

# Årsredovisning 2016





Ockelbogårdar Aktiebolag  
Org nr 556528-6068

**Årsredovisning**  
för räkenskapsåret 1 januari 2016 – 31 december 2016

**Innehåll**

Förvaltningsberättelse .....	5
Flerårsjämförelse .....	11
Resultaträkning.....	12
Balansräkning .....	13
Kassaflödesanalys .....	15
Förändring av Eget kapital .....	16
Noter.....	17
Styrelse och revisors undertecknande .....	26
Revisionsberättelse .....	27
Granskningsrapport .....	29
Bostadslägenheter och lokaler 2016.....	30
Bilplatser 2016 .....	31



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ockelbogårdar AB, får härmed avge redovisning för verksamheten under tiden 2016-01-01 - 2016-12-31.

Styrelsen har sedan bolagsstämman varit sammansatt av följande personer:

Ordinarie ledamöter:	Carina Löfgren, ordf	Ersättare: Jonas Tholén
	Patrik Jonsson, v ordf	Ann-Christin Persson Georgsdotter
	Birger Larsson	Lena Schenström
	Anders Bohlin	Per Olov Olsson
	Björn Östberg	Alexander Olers
	Krister Söderberg	
	Lars Bergmark	

Lekmannarevisorer: Anders Steffen  
Bertil Eriksson

Auktoriserad revisor: Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Huvudansvarig revisor: Dennis Hedberg

### Styrelsen

Lars Bergmark, valdes in som opolitisk styrelseledamot på bolagsstämman och ersatte den vakanta platsen efter Kenth Wahlman (op).

### Företagsledningen

Verkställande direktör under verksamhetsåret har varit Pamela Warren.

Extern firmateknare har varit Esbjörn Larsson.

Styrelsen har under året genomfört 8 protokollförda sammanträden.

På bokslutsdagen den 3 mars 2016 informerades ekonomiutskottet, ordförande i KS styrelse och nämnder om bolagets verksamhetsår 2015.

Ordinarie bolagsstämma genomfördes den 6 april och per capsulam 1 augusti.

### 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 2017-12-31.

### Affärsplan

Affärsplan för bolaget aktualitetprövades och godkändes av bolagets styrelse i februari. Under hösten omarbetades delar av Affärsplanen och ett nytt fokusområde gällande Utveckling och Förnyelse lades till de befintliga områdena Finans, Kund, Medarbetare och Förvaltning. Målet är att vi ska förtäta i våra bostadsområden, skapa fler lägenheter i befintliga byggnader och mäta leverantörsnöjdhet för att kunna överblicka om vi är tillfreds med de varor och tjänster som levereras till bolaget.

Vi har under året haft fokus på att involvera, utveckla, skapa delaktighet och tydliggöra verksamheternas styrning och redovisning mot våra affärsmål för våra medarbetare. Det är viktigt att vi har en tydlig struktur och att det speglar sig i medarbetarindex som vi mäter 2 ggr per år. 2016 års medarbetarundersökning (MI) visar att vi ökat vårt index från 8.0 till 8.2 på en 10-gradig skala. Nu ligger vårt MI i nivå med både nationella och internationella kvalitetsföredömen.

### 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 25 anställda i bolaget, fördelat på 19 kvinnor och 6 män.

Under året har fyra medarbetare gått i pension.

### Ledning och samverkan

Målsättningen med denna organisation är att alla medarbetare ska känna sig delaktig i verksamheten samt få löpande information.

**Ledningsgruppen** sammanträder inför varje styrelsemöte.

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

**Samverkansgruppen/Skyddskommittén** sammanträder varje kvartal.

**Arbetsplatsträffar** sker regelbundet för samtliga anställda. Teknisk chef på Ockelbo kommun är inbjuden att delta.

**Gruppmöten** sker regelbundet inom varje verksamhet.

**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

Bolaget har sitt fastighetsbestånd försäkrat hos Länsförsäkringar.

### Riskbedömning

Bolagets låneskuld uppgår, vid årsskiftet, till 132,8 mkr och därmed utgör den årliga räntekostnaden en stor del av kostnadsmassan. I november gjordes en temporär lösen av lån om 5,4 mkr för att sedan i mars 2017 upptas och sammanfogas med annat lån som ska konverteras. Därefter är låneskulden 138,2 mkr.

