

Årsredovisning 2013



Ockelbogårdar Aktiebolag
Org nr 556528-6068

Årsredovisning
för räkenskapsåret 1 januari 2013 – 31 december 2013

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ockelbogårdar AB, får härmed avge redovisning för verksamheten under tiden 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsen har sedan bolagsstämman varit sammansatt av följande personer:

Ordinarie ledamöter:	Carina Löfgren, ordf	Ersättare:	Anna Schönning
	Staffan Nordqvist, v ordf		Jonas Tholén
	Birger Larsson		Per-Olov Olsson
	Anders Bohlin		Lars-Erik Wickberg
	Björn Östberg		Mari-Ann Runesson
	Krister Söderberg		
	Kenth Wahlman		

Lekmannarevisorer: Jan Franksson
Anders Steffen

Auktoriserad revisor: Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Huvudansvarig revisor: Dennis Hedberg

Företagsledningen

Verkställande direktör under verksamhetsåret har varit Pamela Warren.

Extern firmatecknare har varit Ann-Kristin Olsson.

Styrelsen har under året genomfört 7 protokollförda sammanträden.

Kommunen anordnar varje år en sk ”bokslutsdag” och på denna dag, den 14 mars 2013, informerades ekonomiutskottet, ordförande i KS styrelse och nämnder om bolagets verksamhetsår 2012.

Bolagsstämman genomfördes den 14 maj 2013.

Samordnad fastighetsförvaltning

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

Förvaltningsavtalet mellan Ockelbo kommun och Ockelbogårdar AB gäller och löper till och med 2014-12-31.

Affärsplanen

Omarbetning av affärsplanen påbörjades under 2013.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Handlingsplanen gällande Systematiskt arbetsmiljöarbete är reviderad och uppdaterad.

Personal

Ockelbogårdar AB har haft egen personal för ledning, ekonomi, kundkontakter, drift och underhåll av fastighetsbeståndet, samt inom lokalvårdsorganisationen. Den 31 december fanns 21,8 årsarbetare anställda i bolaget, en minskning med 1,6 årsarbetare jämfört med 2012.

Antalet anställd personal på bokslutsdagen var 25 personer, fördelat på 19 kvinnor och 6 män. Under året har Ockelbogårdar minskat personalstyrkan med 3 personer.

Ledning och samverkan

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

Ledningsgruppen sammanträder inför varje styrelsemöte.

Ekonomimöte sker varannan månad. Vid dessa möten deltar teknisk chef samt ekonomer från Ockelbo kommun.

Samverkansgruppen/Skyddskommittén sammanträder varje kvartal.

Arbetsplatsträffar sker 1 gång per månad inom varje verksamhet, teknisk chef på Ockelbo kommun är inbjuden att delta.

Gruppmöten sker 1 gång per månad inom varje verksamhet, teknisk chef på Ockelbo kommun är inbjuden att delta.

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

Organisationsanslutning

Ockelbogårdar AB är medlem i:

SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag,

HBV, Husbyggnadsvaror förening upa,

Fastighetsägarna, branschorganisation

Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

Försäkringar

Ockelbogårdar AB har sitt fastighetsbestånd försäkrat hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Finansiella risker

Bolagets låneskuld uppgår till 144 Mkr och därmed utgör den årliga räntekostnaden en 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. Resterande del skall utgöras av lån med bunden ränta med sådana löptider så att omsättning sker jämnt fördelat under en längre tidsperiod. Styrelsen erhåller löpande information om hur och var lånen är placerade, räntesatser mm.

Lånestocken har under året minskat med 5,3 mkr.

Fastighetsförvaltning

Nyproduktion

Inga nya lägenheter eller lokaler har byggts.

Projektering

Ingen ny hyresgäst har hittats till f.d. Konsums lokaler i kvarteret Uret.

Vattensparåtgärder har gjorts vid samtliga tappvattenställen i samtliga lägenheter.

All fastighetsanknuten belysning utomhus är utbytt till Induktion och LED

Installation av ”P-Timers” till våra motorvärmare är påbörjad.

