

Årsredovisning 2009



Ockelbogårdar Aktiebolag
Org nr 556528-6068

Årsredovisning
för räkenskapsåret 1 januari 2009 – 31 december 2009

Innehåll

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Noter.....	14
Styrelse och revisors undertecknande	21
Revisionsberättelse.....	22
Granskningsrapport	23
Taxeringsvärden	24
Bostadslägenheter och lokaler.....	25
Bilplatser	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ockelbogårdar AB, får härmed avge redovisning för verksamheten under tiden 2009-01-01 – 2009-12-31.

Styrelsen har sedan bolagsstämman varit sammansatt av följande personer:

Ordinarie ledamöter:	Bertil Andersson, ordf.	Ersättare:	Mats Åstrand
	Staffan Nordqvist, v. ordf.		Anna Schönning
	Birger Larsson		Per-Olov Olsson
	Anders Bohlin		Lars-Erik Wickberg
	Crister Johansson		Owe Hellberg
	Krister Söderberg		
	Kenth Wahlman		
Lekmannarevisorer:	Jan Franksson		
	Jenny Lundqvist		

Auktoriserad revisor: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor: Dennis Hedberg

Avsägelse av styrelseuppdrag

Styrelseledamoten Lars Lennmalm (op) har avböjt omval i samband med bolagsstämman våren 2009. Kommunfullmäktige beslutade att utse Kenth Wahlman (op) som ny ledamot efter Lars Lennmalm.

Företagsledningen

Verkställande direktör under verksamhetsåret har varit Bo Lindblad.

Extern firmatecknare har varit Ann-Kristin Olsson.

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden.

Den 4 maj informerades Kommunfullmäktige om bolagets verksamhetsår 2008.

Bolagsstämman genomfördes den 14 maj 2009.

Samordnad fastighetsförvaltning

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut så har Ockelbogårdar AB:s och kommunens fastighetsbestånd samordnats. Samordningsansvaret åvilar Ockelbogårdar AB.

Förvaltningsavtalet mellan Ockelbo kommun och Ockelbogårdar AB är förlängt och gäller till och med 2010-12-31.

Affärsplan 2008

Affärsplanen för 2008 är reviderad och uppdaterad att gälla för år 2009.

I samband med att Kommunfullmäktige beslutade om VISION 2020 startade Ockelbogårdar ett projekt som ska resultera i en omarbetad affärsplan som skall följa inriktningen i VISION 2020. Detta i sin tur har inneburit att de fyra planerade genomgångarna av affärsplanen för 2009 inte genomförts då styrelsen valt att ägna sig åt framtagande av den nya affärsplanen istället. Även delar av personalen har varit delaktiga i projektet. Detta projekt avslutas under 2010.

Systematiskt miljöarbete 2009

Handlingsplanen gällande Systematiskt Miljöarbete är reviderad och uppdaterad.

Miljöplan

Arbetet med framtagandet av Miljöplan har inte påbörjats. Totalkostnaden för framtagande av miljöplanen uppskattas till 50 000 kronor för Ockelbogårdar AB. Målsättningen är att påbörja arbetet under 2010.

Hyresgästenkät

En hyresgästenkät är genomförd under året. Enkätsvaren var sammanställda den 30 november. Resultatet av enkäten kommer att utvärderas under våren 2010.

Personal

Ockelbogårdar AB har haft egen personal för ledning, ekonomi, kundkontakter, för drift och underhåll av fastighetsbeståndet samt inom lokalvårdsorganisationen. Den 31 december fanns 23,64 årsarbetare anställda i bolaget. Det innebär 28 personer varav 19 är kvinnor. Under året har Ockelbogårdar minskat personalstyrkan med 4,21 årsarbetare.

Ledning och samverkan

Målsättningen med denna organisation är att all personal skall känna sig delaktig i verksamheten samt få löpande information.

Ledningsgruppen sammanträder en gång per månad, dagen efter bolagsstyrelsens sammanträde. I ledningsgruppen ingår, förutom personal från Ockelbogårdar AB, personal från kommunens ekonomienhet.