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.

En ny kredit- och kravpolicy togs i augusti för att minska ärenden där skuld uppstår till bolaget. Tanken är att det inte ska finnas utrymme för snabb skuldökning och att man vid behov kan få hjälp med en amorteringsplan av oberoende part.

Under året har vakanser legat på ca 10 lägenheter i genomsnitt. Behovet av fler lägenheter i centrala Ockelbo är stort. Kommunfullmäktige beslutade 2016-10-03 att godta bolagets förslag att bygga ett nytt flerbostadshus om ca 25 lägenheter. För bolagets räkning beslutades att ingå en borgensförbindelse på max 25 Mkr och därpå löpande ränta och kostnader. En fastställd borgenssumma som för närvarande är 0,3 % kommer att avgå i och med att lånet verkställs. I och med detta kommer bolagets belåningsgrad att öka med 1 % till 89 %.

För att inga oklarheter ska finnas när externa beställer byggprojekt genom bolaget har styrelsen tagit beslut i frågan. Vid beställningar ska bolaget fakturera 3 % på slutsumman när det finns en antagen budget eller fakturera verifierade nedlagda kostnader samt nedlagd tid per timme när en budgeterad investeringskostnad inte finns antagen.

Under året gjordes internkontroller på uttagsskatt lokalvård och inläsning av utförda inbetalningar till hyressystemet. Under kommande år ska internkontroll göras på uttagsskatt bovärdar och att vi skapar leverantörsbetalning till Bankgiro.

## **Fastighetsförvaltning**

### *Nyproduktion*

Inga nya lägenheter eller lokaler har byggts.

### *Projektering*

Under 2016 har projekteringen av lokalen på Torggatan 1 (f.d. Konsums lokaler) fortskridit och vi står inför en ombyggnation som kommer att leda till att vi får tre nya butiker med egna ingångar i centrum.

Radonsanering pågår efter framtagna plan. Förutom att en utvändigt radonsug installerades på Höjdvägen 15 i början av året, har uppföljningar gjorts på tidigare utförda saneringsarbeten på Stenvägen och Marstrand.

### *Investeringar fastigheter*

Större investeringar som aktiverats under året är renoveringen på Järnvägsgatan 12 - 14 som blev klar vid halvårsskiftet. Den sista hissen byttes ut på Uret, balkongerna på Ängen renoverades och fasaden byttes på Södra Åsgatan 72. Utbyggnad av fastighetsnät har gjorts på Järnvägsgatan 4 och S. Åsgatan 3 - 5. Därmed har ytterligare 10 lägenheter tillgång till bredband.

### *Fastighetsunderhåll*

Förutom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, har Simhallen fått sig ett behövande lyft. Bägge omklädningsrummen totalrenoverades och nya duschar installerades.

Annat som hamnat under underhåll är fukt- och saneringsskador, asfaltering av gångvägar samt har vi fortsatt att införskaffa kärlskåp för att få bukt med problematiken runt sophanteringen.

#### *Energieffektiviseringar*

Vindarna har isolerats på Järnvägsgatan 4, Kyrkogatan 1-5 och Norra Åsgatan 21 och totalt har vi haft en minskad fjärrvärmeförbrukning med 4,4 % och därmed minskat uppvärmningskostnaderna. Under hösten har vi bytt motorvärmarmhuvuden på Marstrand och Petersburg till fasta installationer som är tids- och temperaturstyrda. Den totala energianvändningen, om vi jämför normalårskorrigerade värden, sänktes mot 2015 med 0,5 %. Besparingen är bra med tanke på att förbrukning och uppvärmning ökat rejält genom att alla lägenheter är uthyrda numera. Kostnadsmässigt låg vi ungefär lika som 2015, vilket också var vår intention.

#### *Fastighetsskötsel*

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

#### *Fastighetsförsäljning*

Vid N Åsg 19-21, Säbyggeby 1:64, såldes 1.000 kvm mark till Ockelbo kommun.

#### *Fastighetsvärdering*

Fastighetsvärdering har skett utifrån egen marknadsvärdering på våra fastigheter. Marknadsvärdet för 2016 uppgår till 257 265 tkr.

#### *Uthyrning*

Vid årets utgång fanns det 685 uthyrningsbara lägenheter och 52 lokaler i beståndet. I genomsnitt var 10 lägenheter tomma, vilket innebär en uthyrningsgrad på 98,5 %.