Vi har enligt fastslagen plan påbörjat radonsanering. Radonbrunnar är installerade på Marstrandsvägen i mittenområdet.

Investeringar fastigheter

Standardhöjande åtgärder har gjorts i samband med stamrust på Humlevägen 12.

Sju stycken altaner med tak har byggts på Stenvägen.

Samtliga årets investeringar har gjorts med egna medel.

Fastighetsunderhåll

Tvättstugan på Humlevägen 12 har renoverats.

Marken har förstärkts och ett garage har riktats på södra området på Marstrand.

För att förbättra ventilationen på Bysjöbacke har vi börjat byta ut styr- och reglerutrustningen till ventilationsaggregaten. Vi har även gjort vattensparåtgärder i hela byggnaden samt börjat utbytet av termostater.

Altaner på Smalbyvägen, Parkvägen i Lingbo och ”Bärvägarna” i Jädraås har renoverats.

Förnyelse och upprustning av lekplatser i våra bostadsområden har påbörjats. Marstrandsvägen, Gäverängevägen, Petersburg, Smalbyvägen och Krutåkern är de områden där upprustning och inköp av ny lekparkeutrustning skett under året.

Hiss på Torggatan 7 är utbytt och korgdörrar är installerade på Bysjöbacke.

Fastighetsskötsel

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

Fastighetsförsäljning

Försäljning av Hästen 8 är genomförd. Förhoppningen är att nyproduktion av lägenheter kommer att ske centralt.

Planerad försäljning av Bikupan 6 blev inställd eftersom den snöfattiga vintern, låga räntor och energieffektiviseringar gjort att behovet av försäljning inte längre finns.

Fastighetsvärdering

Ingen fastighetsvärdering har gjorts under året.

Uthyrning

Vid årets utgång fanns det 694 uthyrningsbara lägenheter och 49 lokaler i beståndet. I genomsnitt var 34 lägenheter tomma, vilket innebär en uthyrningsgrad på 94 %.

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

Centrala Ockelbo:	20 st.
Jädraås:	5 st.
Åmot:	1 st.
Lingbo:	15 st.

Uteblivna hyresintäkter för året uppgår till 1 681 tkr för bostäder, och 619 tkr för lokaler. De hyresrabatter som är avtalade och fortlöper uppgår sammanlagt till 594 tkr.

Samverkan med hyresgästorganisationen

Hyresförhandlingarna gällande 2013 års lägenhetshyror resulterade i en generell höjning med 2,9 % för lägenheterna från 1 januari 2013. Under året har 4 protokollförda möten med Hyresgästföreningen skett, sk Boinflytandekommitté.

Hyrorna avseende lokaler har under året följt ingångna avtal.

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.

Den 31 december fanns 13 personer inom lokalvårdsorganisationen, städledare inkluderad.

Året som gått

Bolaget redovisar ett positivt resultat för 2013, 1 152 Tkr.

Fokus under 2013 har legat på att minska vår energiförbrukning, och därmed våra energikostnader. De åtgärder som vi har vidtagit under året har redan visat sig påverka energiåtgången i positiv riktning.

Vi har haft tio mindre men ändå kostsamma vattenskador under året, därför är det viktigt att vi följer den plan som finns framtagen för stamreoveringar.

Trygghetsvandringar har gjorts på alla Ockelbogårdars bostadsområden tillsammans med säkerhetschef, teknisk chef, hyresgästförening och hyresgäster. Det är andra året vi går och det har skapat ett större helhetsperspektiv för vad som behöver åtgärdas. Vi har lyssnat in vilka behov våra hyresgäster har gällande trygghet och arbetar efter att uppfylla det. Trygghetsvandringarna kommer under följande år att gå över till bovärdarna i form av bomöten med hyresgästerna.

En uppfräschning runt sopstationer i våra bostadsområden har påbörjats. Marstrand, Kaplansvägen och Humlevägen har idag låsbara kärlskåp som gör att ingen obehörig kan kasta sopor i våra kärl. Vi kommer att fortsätta med att köpa in dessa kärlskåp till alla våra områden för att minimera problematiken runt sophantering.