Samverkansgruppen/Skyddskommittén sammanträder varje månad.

Arbetsplatsträffar sker regelbundet inom varje verksamhet.

Personalmöten, där samtliga anställda skall delta, hålls 2 gånger/år.

Under hösten togs beslut att inför verksamhetsåret 2010 ändra lednings- och samverkansorganisationen.

Organisationsanslutning

Ockelbogårdar AB är medlem i:

SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag,

HBV, Husbyggnadsvaror förening upa,

Fastighetsägarna, branschorganisation, samt

Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

Försäkringar

Ockelbogårdar AB:s fastighetsbestånd är försäkrat hos försäkringsbolaget Sveland.

Finansiella risker

Då bolagets investeringar har finansierats genom upptagande av lån, f n 165 mkr utgör den årliga räntekostnaden en förhållandevis stor del av kostnadsmassan.

För att i möjligaste mån sprida ränteriskerna, har styrelsen antagit en policy, där max 1/3 av lånestocken får placeras i lån med rörlig ränta, (3 mån bindningstid). Resterande del skall utgöras av lån med bunden

ränta med sådana löptider så att omsättning sker under en längre tidsperiod. Styrelsen erhåller löpande information om hur och var lånen är placerade, räntesatser m m.

Lånestocken har under året minskat med drygt 55 tkr.

Fastighetsförvaltning

Nyproduktion

Någon nyproduktion av lägenheter eller lokaler har inte skett under året.

Om- och tillbyggnad

Någon större om- eller tillbyggnad har ej utförts under året.

Fastighetsunderhåll

Förutom normalt fastighetsunderhåll har fasadmålningen på Marstrandsområdet färdigställts. Dessutom har vi påbörjat panelbyten och fasadmålning på Bärvägarna i Jädraås. Projektet ”Stenvägen” med fasadmålning och dylikt har pågått under sommaren. Stamrenovering på Humlevägen 10 är genomförd.

Fastighetsskötsel

Normala drift- och underhållsåtgärder har utförts av Ockelbogårdars egen personal. Yttre skötsel har utförts av entreprenör i enlighet med tecknade avtal.

Rivning av fastighet

Någon rivning av fastigheter har ej skett.

Fastighetsförsäljning

Försäljning av tre lägenheter är genomförda på Bärvägarna i Jädraås. Ytterligare sju lägenheter är ute till försäljning.

Fastighetsköp

Några fastighetsköp har inte skett under året.

Fastighetsvärdering

Någon fastighetsvärdering har inte gjorts under året.

Vibacka

Ockelbo kommun har under många år hyrt hela Vibacka som Äldreboende (Särskilt boende). Hela den verksamheten flyttar från Vibacka den 31/12 2009. Detta innebär att Ockelbogårdar förlorar stora hyresintäkter, vilket påverkar den totala verksamheten mycket negativt. Planeringen av Vibackas framtida användning har påbörjats och vid slutet av verksamhetsåret kan konstateras att det befarade underskottet troligtvis blir betydligt mindre än tidigare prognos.

Vid årsskiftet fanns på Vibacka 13 st. seniorbostäder uthyrningsklara och inflyttning pågick. Under år 2010 kommer ytterligare seniorbostäder att iordningställas.

I och med det befarade intäktsbortfallet har en eventuell nedskrivning av fastighetens värde diskuterats med bolagets revisorer. Ingen nedskrivning sker dock vid det här bokslutet då det inte är helt klarlagt att det kommer att bli någon bestående värdeminskning. En sådan nedskrivning skulle komma att påverka kommunkoncernen mycket negativt.

Kommunalteknik

Under året har kvarvarande personal på kommunaltekniken hyrts av Gästrike Vatten AB. De har även hyrt diverse fordon och maskiner. Den 31 december upphörde dock avtalet mellan Ockelbogårdar AB och Gästrike Vatten AB beträffande personal och flertalet fordon.