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

Centrala Ockelbo:	2 st.
Jädraås:	1 st.
Åmot:	1 st.
Lingbo:	4 st.

Uteblivna hyresintäkter för året uppgår till 562 tkr för bostäder, och 472 tkr för lokaler. De hyresrabatter som är avtalade och fortlöper uppgår sammanlagt till 321 tkr.

#### *Samverkan med hyresgästorganisationen*

Hyresförhandlingarna gällande 2016 års lägenhetshyror resulterade i en generell höjning med 0,85 % för lägenheterna från 1 mars. Hyrorna avseende lokaler har under året följt ingångna avtal.

Under året har 4 protokollförda möten med Hyresgästföreningen skett i Boinflytandekommittén.

#### *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 12 personer inom lokalvårdsorganisationen, städledare inkluderad.

#### *Året som gått*

Bolaget redovisar ett positivt resultat för 2016, 1.440 tkr.

Årets avskrivningar motsvarar i genomsnitt 2,1 % av fastigheternas anskaffningsvärde. Avskrivningen



föregående år var också 2,1 %.

Vi har haft fortsatt fokus på minskad energiförbrukning. Vår höga uthyrningsgrad gör att både förbrukning av vatten och kostnaderna för uppvärmning ökar, men totalt sett har vi ändå minskat den normalårskorrigerade förbrukningen med 56 MWh. Det är viktigt att det finns en plan och ett ansvar för en långsiktig strategi för att minska förbrukningen i vårt bestånd utifrån de miljökrav som ställs.

Styrelsen tog i december beslut om en ny uthyrningspolicy, som ska leda fram till en uthyrningsprocess som är planerad utifrån de utmaningar som uppstått i och med att invandringen i Sverige har varit betydande under en längre tid. Det har fordrat att vi gått igenom vår gamla uthyrningsprocess och att den nya har en hållbar uthyrningsstruktur som stöder alla nya utmaningar vi står inför.

Vi gick över till elektronisk fakturahantering i september. Framåt kommer det att gynna miljön eftersom vi kommer att spara på papper, porto och arbetstid.

En stor utmaning under året har varit att med befintliga resurser hantera antalet inkommande störningsärenden som dubblerats mot året före. Vi har under en tid utrett behovet av en resurs som ska jobba förebyggande ut mot våra hyresgäster.

Bomöten har utförts enligt plan där fastighetsförvaltare och bovärdar möter upp hyresgästerna ute på bostadsområdena för att diskutera trivsel, säkerhet och trygghet. Bomötena är en del i vårt arbete med boinflytande.

I och med att Affärsplanen omarbetats och nytt fokusområde ”Utveckling och Förnyelse” tillkommit, har vi inventerat våra bostadsområden där vi ser att efterfrågan på lägenheter är stor. Vi vill fastställa om det går att förtäta med ytterligare flerbostadshus inom våra fastigheter. I praktiken kan justeringar i gällande detaljplaner behöva göras för att vi ska få mer bygg rätt. Vi kommer att påbörja diskussioner med Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning för att se om det finns potential för fler byggnader inom våra bostadsområden. Vi har även identifierat allmänna ytor i befintliga byggnader som skulle kunna byggas om till nya lägenheter.

## Framtiden

Stort fokus kommer att ligga på nybyggnation på Kyrkogatan. Det har varit problem att få igenom detaljplanen, men vår förhoppning är att den blir beslutad inom kort så att vi kan påbörja arbetet med att tillskapa ca 25 nya lägenheter.

För att minska antalet störningsärenden så måste vi ställa in siktet på en annan lösning än den vi har idag. Problemen är ofta så infekterade när vi får kännedom om dem så att vi får svårt att hantera dem i vår vardag. Vi planerar att anställa en bostadskonsulent som arbetar förebyggande med dessa frågor, för att få ner antalet ärenden.

Under kommande år ska vi införa en verksamhet i organisationen som ska utföra delar av vårt underhållsarbete i egen regi. Vi har granskat andra bostadsbolag och sett att det finns många vinster att göra om medarbetarna som gör underhåll är anställda i bolaget. Vi hoppas på att den här förändringen ska leda till att både yttre och inre underhåll förbättras framåt.

