras så att

i ny räkning överföres	59 467 381
------------------------	------------

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	1	45 185 651	42 406 277
Fastighetskostnader	2,3	-29 006 360	-25 333 856
Driftnetto		16 179 291	17 072 421
Av- och nedskrivningar	4	-7 675 606	-6 623 774
Bruttoresultat		8 503 685	10 448 647
Central administration	3,5	-2 217 024	-2 150 671
Övriga rörelseintäkter		12 922	146 671
Rörelseresultat		6 299 583	8 444 647
Ränteintäkter och liknande resultatposter		217 308	188 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 622 158	-6 170 653
Resultat efter finansiella poster		894 733	2 462 344
Bokslutsdispositioner	7	1 841 400	522 600
Resultat före skatt		2 736 133	2 984 944
Skatt på årets resultat	8	-1 044 693	-1 199 998
Årets resultat		1 691 440	1 784 946

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Förvaltningsfastigheter</i>			
Byggnader och mark	9,10	347 597 455	347 533 589
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 524 878	2 829 980
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	483 654	5 232 350
Summa anläggningstillgångar		350 605 987	355 595 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		328 751	255 957
Skattefordringar		499 417	489 196
Övriga fordringar		3 457 994	2 389 195
Fordringar på koncernföretag	16	3 228 791	1 387 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 821	0
		7 522 774	4 521 739
<i>Kassa och bank</i>		10 505 420	3 722 464
Summa omsättningstillgångar		18 028 194	8 244 203
SUMMA TILLGÅNGAR		368 634 181	363 840 122

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		57 775 941	55 990 995
Årets resultat		1 691 440	1 784 946
		59 467 381	57 775 941
Summa eget kapital		99 467 381	97 775 941
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	14	6 586 164	5 541 471
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag		252 000 000	252 000 000
Summa långfristiga skulder		252 000 000	252 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 387 698	2 000 251
Skulder till koncernföretag	16	2 954 727	2 429 539
Skulder Öckerö kommun		1 117 499	820 528
Övriga skulder		40 991	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 079 721	3 272 392
Summa kortfristiga skulder		10 580 636	8 522 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		368 634 181	363 840 122

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	55 990 995	1 784 946	97 775 941
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 784 946	-1 784 946	0
Årets resultat				1 691 440	1 691 440
Belopp vid årets utgång	40 000 000	0	57 775 941	1 691 440	99 467 381

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 bolagets 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
Hyresgästpassningar	20,0%	5	10,0%	10

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 s k 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 2025 marknadsvärderades delar av koncernens bostads- och lokalfastigheter av extern konsult genom en så kallad desktop-värdering. Årets genomförda marknadsvärderingar motsvarar ca 43 % av koncernens värden. Utöver detta genomfördes 2023 värdering av extern konsult. Sammantagen är ca 66 % av bostadsvärdet och 80 % av lokalvärdet värderat av extern konsult.

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.

Under 2025 har samtliga uthyrda fastigheter också 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. Övriga fastigheter har värderats genom aktuellt 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.

Spann för yield inom respektive affärsområde presenteras nedan:

	<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	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hyresintäkter bostäder	39 693 248	36 916 874
Hyresintäkter lokaler	2 357 523	2 322 967
Bränsle, parkering, VA mm	2 608 467	2 415 846
Hyresbortfall	-78 705	-242 497
Övriga rörelseintäkter	605 118	993 087
	45 185 651	42 406 277

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

Not 2 Fastighetskostnader	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	-1 466 338	-1 614 343
Vatten	-2 235 577	-1 371 611
Sophämtning	-1 505 862	-1 500 824
Underhåll	-14 653 016	-12 270 697
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 046 384	-2 130 159
Förvaltningsarvode	-2 842 016	-2 797 260
Övriga driftskostnader	-4 257 167	-3 648 962
	-29 006 360	-25 333 856

Av årets fastighetskostnader utgör 2 842 016 kr (2 797 260 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2025-12-31	2024-12-31
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	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Avskrivningar byggnader	-6 050 896	-5 604 709
Avskrivningar markanläggningar	-460 570	-408 755
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-305 102	-265 366
Nedskrivningar/utrangeringar	-859 038	-344 944
	-7 675 606	-6 623 774

Not 5 Central administration

**2025-01-01-
2025-12-31**

**2024-01-01-
2024-12-31**

Revision och revisionsnära tjänster	-161 944	-161 063
Förvaltningsarvode	-1 846 656	-1 817 575
Konsultkostnader	-122 426	-54 494
Övriga kostnader	-85 998	-117 539
	-2 217 024	-2 150 671

Av årets kostnader för central administration utgör 1 846 656 kr (1 817 575 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

**2025-01-01-
2025-12-31**

**2024-01-01-
2024-12-31**

Räntekostnader	-5 622 158	-6 170 653
	-5 622 158	-6 170 653

Av årets räntekostnader utgör 5 621 850 kr (6 170 001 kr) koncerninterna poster

Not 7 Bokslutsdispositioner

**2025-01-01-
2025-12-31**

**2024-01-01-
2024-12-31**

Erhållna koncernbidrag	1 841 400	522 600
	1 841 400	522 600

Not 8 Skatt på årets resultat

**2025-01-01-
2025-12-31**

**2024-01-01-
2024-12-31**

Skatt på årets resultat	0	-59 322
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	7	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 044 700	-1 140 676
	-1 044 693	-1 199 998

Redovisat resultat före skatt

2 736 133

2 984 944

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-563 643	-614 898
Skatteeffekt korrigerig tidigare år	0	-2
Övriga ej skattepliktiga intäkter	7 066	8 864
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-488 116	-593 962
	-1 044 693	-1 199 998

Procentuell effektiv skatt

38,2%

40,2%

Underskottsavdraget uppgår till 7 kr (0 kr)

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	391 445 602	307 922 377
Försäljningar/utrangeringar	-1 179 087	-482 954
Omklassificeringar/bidrag	7 434 370	84 006 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 700 885	391 445 602
Ingående avskrivningar	-43 912 013	-38 036 559
Försäljningar/utrangeringar	320 049	138 010
Årets avskrivningar	-6 511 466	-6 013 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 103 430	-43 912 013
Utgående redovisat värde	347 597 455	347 533 589
Bokfört värde byggnader	292 376 741	293 553 192
Bokfört värde markanläggningar	7 309 144	6 663 879
Bokfört värde mark	47 911 570	47 316 518
	347 597 455	347 533 589

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 31 971 705 kr (26 900 343 kr).

Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	328 934 039	330 387 263
Marknadsvärde bostadsfastigheter	554 300 000	549 600 000
Bokfört värde lokalfastigheter	11 354 272	10 482 447
Marknadsvärde lokalfastigheter	19 200 000	19 600 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 190 965	2 250 980
Inköp	0	1 939 985
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 190 965	4 190 965
Ingående avskrivningar	-1 360 985	-1 095 619
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-305 102	-265 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 666 087	-1 360 985
Utgående redovisat värde	2 524 878	2 829 980

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 232 350	58 974 712
Inköp	5 594 444	32 396 025
Överfört till byggnader	-7 069 340	-85 946 165
Projekt som kostnadsförts	-3 273 800	-192 222
	483 654	5 232 350

Not 13 Vinstdisposition

	2025-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):		
balanserad vinst	57 775 941	
årets vinst	1 691 440	
	59 467 381	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	59 467 381	

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	-7	0
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	6 586 171	5 541 471
	6 586 164	5 541 471

Not 15 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	252 000 000	252 000 000
	252 000 000	252 000 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

Not 16 Koncernmellanhavanden	2025-12-31	2024-12-31
Skuld Öckerö Fastighets AB	-2 892 871	-2 367 683
Skuld Öckerö Fastighetsservice AB	-61 856	-61 856
Fordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	3 228 791	1 387 391
	274 064	-1 042 148

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 186 343	3 021 660
Övriga upplupna kostnader	893 378	250 732
	4 079 721	3 272 392

Not 18 Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 9 mars 2026

Årsredovisningen undertecknades av samtliga enligt datum för elektronisk underskrift

Fredrik Adlervik
Ordförande

Alf Benson
Styrelseledamot

Anna Alveros
Styrelseledamot

Dan Eliasson
Styrelseledamot

Jan Thorsson
Styrelseledamot

Melker Lylander
Styrelseledamot

Ronald Caous
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: ANNA ALVEROS

Date: 2026-03-09 15:05:58

BankID refno: 019cd2eb-1d3a-78f3-a718-3b1408aca8ad



Anna Alveros

Signed by: LARS FREDRIK ADLERVIK

Date: 2026-03-09 15:04:53

BankID refno: 019cd2ea-203c-701d-9110-bf5ab54a226e



Förtroendevald: Fredrik Adlervik

Signed by: ALF BENSON

Date: 2026-03-09 15:09:33

BankID refno: 019cd2ee-4bf0-712a-8213-ab0ddedb5935



Förtroendevald: Alf Benson

Signed by: HANS ANDREASSON

Date: 2026-03-09 15:05:29

BankID refno: 019cd2ea-b7dd-78e1-a304-925076a1efe2



VD Öfab: Hans Andreasson

Signed by: RONALD FREDDY CAOUS

Date: 2026-03-09 15:03:47

BankID refno: 019cd2e9-1d19-729d-b25b-04fa8b1f009c



Ronald Caous

Signed by: DAN ANDERS GÖTE ELIASSON

Date: 2026-03-09 15:07:26

BankID refno: 019cd2ec-7e61-7516-abb4-b6636b1e44da



Dan Eliasson

Signed by: Anders Olof Linusson

Date: 2026-03-11 14:17:00

BankID refno: 019cdd0b-033f-7232-8eea-2b0c9baa0309



Auktoriserad revisor: Anders Linusson

Signed by: JAN ROLAND THORSSON

Date: 2026-03-09 15:06:10

BankID refno: 019cd2eb-4353-76d0-8549-9926ae98248d



Jan Thorsson

Signed by: MELKER LYLANDER

Date: 2026-03-09 15:05:48

BankID refno: 019cd2ea-fec1-7873-879c-462fc46ea0cc



Förtroendevald: Melker Lylander



Shape the future
with confidence

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 2025.

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 2025 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 revisionssed 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 revisionssed 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.



Shape the future
with confidence

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 2025 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 revisionsssed 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 fortllöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 Olof Linusson

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-11 13:16:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Org.nr 556943-4995

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2025. 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: 096625eddfc70d[...]6fb05dfd4c77e

IP: 94.246.xxx.xxx

2026-03-11 16:12:30 UTC



PAUL DENNIS MAGNUSSON

Undertecknare

Serienummer: cc0f07a66cad9d[...]be47f288ec048

IP: 192.157.xxx.xxx

2026-03-12 04:35:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: HANS ANDREASSON

Date: 2026-04-29 16:08:58

BankID refno: 019dd992-3f50-7efe-9cc8-0c418413e073



VD: Hans Andreasson

Signed by: LARS FREDRIK ADLERVIK

Date: 2026-04-29 16:07:28

BankID refno: 019dd990-c538-76b7-86d7-221166ef1032



Fredrik Adlervik

Signed by: ANDREAS RYDBO

Date: 2026-04-29 16:06:52

BankID refno: 019dd990-385f-766e-968d-968f4b828774



Förtroendevald: Andreas Rydbo