Lokalvård

Lokalvårdsorganisationen har genomfört lokalvårdsuppdrag enligt avtalet mellan Ockelbogårdar AB och Ockelbo kommun. Dessutom tillkom ett antal extra beställningar gällande lokalvårdsinsatser under året. Det är t.ex. byggstädning, avflyttningsstädning mm.

Trots det stora sparbetinget, 600 000 kronor, som gavs till lokalvårdsenheten så har personalen ändå lyckats att genomföra sina arbetsuppgifter. Kritik har dock inkommit från köpande förvaltningar om att lokalvården ”städar mindre” än tidigare.

Den 31 december fanns 14,0 personer inom lokalvårdsorganisationen.

Uthyrning

Vid årets utgång fanns det 679 uthyrbarsbara lägenheter och 34 lokaler i beståndet. Under året var, i genomsnitt, 34 lägenheter tomma, vilket innebär en vakansgrad på 5,0 %.

Antalet lediga lägenheter den 31/12 fördelades på följande sätt:

Centrala Ockelbo:	15 st.
Jädraås:	7 st.
Åmot:	4 st.
Lingbo:	8 st.

Under december tecknades ett antal hyreskontrakt med studenter till Högskolan i Gävles trädgårdsmästarutbildning på Wij. Även andra högskolestudenter har valt att hyra lägenhet i Ockelbo. Totalt har det varit ca 25 studenter som bott i vårt bestånd under året.

Uteblivna hyresintäkter för året uppgår till 1 503 tkr för bostäder, och 13 tkr för lokaler. Hyresrabatter finns för närvarande för ungdomar, studenter och nyinflyttade i Jädraås. Hyresrabatter som lämnats under året uppgår sammanlagt till 1028 tkr.

Samverkan med hyresgästorganisationen

Hyresförhandlingarna gällande 2009-års lägenhetshyror resulterade i en höjning med 3,55 % för lägenheter med totalhyra och 3,3 % för lägenheter med kallhyra från och med 1 februari 2009. Hyrorna avseende lokaler har under året följt ingångna avtal.

De närmaste åren

Tillgång och efterfrågan på lägenheter i Ockelbo kommun har varit i obalans under året. Vi kan konstatera att vakansgraden i Jädraås och Lingbo har varit mycket höga. Även vakansgraden i Åmot har ökat.

Högskolans satsning på Trädgårdsmästarutbildningen vid Wij Trädgårdar har varit positivt för Ockelbogårdar AB och för Ockelbo kommuns utveckling.

Behovet av underhåll i bolagets lägenhets- och lokalbestånd är mycket stort. En kraftansamling måste till från bolaget och dess ägare för att kunna avsätta ytterligare medel för verkningsfulla underhållsåtgärder i beståndet.

Kravet om en årlig avskrivning på 2 % för fastighetsbeståndet innebär en ökad årlig kostnad för bolaget. Styrelsen för Ockelbogårdar AB har beslutat att höja avskrivningstakten med 0,10 % per år. För år 2009 var avskrivningsnivån 1,8 %.

Ägarens syfte och mål

Med denna årsredovisning vill styrelsen redovisa det gångna årets verksamhet som bedrivits i enlighet med styrelsens och kommunens (ägarens) beslut och viljeinriktning.

De två förvaltningsuppdrag, som bedrivits i enlighet med upprättade förvaltningsavtal, innebär att kommunens kostnad blivit 14 tkr lägre än budgeterat.

När det gäller Ockelbogårdars fastighetsbestånd så krävs insatser enligt upprättad underhållsplan annars tillskapas en situation där kapitalförstöring uppstår.

Det är att notera att bolagets verksamhetsplanering följer målsättningen att få verksamheten och budgeten år 2010 – 2012 i balans.