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. Nästa projekt är att isolera vindarna på Humlevägen 10, 12 och 14 samt Höjdvägen 9,11 och 13. I de fall byggnader har felkonstruerade vindar så åtgärdas det i samband med projektet.

Sjöängsvägen 34-36 kommer att under kommande år att genomgå en större reparation där vi även återställer standarden till dagens nivå, energi- och tillgänglighetsanpassar inomhus. Fastighetsnät kommer också att installeras i byggnaden och därmed ökar vi på antalet som kan koppla upp sig till bredband med ytterligare 16 st. Det kan även bli aktuellt att vi bygger om en av vindarna till en mindre lägenhet.

Utifrån vår nya affärsplan och vad inventeringarna som gjorts kommer att visa, så kommer vi att starta projekt som ger fler lägenheter.

Under våren kommer en skriftlig lönekartläggning att göras på varje medarbetare. Enligt lag ska det finnas en plan för jämlikhet i arbetslivet. Den ska säkerställa en könsneutral lönestruktur så att alla blir belönade utifrån kompetens, erfarenhet och prestation.

### Ägardirektiv

Ägardirektiv beslutades senast i kommunfullmäktige 2016-10-25. Det löper på oförändrat och säger bland annat att Ockelbogårdar ska följa kommunens visionsarbete, ha ett marknadsmässigt avkastningskrav på 6 % i direktavkastning på fastigheternas bokförda värde vilket vi uppfyllde 2016. Borgenssumman är 0,3 % och att ägarsamråd ska ske 2 ggr per år. 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 67 tkr lägre än budgeterat.

Det är att notera att bolagets verksamhetsplanering följer målsättningen att få verksamheten och budgeten år 2017 - 2019 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, kr:

Balanserade vinstmedel	5 481 938
Årets resultat	1 439 831
<b>Ansamlat resultat</b>	<b>6 921 769</b>

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

<b>I ny räkning balanseras</b>	<b>6 921 769</b>
--------------------------------	------------------

## Flerårsjämförelse

Uppgifterna i flersårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	57 161	55 560	53 790	52 897	52 023
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 357	2 487	429	1 152	-6 420
Balansomslutning, tkr	167 951	164 035	173 332	175 378	181 716
Soliditet, %	13,8	13,3	13,1	10,2	9,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,9	3,7	2,7	3,3	neg
Avkastning på eget kapital, %	10,1	11,4	1,9	6,4	neg
Antal anställda, st	24	22	25	25	28
Genomsnittlig låneränta %	1,6	2,4	2,8	3,0	3,3
Antal årsarbetare, st	22,6	20,5	22,4	21,8	23,4
Frisknärvaro, %	93,5	94,2	97,7	98,1	98,1
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,0	95,5	95,4	96,7
Antal lediga lägenheter i genomsnitt, st	10	16	31	32	23

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	50 407 901	50 096 577
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 183 133	801 052
Förvaltningsavtal kommunen	4	5 570 347	4 662 772
		<b>57 161 381</b>	<b>55 560 401</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	5, 6	-33 895 160	-31 691 408
Underhållskostnader		-5 652 139	-4 778 979
Fastighetsskatt		-798 242	-761 469
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	7	-6 317 754	-7 531 465
		<b>-46 663 295</b>	<b>-44 763 321</b>
<b>Förvaltningsavtal - kommunen</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-5 570 347	-4 662 772
		<b>4 927 739</b>	<b>6 134 308</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4 927 739</b>	<b>6 134 308</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 927 739</b>	<b>6 134 308</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 687	42 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 608 906	-3 690 382
		<b>-2 571 219</b>	<b>-3 647 492</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 356 520</b>	<b>2 486 816</b>
Uppskjuten skatt	9	-916 689	1 419 438
<b>Årets vinst</b>		<b><u>1 439 831</u></b>	<b><u>3 906 254</u></b>