Vi började under hösten se över marknadsenheten för att effektivisera uthyrningen och optimera tjänsterna. Under 2014 går en anställd på marknadsenheten över till heltid som fastighetsförvaltare. Effektiviseringen innebär att delar av hennes tjänst läggs över på befintlig personal, delar tar hon med sig i nya tjänsten samt att en marknadsmodul installeras till vårt fastighetsprogram. Inga nyanställningar beräknas göras genom detta. Vi beräknar att vara igång med den nya organisationen i juli 2014.

Framtiden

Fortsatt utmaning är Konsums lokaler i kvarteret Uret som vi inte hittat någon hyresgäst till. Vi arbetar parallellt med både galleria och livsmedelskedja.

Arbetet med att bygga altaner med tak på Stenvägen fortsätter. Nytt erbjudande kommer att gå ut till samtliga hyresgäster i början av året.

Vi fortsätter att arbeta med energieffektiviseringar. Vi har gjort en inventering av alla vindar och kommer att komplettera med träullsisolering efter en framtagen plan.

Ockelbogårdar har anmält intresse av att vara med i ett projekt som Wij Trädgårdar initierat och som de söker projekt pengar för. Projektet har döpts till "Under eken" och kommer att pågå under en

treårsperiod. Vår del av projektet kommer att handla om att utveckla våra bostadsområden med planteringar där hyresgästerna är involverade i skötseln tillsammans med trädgårdsmästare och personal från Wij Trädgårdar.

Ny affärsplan är under bearbetning. För att öka på delaktigheten inom bolaget har ett utvecklingsarbete startats med samtliga medarbetare. Detta för att få insyn i organisationens samarbetskultur och för att tydliggöra verksamhetens styrning och redovisning mot affärs mål.

Ägardirektiv

Ägardirektiv beslutades i kommunfullmäktige 2012-06-18. Det säger bland annat att Ockelbogårdar ska följa kommunens visionsarbete och det ska ske ägarsamråd 2 ggr per år. Kommunen har satt ett avkastningskrav på 6 % av fastigheternas värde, vilket vi uppfyllde under 2013. Kommunen tar även ut en borgensavgift på 0,3 % för lånen som kommunen gått i borgen för. Direktivet revideras och beslutas i kommunfullmäktige varje år.

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.

Det förvaltningsuppdrag, som bedrivits i enlighet med upprättat avtal, innebär att kommunens kostnad blivit 112 tkr lägre än budgeterat.

Det är att notera att bolagets verksamhetsplanering följer målsättningen att få verksamheten och budgeten år 2014 – 2016 i balans.

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

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	94 492
Årets resultat	1 152 239
Ansamlat resultat	1 246 731

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet behandlas enligt följande:

I ny räkning balanseras	1 246 731
--------------------------------	------------------

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	46 670 994	45 539 586
Övriga förvaltningsintäkter	3	886 437	991 269
Förvaltningsavtal kommunen	4	5 339 580	5 492 086
		52 897 011	52 022 941
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5, 6	-30 408 244	-29 805 277
Underhållskostnader		-6 730 861	-5 767 615
Fastighetsskatt		-738 544	-826 438
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	7	-3 857 869	-11 282 975
		-41 735 518	-47 682 305
Förvaltningsavtal - kommunen			
Drift- och underhållskostnader	6	-5 339 580	-5 492 086
Bruttoresultat		5 821 913	-1 151 450
Rörelseresultat		5 821 913	-1 151 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	51 211	73 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 720 885	-5 341 071
		-4 669 674	-5 268 070
Resultat efter finansiella poster		1 152 239	-6 419 520
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		1 152 239	-6 419 520

Balansräkning

Tillgångar	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9, 10	138 028 055	141 065 958
Mark	10, 11	24 975 992	25 352 867
Markanläggningar	12	271 269	308 311
Inventarier	13	139 887	175 460
Installationer	14	472 049	615 415
		163 887 252	167 518 011
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga fordringar	15	68 960	61 877
Långfristiga värdepappersinnehav	16	40 000	40 000
		108 960	101 877
Summa anläggningstillgångar		163 996 212	167 619 888
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>		83 460	110 229
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		614 412	722 232
Övriga kortfristiga fordringar		37 870	20 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 540	117 870
		668 822	861 084
<u>Kassa och bank</u>	17	10 629 702	9 999 544
Summa omsättningstillgångar		11 381 984	10 970 857
Summa tillgångar		175 378 196	178 590 745