Resultatet av bolagets verksamhet för perioden och den ekonomiska ställningen framgår av följande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står enligt bolagets balansräkning:

Balanserade vinstmedel	1 976 538
Årets vinst	2 260 403
Ansamlat överskott	4 236 941

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ansamlat överskott disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	4 236 941
--------------------------------	------------------

Resultaträkning

	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	45 037 768	43 857 717
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 427 917	844 346
Förvaltningsavtal kommunen	4	6 210 840	9 599 883
		52 676 525	54 301 946
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8	-28 974 648	-27 231 376
Underhållskostnader		-5 654 263	-5 297 165
Fastighetsskatt		-651 178	-576 560
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	9	-3 722 288	-5 708 138
		-39 002 377	-38 813 239
Förvaltningsavtal - kommunen			
Drift- och underhållskostnader	8	-6 210 840	-9 599 882
Bruttoresultat		7 463 308	5 888 825
Rörelseresultat		7 463 308	5 888 825
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	92 797	239 813
Räntebidrag		9 944	15 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 305 646	-6 782 279
		-5 202 905	-6 527 466
Resultat efter finansiella poster		2 260 403	-638 641
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		2 260 403	-638 641

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	11, 12	154 921 429	157 323 198
Mark	12, 13	25 834 315	26 595 538
Markanläggningar	14	419 439	456 481
Inventarier	15	268 364	203 732
Installationer	16	808 840	1 054 218
		182 252 387	185 633 167
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga fordringar	17	78 968	99 643
Långfristiga värdepappersinnehav	18	40 000	40 000
		118 968	139 643
Summa anläggningstillgångar		182 371 355	185 772 810
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>		131 952	129 720
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		691 839	740 612
Övriga kortfristiga fordringar		334 532	422 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	75 516	539 015
		1 101 887	1 702 486
<u>Kassa och bank</u>		12 557 394	6 715 745
Summa omsättningstillgångar		13 791 233	8 547 951
Summa tillgångar		196 162 588	194 320 761

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		12 000 000	12 000 000
Reservfond		5 209 505	5 209 505
		17 209 505	17 209 505
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 976 537	2 615 178
Årets resultat		2 260 403	-638 641
		4 236 940	1 976 537
Summa eget kapital		21 446 445	19 186 042
Skulder			
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	8	854 064	858 808
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	165 235 763	165 291 644
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	57 000	54 000
Leverantörsskulder		3 760 469	4 061 651
Övriga kortfristiga skulder		699 556	925 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 109 291	3 942 704
		8 626 316	8 984 267
Summa skulder		174 716 143	175 134 719
Summa eget kapital och skulder		196 162 588	194 320 761
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	22	172 024	187 191

Kassaflödesanalys

(Belopp i tusentals kronor)

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 463	5 889
Avskrivningar	3 722	3 610
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-5	2 144
Erhållen ränta	103	255
Erlagd ränta	-5 306	-6 778
Kassaflöde från verksamhet före rörelsekapitalförändring	5 977	5 120
Ökning(-)/minskning(+) varulager	-2	33
Ökning(-)/minskning(+) kundfordringar	49	-402
Ökning(-)/minskning(+) övriga kortfristiga fordringar	551	101
Ökning(+)/minskning(-) leverantörsskulder	-300	105
Ökning(+)/minskning(-) övriga kortfristiga skulder	-60	92
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 215	5 049
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-530	-166
Sålda materiella anläggningstillgångar	189	-
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	21	37
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320	-129
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld(-)	-53	-54
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53	-49
Årets kassaflöde	5 842	4 871
Likvida medel vid årets början	6 715	1 844
Likvida medel vid årets slut	12 557	6 715

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Ockelbogårdar AB:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår, är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Tjänster redovisas i den period tjänsten utförts.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värderingar av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in/först-ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Finansiella leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