Balansräkning	Not	2016	2015
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	10	129 781 127	127 065 497
Mark	11	24 855 992	24 975 992
Markanläggningar	12	472 441	526 449
Inventarier	13	1 620 919	618 048
Installationer	14	683 837	441 653
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	58 631	387 597
		<b>157 472 947</b>	<b>154 015 236</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga fordringar	8	45 206	48 770
Uppskjuten skatt	9	166 597	1 083 286
Långfristiga värdepappersinnehav	17	40 000	40 000
		<b>251 803</b>	<b>1 172 056</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>157 724 750</b>	<b>155 187 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>		70 216	120 181
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		1 270 989	1 023 377
Övriga kortfristiga fordringar		408 998	258 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 713	9 488
		<b>1 716 700</b>	<b>1 291 043</b>
<u>Kassa och bank</u>	18	8 439 010	7 436 296
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 225 926</b>	<b>8 847 520</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>167 950 676</b>	<b>164 034 812</b>

## Balansräkning

Not

2016

2015

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital		12 000 000	12 000 000
Uppskrivningsfond	19	4 393 947	4 483 547
		<b>16 393 947</b>	<b>16 483 547</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		5 481 938	1 486 083
Årets vinst		1 439 831	3 906 254
		<b>6 921 769</b>	<b>5 392 337</b>

#### Summa eget kapital

**23 315 716**      **21 875 884**

#### Skulder

##### **Avsättningar**

Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	6	690 282	711 071
---	---	---------	---------

##### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	20	132 800 000	130 900 000
Övriga skulder	16	<u>835 443</u>	=
		133 635 443	130 900 000

##### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		4 186 275	4 235 647
Övriga kortfristiga skulder	16	284 570	107 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 838 390	6 204 332
		<b>10 309 235</b>	<b>10 547 857</b>

#### Summa skulder

**144 634 960**      **142 158 928**

#### Summa eget kapital och skulder

**167 950 676**      **164 034 812**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	4 928	6 134
Avskrivningar	5 417	5 416
Övriga ej likviditetspåverkande poster	879	2 231
Erhållen ränta	38	43
Erlagd ränta	<u>-2 609</u>	<u>-3 690</u>
<b>Kassaflöde från verksamhet före rörelsekapitalförändring</b>	<b>8 653</b>	<b>10 134</b>
Ökning(-)/minskning(+) varulager	50	-26
Ökning(-)/minskning(+) kundfordringar	-248	-375
Ökning(-)/minskning(+) övriga kortfristiga fordringar	-178	-113
Ökning(+)/minskning(-) leverantörsskulder	-50	27
Ökning(+)/minskning(-) övriga kortfristiga skulder	<u>-188</u>	<u>-161</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 039</b>	<b>9 486</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 940	-1 598
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	4	<u>25</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 936</b>	<b>-1 573</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 900	
Amortering av skuld	=	<u>-8 100</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 900</b>	<b>-8 100</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 003</b>	<b>-187</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 436</b>	<b>7 623</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 439</b>	<b>7 436</b>

## Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Upp- skrivn.- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2015-01-01</b>	<b>12 000</b>	<b>4 577</b>	<b>6 264</b>	<b>22 841</b>
Justering IB Uppskjuten skatt	-	-	-4 871	-4 871
Förändring uppskrivningsfond, se not 19	-	-93	93	-
Årets resultat	-	-	3 906	3 906
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>4 484</b>	<b>5 392</b>	<b>21 876</b>
Förändring uppskrivningsfond, se not 19	-	-90	90	-
Årets resultat	=	=	<u>1 440</u>	<u>1 440</u>
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>4 394</b>	<b>6 922</b>	<b>23 316</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr o m räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35.

### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och i enlighet med avtalsvillkoren.

#### Tjänsteuppdrag

Tjänster redovisas i den period som tjänsten utförts.

#### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital.

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### Fastighetsförvaltning

Fastighetsvärderingen har upprättats i egen regi och har således ej utförts av extern värderingsman. Fastighetsvärderingen är upprättad genom egen kassaflödes- och ortsanalys, beräknat utifrån nuvärdesberäkning. Faktiska hyresintäkter, driftskostnader för media- och renhållningsavgifter samt vägavgifter och fastighetsskatt. Underhålls- respektive reparationskostnad är beräknad utifrån Repab faktas nyckeltal för typfastighet 2. Utifrån denna beräkning uppgår marknadsvärdet för 2016 till 257 265 tkr.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i

förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	80 år
Fasader, yttertak, fönster, dörrar	40 år
Ledningar, hiss, ventilation, köksinredn	40 år
Badrum	40 år
Övrigt	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Bolagets leasingavtal avser inköp av fem bilar. Leasingavtalen löper under en period av fem år med ett restvärde på 10 %.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när Ockelbogårdar AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Posten består av andelar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar i posten redovisas till anskaffningsvärde.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärdet. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Varulager**

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först-in/först-ut metoden (FIFU).