Eget kapital och skulder	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		12 000 000	12 000 000
Uppskrivningsfond	19	4 630 087	11 149 260
		16 630 087	23 149 260
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		94 492	-5 161
Årets resultat		1 152 239	-6 419 520
		1 246 731	-6 424 681
Summa eget kapital		17 876 818	16 724 579
Skulder			
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	6	922 891	949 304
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	144 000 000	149 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 899 024	3 991 978
Övriga kortfristiga skulder		852 692	962 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 826 771	6 662 225
		12 578 487	11 616 862
Summa skulder		157 501 378	161 866 166
Summa eget kapital och skulder		175 378 196	178 590 745
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	22	142 963	144 521

Kassaflödesanalys

(Belopp i tusentals kronor)

	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	5 922	-1 151
Avskrivningar	3 887	3 902
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-26	7 392
Erhållen ränta	51	73
Erlagd ränta	-4 721	-5 341
Kassaflöde från verksamhet före rörelsekapitalförändring	5 113	4 875
Ökning(-)/minskning(+) varulager	27	3
Ökning(-)/minskning(+) kundfordringar	8	-119
Ökning(-)/minskning(+) övriga kortfristiga fordringar	84	607
Ökning(+)/minskning(-) leverantörsskulder	907	527
Ökning(+)/minskning(-) övriga kortfristiga skulder	54	-252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 193	5 641
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-633	-1 787
Sålda materiella anläggningstillgångar	377	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-7	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-263	-1 789
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld(-)	-5 300	-3 957
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-	-16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 300	-3 973
Årets kassaflöde	630	-121
Likvida medel vid årets början	10 000	10 121
Likvida medel vid årets slut	10 630	10 000

Noter

Not 1 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 pensionskuldens 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>2013</u>	<u>2012</u>
Bostäder	37 776 624	36 514 527
Lokaler	10 958 992	10 737 259
Bilplatser	1 197 612	1 108 488
Övrigt	5 660	5 174
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 680 846	-1 240 942
Lokaler	-619 281	-83 587
Bilplatser	-374 146	-316 988
Avgår hyresrabatter	-593 621	-1 184 345
Summa	46 670 994	45 539 586

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avtal administration	295 000	232 001
Återvunna fordringar	1 604	8 718
Erhållna rabatter	24 174	23 374
Försäkringsersättningar	58 692	94 711
Vinst vid avyttring fastigheter och inventarier	22 613	7 480
Övrigt fakturerat	484 354	624 984
Summa	886 437	991 268

Not 4 Förvaltningsavtal kommun

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Externa intäkter	19 673	84 631
Förvaltningsavtalet	5 165 327	5 264 079
Lönebidrag	154 580	143 376
Summa	5 339 580	5 492 086

Not 5 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetskötsel och städ	4 279 079	4 158 674
Reparationer	3 880 215	3 867 084
Taxebundna kostnader	6 850 479	6 576 076
Uppvärmning	8 209 874	8 481 398
Administration	4 970 252	4 446 332
Hyresförluster och inkassokostnader	123 889	296 844
Övriga driftkostnader	2 094 455	1 978 868
Summa	30 408 243	29 805 276

Not 6 Personal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Antal anställda på bokslutsdagen		
Kvinnor	19	21
Män	6	7
Totalt	25	28

Lönekostnader, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	7 399 849	7 445 227
Sociala avgifter	2 775 940	2 789 537
varav pensionskostnader	291 370	246 970
Utestående pensionsförpliktelser	922 891	949 304

Anställningsvillkor VD

Mellan verkställande direktören Pamela Warren och företaget finns anställningsavtal upprättat. Vid uppsägning från företaget sida är uppsägningstiden 12 månader och VD är då arbetsbefriad om inte företaget bestämmer annat. Anställningen upphör utan uppsägning den sista dagen den månad då VD fyller 65 år. VD tillförsäkras tjänstepensionsrätt enligt ITP-planen.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	3	3

Not 7 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivning har skett för byggnader med 2,0 % på investerade belopp. För uppskrivna värden har avskrivning skett med hänsyn till resp byggnads kvarstående avskrivningstid.