Ersättningar till anställda, pensionsförpliktelser

Bolagets pensionsförpliktelser redovisas i enlighet med FAR:s rekommendation nr 4. Kapitalvärdet för dessa utgörs av nuvärdet av framtida förpliktelser och beräknas enligt aktuella grunder. Kapitalvärdet redovisas som en avsättning i balansräkningen. Räntedelen i pensionsskuldens förändring redovisas som en finansiell kostnad. Övriga pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Uthyrning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bostäder	32 473 393	31 038 615
Lokaler	14 445 089	14 390 362
Bilplatser	893 049	850 748
Övrigt	6 448	12 452
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 503 177	-1 214 590
Lokaler	-13 703	-7 348
Bilplatser	-234 682	-160 566
Avgår hyresrabatter	-1 028 649	-1 051 956
Summa	45 037 768	43 857 717

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Avtal administration	200 003	240 000
Återsökt fastighetsskatt	27 887	29 016
Återvunna fordringar	12 291	9 587
Erhållna rabatter	24 664	35 123
Försäkringsersättningar	17 118	-
Vinst vid avyttring fastigheter och inventarier	306 807	-
Övrigt fakturerat	839 146	530 621
Summa	1 427 916	844 347

Not 4 Förvaltningsavtal kommun

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Externa intäkter	1 113 200	1 178 340
Förvaltningsavtalet	4 939 549	8 258 541
Lönebidrag	158 092	163 002
Summa	6 210 841	9 599 883

Not 5 Driftskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel och städ	4 112 026	3 741 252
Reparationer	1 202 824	1 399 571
Taxebundna kostnader	5 936 595	5 797 512
Uppvärmning	8 326 216	7 691 210
Administration	7 452 057	6 844 201
Övriga driftkostnader	1 944 929	1 757 629
Summa	28 974 647	27 231 376

Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Revision</u>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	95 670	107 822

Not 7 Leasingavtal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Leasingkostnader (exkl hyra för lokaler)	22 744	58 285

Not 8 Personal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Antal anställda på bokslutsdagen		
Kvinnor	19	23
Män	9	11
Totalt	28	34

Lönekostnader, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	7 492 913	8 551 214
Sociala avgifter	2 866 686	3 317 900
varav pensionskostnader	204 483	219 449
Utestående pensionsförpliktelser	854 064	858 808

Löneutbetalningar fördelade mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	702 205	648 126
Övriga anställda	6 892 575	7 519 345

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	-	-
Män	7	7

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	1	2
Män	1	4

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro%	4,6	2,4
- långtidssjukfrånvaro *%	35,2	58,0
- sjukfrånvaro för män%	4,8	1,4
- sjukfrånvaro för kvinnor%	4,6	3,1

* Med långtidssjuk avses sjukfrånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Not 9 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivning har skett för byggnader med 1,8 % (1,7 %) på investerade belopp. För uppskrivna värden har avskrivning skett med hänsyn till respektive byggnads kvarstående avskrivningstid.

Avskrivning markanläggningar 5 %

Avskrivning inventarier 20 %

Avskrivning kabelnät IT 10 %

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Byggnader	3 394 375	3 259 115
Markanläggningar	37 042	37 042
Inventarier	45 493	66 605
It-installation	245 378	245 376
Nedskrivning Jädraås 1:84, byggnad	-	897 155
Nedskrivning Jädraås 1:84, mark	-	202 845
Nedskrivning Fallet 5:35, byggnad	-	1 000 000
Summa	3 722 288	5 708 138

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ränteintäkter från bank	49 351	172 236
Övriga ränteintäkter	43 447	67 578
Summa	92 798	239 814

Not 11 Byggnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärden	190 682 200	190 653 373
Inköp	420 000	28 827
Försäljningar och utrangeringar	-112 144	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 990 056	190 682 200
Ingående avskrivningar	-25 897 218	-23 059 906
Försäljningar och utrangeringar	71 576	-
Årets avskrivningar	-2 972 573	-2 837 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 798 215	-25 897 218
Ingående uppskrivningar	21 161 000	21 161 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	21 161 000	21 161 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-3 014 317	-2 592 515
Årets avskrivningar	-421 802	-421 802
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-3 436 119	-3 014 317
Ingående nedskrivningar	-25 608 467	-23 711 312
Försäljningar och utrangeringar	40 569	-
Årets nedskrivningar	-	-1 897 155
Omklassificeringar	572 606	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 995 292	-25 608 467
Utgående restvärde enligt plan	154 921 430	157 323 198