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Kapitalvärdet utgörs av nuvärdet av framtida förpliktelser. Kapitalvärdet redovisas som en avsättning i balansräkningen. Räntedelen i pensionsskuldens förändring redovisas som en finansiell kostnad.

### **Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och pensionsinbetalningar. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

### **Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### **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).

## Not 2 Uthyrning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bostäder	39 221 585	38 771 404
Lokaler	11 717 089	11 733 985
Bilplatser	1 309 916	1 295 732
Övrigt	8 489	3 042
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-561 797	-803 196
Lokaler	-471 535	-58 714
Bilplatser	-495 291	-478 500
Avgår hyresrabatter	-320 555	-367 176
<b>Summa</b>	<b>50 407 901</b>	<b>50 096 577</b>

## Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Avtal administration	318 996	312 997
Återbetalning FORA	91 958	
Återvunna fordringar	12 343	15 476
Erhållna rabatter	27 850	26 822
Försäkringsersättningar	5 988	7 810
Vinst vid avyttring av fastigheter	7 200	
Övrigt fakturerat	718 798	437 947
<b>Summa</b>	<b>1 183 133</b>	<b>801 052</b>

## Not 4 Förvaltningsavtal kommun

Externa intäkter	14 229	34 367
Förvaltningsavtalet	5 446 713	4 504 539
Lönebidrag	109 405	123 866
<b>Summa</b>	<b>5 570 347</b>	<b>4 662 772</b>

## Not 5 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städ	4 449 271	3 661 065
Reparationer	5 106 381	4 229 746
Taxebundna kostnader	6 613 102	7 181 361
Uppvärmning	7 812 898	7 920 493
Administration	7 046 580	6 355 396
Hyresförluster och inkassokostnader	129 912	196 450
Förlust vid utrangering		129 000
Övriga driftkostnader	2 737 016	2 017 897
<b>Summa</b>	<b>33 895 160</b>	<b>31 691 408</b>

**Not 6 Personal**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Antal anställda på bokslutsdagen</b>		
Kvinnor	19	16
Män	6	6
<b>Totalt</b>	<b>25</b>	<b>22</b>

**Lönekostnader, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader**

Löner och andra ersättningar	8 705 468	7 453 667
Sociala avgifter	3 411 769	2 820 258
-varav pensionskostnader	525 376	386 127
Utestående pensionsförpliktelser	690 282	711 071

**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	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	3	3
Män	1	1

**Not 7 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnader	5 141 528	5 072 437
Markanläggningar	54 008	45 436
Inventarier	139 848	136 093
It-installation	82 370	77 499
Nedskrivning Prästbordet 1:37		2 200 000
Nedskrivning Ugglan 9	900 000	
<b>Summa</b>	<b>6 317 754</b>	<b>7 531 465</b>

**Not 8 Långfristiga fordringar**

HBV återbäring för 2013	-	24 895
HBV återbäring för 2015	24 698	23 875
HBV återbäring för 2016	20 508	-
<b>Summa</b>	<b>45 206</b>	<b>48 770</b>

## Not 9 Uppskjuten skatt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Från 2014 skall uppskjuten skatt redovisas. Justeringen sker direkt mot EK.		
<b>Ingående värde</b>	1 083 286	4 535 038
Justering IB		-4 871 190
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	-916 689	1 419 438
<b>Utgående värde</b>	<b>166 597</b>	<b>1 083 286</b>

## Not 10 Byggnader

Ingående anskaffningsvärden, byggnader	192 348 744	191 508 657
Inköp	8 757 158	982 087
Utrangeringar	-	-142 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 105 902</b>	<b>192 348 744</b>
Ingående avskrivningar	-49 459 742	-45 344 594
Årets avskrivningar	-4 197 235	-4 128 148
Utrangeringar	-	13 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 656 977</b>	<b>-49 459 742</b>
Ingående uppskrivningar	27 761 000	27 761 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>27 761 000</b>	<b>27 761 000</b>
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-4 689 534	-3 745 245
Årets avskrivningar	-944 293	-944 289
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar</b>	<b>-5 633 827</b>	<b>-4 689 534</b>
Ingående nedskrivningar	-38 894 971	-36 694 971
Årets nedskrivningar	-900 000	-2 200 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-39 794 971</b>	<b>-38 894 971</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>129 781 127</b>	<b>127 065 497</b>