Avskrivning markanläggningar 5 %

Avskrivning inventarier 20 %

Avskrivning kabelnät IT 10 %

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	3 620 903	3 616 274
Markanläggningar	37 042	37 042
Inventarier	56 558	86 288
It-installation	143 366	143 371
Nedskrivning Prästbordet 1:37	-	6 500 000
Nedskrivning Prästbordet 1:28	-	900 000
Summa	3 857 869	11 282 975

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkter från bank	17 802	50 482
Övriga ränteintäkter	33 409	22 519
Summa	51 211	73 001

Not 9 Byggnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	190 387 557	189 041 157
Inköp	583 000	1 346 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 970 557	190 387 557
Ingående avskrivningar	-38 141 896	-34 940 842
Årets avskrivningar	-3 065 683	-3 201 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 207 579	-38 141 896
Ingående uppskrivningar	27 761 000	20 761 000
Årets uppskrivningar	-	7 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 761 000	27 761 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-2 245 732	-1 830 512
Årets avskrivningar	-555 220	-415 220
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-2 800 952	-2 245 732
Ingående nedskrivningar	-36 694 971	-29 294 971
Årets nedskrivningar	-	-7 400 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-36 694 971	-36 694 971
Utgående restvärde enligt plan	138 028 055	141 065 958

Not 10 Taxeringsvärden

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	110 094 000	108 488 000
Mark	24 100 000	23 762 000
Summa	134 194 000	132 250 000

Not 11 Mark

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	25 850 221	25 850 221
Försäljningar och utrangeringar	-376 875	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 473 346	25 850 221
Ingående nedskrivningar	-497 354	-497 354
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-497 354	-497 354
Utgående restvärde enligt plan	24 975 992	25 352 867

Not 12 Markanläggningar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	740 842	740 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	740 842	740 842
Ingående avskrivningar	-432 531	-395 489
Årets avskrivningar	-37 042	-37 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-469 573	-432 531
Utgående restvärde enligt plan	271 269	308 311

Not 13 Inventarier

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	782 780	911 250
Inköp	49 900	-
-Försäljningar och utrangeringar	-	-128 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	832 680	782 780
Ingående avskrivningar	-607 320	-630 566
Försäljningar och utrangeringar	-	128 469
Avskrivningar	-85 473	-105 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-692 793	-607 320
Utgående restvärde enligt plan	139 887	175 460

Not 14 Installationer

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 521 363	3 080 663
Årets förändringar		
-Inköp	-	440 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 521 363	3 521 363
Ingående avskrivningar	-2 905 948	-2 762 577
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-143 366	-143 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 049 314	-2 905 948
Utgående restvärde enligt plan	472 049	615 415

Not 15 Långfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
HBV återbäring för 2010	-	17 091
HBV återäring för 2011	27 861	27 861
HBV återäring / beräknad återbäring för 2012	19 598	16 925
HBV beräknad återbäring för 2013	21 501	-
Summa	68 960	61 877

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
För stadigvarande innehav:		
HBV 4 andelar	40 000	40 000

Not 17 Kassa och bank

Av behållningen på kassa och bank utgör 10 629 tkr (9 999 tkr) behållning på koncernkonto. Det finns även en till kontot knuten, outnyttjad, intern kreditlimit på 5 000 tkr. Koncernkontot utgör i juridisk mening en fordran på Ockelbo kommun eftersom det är en del av Ockelbo kommuns koncernkonto. Då bolaget i stort sett saknar egna likvidkonton och då nyckeltal och liknande ger ett missvisande intryck så har vi behandlat fordran i redovisningssammanhang som ett ordinärt banktillgodohavande.