Not 12 Taxeringsvärden

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Byggnader	86 651 000	81 784 000
Mark	23 267 000	15 452 000
Summa	109 918 000	97 236 000

Not 13 Mark

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärden	26 798 383	26 798 383
Försäljningar och utranteringar	-285 548	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 512 835	26 798 383
Ingående nedskrivningar	-202 845	-202 845
Försäljningar och utranteringar	96 931	-
Omklassificeringar	-572 606	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-678 520	-202 845
Utgående restvärde enligt plan	25 834 315	26 595 538

Not 14 Markanläggningar

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärden	740 842	740 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	740 842	740 842
Ingående avskrivningar	-284 361	-247 319
Årets avskrivningar	-37 042	-37 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-321 403	-284 361
Utgående restvärde enligt plan	419 439	456 481

Not 15 Inventarier

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 830 399	1 692 899
Inköp	110 124	137 500
Omklassificeringar	-37 485	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 903 038	1 830 399
Ingående avskrivningar	-1 626 666	-1 557 562
Försäljningar och utranteringar	-	-2 499
Avskrivningar	-45 493	-66 605
Omklassificeringar	37 485	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 634 674	-1 626 666
Utgående restvärde enligt plan	268 364	203 733

Not 16 Installationer

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 080 663	3 080 663
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 080 663	3 080 663
Ingående avskrivningar	-2 026 445	-1 781 069
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-245 378	-245 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 271 823	-2 026 445
Utgående restvärde enligt plan	808 840	1 054 218

Not 17 Långfristiga fordringar

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
HBV återbäring för 2006	-	45 339
HBV återbäring för 2007	28 771	28 771
HBV återbäring / beräknad återbäring för 2008	25 886	25 533
HBV beräknad återbäring för 2009	24 311	-
Summa	78 968	99 643

Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
För stadigvarande innehav:		
HBV 4 andelar	40 000	40 000

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntebidrag	1 962	3 167
Upplupna lönebidrag	13 148	13 478
Övriga upplupna intäkter	-	258 871
Förutbetalda försäkringspremier	-	44 450
Återbetalning arbetsgivaravgifter SKV	-	89 354
Avräkning Fora	10 354	117 807
Övriga förutbetalda fakturor	50 052	11 889
Summa	75 516	539 016

Not 20 Förändring av eget kapital

(Belopp i tusentals kronor)

	Aktie- kapital	Upp- skrivn.- fond	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2008	12 000	-	5 209	2 615	19 824
Årets resultat 2008	-	-	-	-638	-638
Eget kapital 2008-12-31	12 000	0	5 209	1 977	19 186
Årets resultat 2009	-	-	-	2 260	2 260
Eget kapital 2009-12-31	12 000	0	5 209	4 237	21 446

Aktiekapital

12 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr

Not 21 Upplåning

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	165 235 763	165 291 644
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	57 000	54 000
Summa räntebärande skulder	165 292 763	165 345 644
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	17 000 000	17 000 000

Not 22 Ansvarsförbindelser

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Garantifond, Fastigo	172 024	187 191

Styrelse och revisors undertecknande

Ockelbo 2010-03-24



Bertil Andersson
Ordförande



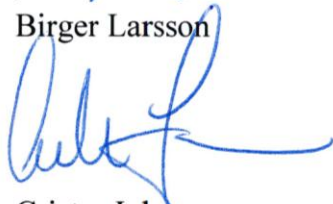
Staffan Nordqvist
Vice ordförande




Birger Larsson



Anders Bohlin



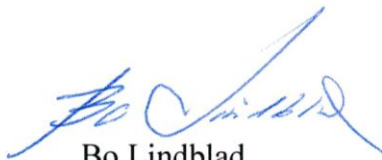
Crister Johansson



Krister Söderberg



Kenth Wahlman



Bo Lindblad
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-03-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Ockelbogårdar AB

Org nr 556528-6068

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Ockelbogårdar 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. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Gävle den 29 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Ockelbogårdar AB

Granskningsrapport för år 2009.