## Not 11 Mark

Ingående anskaffningsvärden	25 473 346	25 473 346
Försäljning mark	-120 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 353 346</b>	<b>25 473 346</b>
Ingående nedskrivningar	-497 354	-497 354
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-497 354</b>	<b>-497 354</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>24 855 992</b>	<b>24 975 992</b>

**Not 12 Markanläggningar**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 080 170	874 442
Inköp	-	205 728
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 080 170</b>	<b>1 080 170</b>
Ingående avskrivningar	-553 721	-508 285
Årets avskrivningar	-54 008	-45 436
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-607 729</b>	<b>-553 721</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>472 441</b>	<b>526 449</b>

**Not 13 Inventarier**

Ingående anskaffningsvärden	1 736 246	1 543 280
Inköp	1 252 774	192 966
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 989 020</b>	<b>1 736 246</b>
Ingående avskrivningar	-1 118 198	-897 770
Avskrivningar	-249 903	-220 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 368 101</b>	<b>-897 770</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 620 919</b>	<b>618 048</b>

**Not 14 Installationer**

Ingående anskaffningsvärden	3 715 063	3 715 063
Årets förändringar		
-Inköp	324 554	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 039 617</b>	<b>3 715 063</b>
Ingående avskrivningar	-3 273 410	-3 195 911
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-82 370	-77 499
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 355 780</b>	<b>-3 273 410</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>683 837</b>	<b>441 653</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

Ingående nedlagda kostnader	387 597	170 000
Under året nedlagda kostnader	58 631	387 597
Under året genomförda aktiveringar	<u>-387 597</u>	<u>-170 000</u>
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>58 631</b>	<b>387 597</b>

#### Not 16 Operationella leasingavtal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bolaget har, genom leasingavtal, inköpt 5 tjänstebilar under 2016. Leasingperioden är 5 år med ett restvärde om 10 %. Framtida leasingavgifter, som skall erläggas, avseende uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	208 060	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	<u>835 443</u>	-
<b>Totalt</b>	<b>1 043 503</b>	-

#### Not 17 Långfristiga värdepappersinnehav

För stadigvarande innehav: HBV 4 andelar	40 000	40 000
---	--------	--------

#### Not 18 Kassa och bank

Av behållningen på kassa och bank utgör 8 439 tkr (7 436 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 19 Uppskrivningsfond

<b>Ingående saldo</b>	<b>4 483 547</b>	<b>4 576 976</b>
Upplösning av uppskrivet belopp	-89 600	-93 429
<b>Utgående saldo</b>	<b>4 393 947</b>	<b>4 483 547</b>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	132 800 000	130 900 000

Det föreligger ej någon amorteringsplan på våra skulder, därför har fördelning mellan långfristiga respektive kortfristiga skulder ej kunnat göras för 2016-12-31. En temporär amortering är gjord under november med 5.400.000 kr. Orsaken är att lånet sammanfogas med ett annat lån under mars 2017. Den långfristiga skulden är från mars 2017, 138.200.000 kr.

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	730 243	1 075 088
Upplupna semesterlöner	644 721	718 089
Övriga poster	4 463 426	4 411 155
<b>Summa</b>	<b>5 838 390</b>	<b>6 204 332</b>

## Not 22 Eventualförpliktelser

Ett större företag som på balansdagen har förpliktelser enligt 5 kap. 15§ Årsredovisningslagen (1995:1554) ska lämna en beskrivning för varje slag av eventualförpliktelse.

Enligt Fastigo:s stadgar stadgar § 21 så har varje medlemsföretag förbundit sig i en garantiförbindelse. Förbindelsen motsvarar 2 % av utbetald lönesumma för året.


Garantifond, Fastigo	143 762	148 155
----------------------	---------	---------

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2017-04-07 för fastställelse.