Not 18 Förändring av eget kapital

(Belopp i tusentals kronor)	Aktie- kapital	Upp- skrivn.- fond	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2012	12 000	7 747	0	-3 603	16 144
Behandling av förlust	-	-3 603	-	3 603	-
Avs till uppskrivningsfond	-	7 000	-	-	7 000
Överföring till fritt eget kapital	-	5	-	-5	-
Årets resultat 2012	-	-	-	-6 419	-6 419
Eget kapital 2012-12-31	12 000	11 149	0	-6 424	16 725
-Behandling av förlust	-	-6 424	-	6 424	-
Avs till uppskrivningsfond	-	-	-	-	-
Överföring till fritt eget kapital	-	-95	-	95	-
Årets resultat 2013	-	-	-	1 252	1 252
Eget kapital 2013-12-31	12 000	4 630	0	1 247	17 877

Aktiekapital

12 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr

Not 19 Uppskrivningsfond

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående saldo	11 149 260	7 747 521
Årets uppskrivningar	-	7 000 000
Upplösning av uppskrivet belopp	-94 492	-88 385
Korrigerigering av föregående års upplösning	-	93 546
Täckning av förlust	-6 424 681	-3 603 422
Utgående saldo	4 630 087	11 149 260

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 20 **Upplåning**2013-12-31 2012-12-31**Räntebärande skulder**Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 144 000 000 149 300 000

Det föreligger ej någon amorteringsplan på våra skulder, därför har fördelning mellan långfristiga respektive kortfristiga skulder ej kunnat göras för 2013-12-31.

FörfallotiderDen del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut 11 000 000 19 500 000

Not 21 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2013-12-31 2012-12-31

Upplupna räntekostnader	842 498	875 448
Upplupna semesterlöner	787 580	821 452
Övriga poster	5 196 693	4 965 325
Summa	6 826 771	6 662 225

Not 22 **Ansvarsförbindelser**2013-12-31 2012-12-31

Garantifond, Fastigo 142 963 144 521

Flerårsjämförelse

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	52 897	52 023	48 859	48 986	52 677	54 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 152	-6 420	-3 857	-21 145	2 260	-635
Balansomslutning, tkr	175 378	178 591	181 716	194 730	196 163	194 321
Antal anställda, st	25	28	30	30	28	34
Soliditet, %	10,2	9,4	8,9	10,3	10,9	9,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	neg	0,8	neg	3,9	3,2
Avkastning på eget kapital, %	6,4	neg	neg	neg	10,5	neg

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

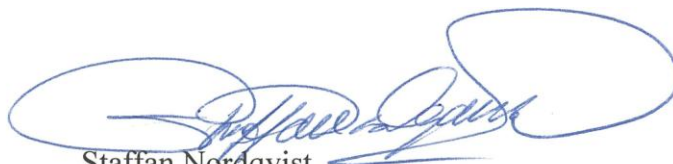
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Styrelse och revisors undertecknande

Ockelbo 2014-02-26



Carina Löfgren
Ordförande



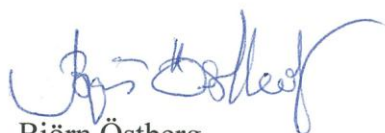
Staffan Nordqvist
Vice ordförande



Birger Larsson



Anders Bohlin



Björn Östberg



Krister Söderberg



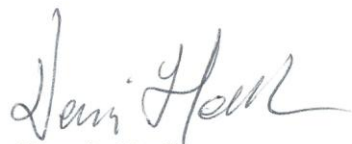
Kenth Wahlman



Pamela Warren
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Ockelbogårdar AB, org.nr 556528-6068

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ockelbogårdar AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ockelbogårdar AB:s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ockelbogårdar AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Gävle den 10 mars 2014

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB

Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Ockelbogårdar AB

Granskningsrapport för år 2013

Undertecknade av fullmäktige i Ockelbo kommun utsedda lekmannarevisorer i Ockelbogårdar AB har granskat bolagets verksamhet för år 2013. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions sed i kommunal verksamhet. Sakkunnigt biträde för granskningen har anlitats. Samverkan i granskningen har skett med den auktoriserade revisorn.

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

Vi konstaterar att den allvarliga situationen kvarstår avseende stora underhållsbehov och verkningfulla underhållsåtgärder måste vidtas för att undvika kapitalförstöring.