Undertecknade av fullmäktige i Ockelbo kommun utsedda lekmannarevisorer i Ockelbogårdar AB har granskat bolagets verksamhet för år 2009. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Vi har anlitat sakkunnigt biträde för granskningen.


Granskningen har varit inriktad på att översiktligt bedöma bolagets rutiner för att styra, följa upp och kontrollera verksamheten.

Vi vill alltjämt påpeka att behovet av underhåll i bolagets lägenhets- och lokalbestånd är mycket stort och att en kraftsamling måste ske från bolaget och dess ägare för att finansiera angelägna underhållsåtgärder.

Granskningsresultat

Vi bedömer sammantaget utifrån vår granskning att bolagets följsamhet mot av ägarna fastställda direktiv är tillfredsställande och att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt bra sätt.

Ockelbo 2010-04-07


Jenny Lundqvist
Lekmannarevisor


Jan Franksson
Lekmannarevisor

Taxeringsvärden

Kategori

S	Småhus
HB	Hyreshus bostad
HL	Hyreshus lokaler
I	Industrienhet

Kategori	Objekt	Fastighet	Värdeår	Mark	Byggnad	Tax värde Totalt
	810	Centrala Ockelbo bostäder				
HB	81010	Ugglan 9	1952	270 000	1 351 000	1 621 000
HB	81020	Ugglan 10	1959	64 000	309 000	373 000
HL	81020	Ugglan 10	1959	74 000	356 000	430 000
HB	81030	Ugglan 2	1983	187 000	1 206 000	1 393 000
HL	81030	Ugglan 2	1983	24 000	54 000	78 000
HB	81040	Stallet 14	1970	449 000	2 739 000	3 188 000
HB	81050	Stallet 9	1975	267 000	1 503 000	1 770 000
HL	81050	Stallet 9	1975	69 000	139 000	208 000
S	81070	Bikupan 6	1964	684 000	306 000	990 000
HB	81080	Gransäter 2	1981	420 000	2 815 000	3 235 000
HL	81080	Gransäter 2	1981	144 000	936 000	1 080 000
	812	Centrala Ockelbo lokaler				
HB	81090	Prästbordet 1:40	1986	968 000	7 000 000	7 968 000
HL	81090	Prästbordet 1:40	1986	1 301 000	14 600 000	15 901 000
HL	81110	Prästbordet 1:28	1979	273 000	1 531 000	1 804 000
HB	81130	Hästen 8		96 000		96 000
I	81150	Skomakaren 3 och 4	1985	36 000	555 000	591 000
	820	Marstrand				
S	82010	Vi 1:54	1976	3 185 000	4 684 000	7 869 000
S	82020	Vi 1:55	1977	1 274 000	2 398 000	3 672 000
	830	Humlevägen				
HB	83010	Prästbordet 1:29	1955	267 000	1 474 000	1 741 000
HB	83030	Gärdet 19	1961	384 000	2 155 000	2 539 000
HB	83040	Prästbordet 1:43	1964	1 155 000	6 400 000	7 555 000
HB	83060	Slänten 9	1949	130 000	606 000	736 000
S	83080	Prästbordet 1:37 (del av)	1961	376 000	988 000	1 364 000
	840	Ängenområdet				
S	84010	Gäveränge 4:6	1961	559 000	618 000	1 177 000
HB	84020	Gäveränge 4:7	1964	858 000	5 000 000	5 858 000
HB	84030	Gäveränge 4:9	1966-68	1 277 000	7 073 000	8 350 000
HB	84040	Gäveränge 4:10	1971	504 000	2 731 000	3 235 000
	850	Norra Ockelbo				
HB	85010	Prästbordet 1:53 Petersburg	1980	544 000	3 142 000	3 686 000
HB	85020	Prästbordet 1:53 SJ-husen	1972	181 000	701 000	882 000
HB	85030	Säbyggeby 1:64	1988	234 000	1 523 000	1 757 000
S	85040	Säbyggeby 8:115 329583	1973	104 000	186 000	290 000
S	85040	Säbyggeby 8:115 329586	1973	893 000	666 000	1 559 000
S	85040	Säbyggeby 8:115 329585	1973	1 598 000	1 695 000	3 293 000
S	85040	Säbyggeby 8:115 329584	1973	1 128 000	2 016 000	3 144 000
HL	85040	Säbyggeby 8:115 (garage)	1973	74 000	148 000	222 000
	860	Jädraås				
S	86010	Jädraås 1:84	1981	858 000	1 776 000	2 634 000
S	86010	Jädraås 1:140	1981	53 000	134 000	187 000
S	86010	Jädraås 1:141	1981	53 000	134 000	187 000
S	86010	Jädraås 1:142	1981	53 000	134 000	187 000
S	86010	Jädraås 1:146	1981	53 000	134 000	187 000
S	86010	Jädraås 1:147	1981	52 000	134 000	186 000
S	86010	Jädraås 1:148	1981	52 000	134 000	186 000
S	86010	Jädraås 1:149	1981	52 000	134 000	186 000
	870	Lingbo				
S	87020	Fallet 1:92	1968	592 000	803 000	1 395 000
HB	87050	Fallet 5:24	1970	55 000	332 000	387 000
HB	87070	Fallet 5:35	1962	147 000	780 000	927 000
	880	Åmot				
S	88010	Valhalla 1:71	1983	1 196 000	2 418 000	3 614 000
				23 267 000	86 651 000	109 918 000