Ockelbo 2017-03-22



Carina Löfgren  
Ordförande



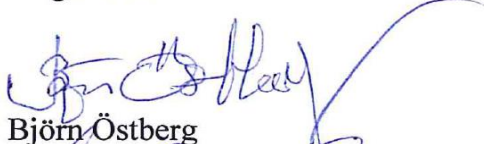
Patrik Jonsson  
Vice ordförande



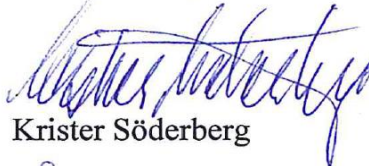
Birger Larsson



Anders Bohlin



Björn Östberg



Krister Söderberg



Lars Bergmark



Pamela Warren  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-28.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ockelbogårdar Aktiebolag, org.nr 556528-6068

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ockelbogårdar Aktiebolag för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Ockelbogårdar Aktiebolag 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 på fel.

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 än att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### 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 för Ockelbogårdar Aktiebolag för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

H



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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ockelbogårdar Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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
- 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 årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle den 28 mars 2017

Dennis Hedberg  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Ockelbogårdar AB

### **Granskningsrapport för år 2016**

Undertecknade av fullmäktige i Ockelbo kommun utsedda lekmannarevisorer i Ockelbogårdar AB har granskat bolagets verksamhet för år 2016. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed 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.

### **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 2017-03-28

  
Anders Steffen  
Lekmannarevisor

  
Bertil Eriksson  
Lekmannarevisor

## Bostadslägenheter och lokaler 2016

Obj nr	Fastighet	Lokaler											Samtliga bostäder						
		Bostäder						Lokaler					Samtliga bostäder						
		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		6 rum och kök		6 rum och kök		6 rum och kök	
Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta
8101	Ugglan 9	-	6	210	10	577												16	787
8102	Ugglan 10	2	227				1	76	1	112								2	188
8103	Ugglan 2	1	60	87	4	296	2	163										8	546
8104	Stallet 14	5	75	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	-	-	6	236													6	236
8108	Gransäter 2	3	422		10	607	8	617										18	1 224
8109	Prästbordet 1	8	4 315	1	59	41	2 468	4	289									46	2 816
8110	Prästb 1:37,	20	3 032	7	240	13	671	2	162									22	1 073
8111	Prästb 1:28,	2	830															-	-
8112	V1:160	1	324															-	-
8115	Skomakaren	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	1	216	8	472	7	504	8	744							23	1 720
8301	Prästbordet	2	45	5	130	6	338	5	344									16	812
8303	Gärdet 19	-	-	12	426	10	560	2	135									24	1 121
8304	Prästbordet	1	34	19	722	20	1 206	20	1 430									59	3 358
8306	Slätten 9	-	-	-	1	65				1	86	1	105	1	125	4	381		
8308	Prästb 1:37,	-	-	16	600													16	600
8401	Gäveränge 4:	-	-	6	218			7	463									13	681
8402	Gäveränge 4:	-	-	12	468	30	1 755	6	404									48	2 627
8403	Gäveränge 4:	-	-	22	1 144	16	1 059	18	1 503									56	3 706
8404	Gäveränge 4:	-	-	15	780	9	603											24	1 383
8501	Prästb 1:53,	-	-	-	12	751	12	906										24	1 657
8502	Prästb 1:53,	-	-	-	8	456												8	456
8503	Säbygeby 1	-	-	-	4	303	2	152	2	225								8	680
8504	Säbygeby 8	1	954	15	654	24	1 524	17	1 177	4	388	2	210					62	3 953
8601	Jädraås 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 5:55	-	-	-	6	336	6	390										12	726
8801	Valhalla 1:71	-	-	2	91	18	1 080	6	438									26	1 609
<b>TOTALT</b>		<b>52</b>	<b>11 716</b>	<b>190</b>	<b>7 910</b>	<b>321</b>	<b>19 412</b>	<b>149</b>	<b>10 928</b>	<b>21</b>	<b>2 022</b>	<b>3</b>	<b>315</b>	<b>1</b>	<b>125</b>	<b>685</b>	<b>40 712</b>		

## Bilplatser 2016

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		25			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		10	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 jämbv							
8503	Säbyggeby 1:64		9					
8504	Säbyggeby 8:115		32	21	315			
8601	Jädraås 1:84, J-ås1							
8602	Jädraås 1:84, J-ås2							
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							
	<b>TOTALT</b>	<b>17</b>	<b>235</b>	<b>140</b>	<b>2100</b>	<b>24</b>	<b>360</b>	