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. Vidare bedömer vi att den interna kontrollen har utvecklats.

Ockelbo 2014-03-18



Anders Steffen
Lekmannarevisor



Jan Franksson
Lekmannarevisor

Bostadslägenheter och lokaler

Bostadslägenheternas antal och yta uppdelade efter fastighetsområden och rumsantal samt bostadslägenhetsyta för varje fastighetsområde

Obj nr	Fastighet	Lokaler			Bostäder						Samtliga bostäder						
		Antal	Yta	Antal	1 rum och kök och mindre	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök	6 rum och kök	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta		
8101	Uggulan 9	-	-	6	210	10	577							16	787		
8102	Uggulan 10	2	227					1	76	1	112			2	188		
8103	Uggulan 2	1	60	2	87	4	296	2	163					8	546		
8104	Stallet 14	4	60	8	344	16	1 000							24	1 344		
8105	Stallet 9	1	202	6	275	4	240	1	78	1	95			12	688		
8107	Bikupan 6	-	-	5	195									5	195		
8108	Gransäter 2	3	422			10	607	8	617					18	1 224		
8109	Prästbordet 1:40 Uret	6	4 002	1	59	41	2 468	4	289					46	2 816		
8110	Prästb 1:37, Vibacka	20	3 065	7	240	12	622	2	162					21	1 024		
8111	Prästb 1:28, Kaplan	1	61	12	340									12	340		
8112	Vi 1:160	1	324											-	-		
8115	Skomakaren 3-4	2	790											-	-		
8201	Wij 1:54	1	177	16	672	27	1 593	15	1 095	4	372			62	3 732		
8202	Wij 1:55	1	216			8	472	7	504	8	744			23	1 720		
8301	Prästbordet 1:29	3	113	5	130	6	338	4	286					15	754		
8303	Gärdet 19	-	-	12	426	10	560	2	135					24	1 121		
8304	Prästbordet 1:43	1	34	19	722	20	1 206	20	1 430					59	3 358		
8306	Slänten 9	-	-			1	65			1	86		1	125	4	381	
8308	Prästb 1:37, Dalen	-	-	16	600									16	600		
8401	Gäveränge 4:6	-	-	6	218			7	463					13	681		
8402	Gäveränge 4:7	-	-	12	468	30	1 755	6	404					48	2 627		
8403	Gäveränge 4:9	-	8	22	1 144	16	1 059	18	1 503					56	3 706		
8404	Gäveränge 4:10	-	-	15	780	9	603							24	1 383		
8501	Prästb 1:53, Petersburg	-	-			12	751	12	906					24	1 657		
8502	Prästb 1:53, fd järnvägsb	-	-			8	456							8	456		
8503	Sjöbyggeby 1:64	-	-			4	303	2	152	2	225			8	680		
8504	Sjöbyggeby 8:115	1	954	15	654	24	1 524	17	1 177	4	388	2	210	62	3 953		
8601	Järnaås 1:84	-	-	2	94	18	1 080	2	146					22	1 320		
8702	Fallet 1:92	-	-	4	184	6	372	6	456					16	1 012		
8705	Fallet 5:24	1	13	8	276									8	276		
8707	Fallet 5:35	-	-			6	336	6	390					12	726		
8801	Valhalla 1:71	-	-	2	91	18	1 080	6	438					26	1 609		
TOTALT		49	10 728	201	8 209	320	19 363	148	10 870	21	2 022	3	315	1	125	694	40 904

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	60
8102	Ugglan 10						2	30
8103	Ugglan 2		10					
8104	Stallet 14							
8105	Stallet 9		8	6	90			
8107	Bikupan 6							
8108	Gransäter 2		8					
8109	Uret 6	7	30			6	90	
8110	Prästb 1:37, Vibacka		21			2	30	
8111	Prästb 1:28, Kaplan		6					
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		8	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		0	8	120			
8705	Fallet 5:24							
8707	Fallet 5:35		6	3	45			
8801	Valhalla 1:71							
	TOTALT	17	235	139	2085	24	360	



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
www.ockelbogardar.se