Bilplatser

Carport, parkeringsplatser samt garage och yta, för varje fastighetsområde

Obj nr	Fastighet	Carport Antal	P-plats Antal	Kall- garage Antal	Kall- garage Yta	Varm- garage Antal	Varm- garage Yta
8101	Ugglan 9				8	120	4
8102	Ugglan 10						2
8103	Ugglan 2		10				
8104	Stallet 14						
8105	Stallet 9		8	6	90		
8107	Bikupan 6						
8108	Gransäter 2		8				
8109	Uret 6	7	40			6	90
8110	Prästb 1:37, Vibacka						
8111	Prästb 1:28, Kaplan						
8112	Vi 1:160		4				
8201	Wij 1:54	10	19	38	570		
8202	Wij 1:55						
8301	Prästbordet 1:29		6			2	30
8303	Gärdet 19		28			4	60
8304	Prästbordet 1:43		14	13	195		
8306	Slänten 9					4	60
8308	Prästb 1:37, Dalen						
8401	Gäveränge 4:6						
8402	Gäveränge 4:7		8				
8403	Gäveränge 4:9		4	18	270		
8404	Gäveränge 4:10		14	12	180		
8501	Prästb 1:53, P-burg		10	13	195		
8502	Prästb 1:53, fd järnvb						
8503	Säbyggeby 1:64		9				
8504	Säbyggeby 8:115		32	20	300		
8601	Jädraås 1:84, J-ås 1						
8602	Jädraås 1:84, J-ås 2						
8701	Fallet 1:77						
8702	Fallet 1:92			8	120		
8705	Fallet 5:24						
8707	Fallet 5:35		6	3	45		
8801	Valhalla 1:71						
	TOTALT	17	220	139	2085	22	330



Ockelbogårdar

Ockelbogårdar AB
Box 88, 816 23 OCKELBO | Besöksadress: Södra Åsgatan 16, 816 30 OCKELBO
Telefon: 0297-553 00 | Fax: 0297-553 09 | E-post: ockelbogardar@ockelbo.se
Org.nr. 556528-6068 | Bankgiro: 739-0917 | Plusgiro: 44 30 16-1
www.ockelbogardar.se