

Delårsrapport

2013-01-01 -- 2013-06-30



Ockelbogårdar Aktiefbolag
Org nr 556528-6068

Delårsrapport
för perioden 1 januari 2013 – 30 juni 2013

Innehåll

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

AME/Integration hyr Komvux gamla lokaler på Bysjöbacke, därmed är allt uthyrt i den byggnaden.

Energispararbetet har fortsatt under året. Vattensparåtgärd gjordes i hela bostadsbeståndet i januari, vilket har lett fram till att vi halverat vår vattenförbrukning. Byte av belysning utomhus i våra områden pågår från kvicksilverlampor till induktionsbelysning.

Processen med vad som ska hända med Konsums lokaler pågår. Ritningar är under upparbetande och framåt kommer vi att projekta ställa någon som lockar hit verksamheter till en Galleria.

Normala drift- och underhållsarbeten har utförts av egen personal och entreprenörer. En organisationsförändring pågår inom förvaltarsidan. Tanken är att utbilda en person internt så att vi får en heltäckande organisation inom teknisk förvaltning. Idag delas den tjänsten av ett flertal personer. Vi kommer under hösten även att börja se över marknadsenheten för att optimera tjänsterna. Vi beräknar att vara igång med den nya organisationen i maj 2014.

Under våren påbörjades uppdateringen av vår affärsplan. 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.

Kontrollant för yttre skötsel gick i pension till halvårsskiftet och täcks från halvårsskiftet upp av köpt tjänst från kommunen.

Vi fortsätter vårt arbete tillsammans med Hyresgästföreningen att göra trygghetsvandringar där våra hyresgäster är inbjudna. Utifrån att en tioårig underhållsplan för yttre underhåll är framarbetad så får de i år en sammanställning på vad som vi planerar att göra framåt. Våra hyresgäster får även en återkoppling på sådant som de påtalade under förra vandringen, vilket är en förbättring inom boendeinflytande som uppskattas.

Antalet lediga lägenheter per 2013-06-30 var 27 st, vilket kan jämföras med samma tidpunkt 2012 då det fanns 19 lediga lägenheter. Detta innebär vid bokslutstillfället en uthyrningsgrad på 96,1 %. Vid föregående års delårsbokslut var motsvarande siffra 97,3 %.

Lägenheter som var lediga vid halvårsskiftet fördelades enligt följande:

Centrala Ockelbo:	19 st
Jädraås:	1 st
Lingbo	7 st

Under våren har bolaget avyttrat fastigheten Hästen 8. I kommunfullmäktige i maj fick vi även bifall till att sälja fastigheten Bikupan 6. Detta för att få loss ekonomiska resurser till underhåll på resterande fastigheter. Ekonomin tyngs av underhåll i form av stambyten, asfaltering, fasad-, tak-, och fönsterrenoveringar.

Förvaltningsavtalet, avseende fastighetsförvaltning och lokalvård, som upprättats mellan kommunen och Ockelbogårdar AB är förlängt och gäller tom 31 december 2013.

Ägardirektiven fortsätter löpa oförändrade under 2013.

Ägardirektivet innebär att bolaget ska drivas på affärsmässiga principer med ett marknadsmässigt avkastningskrav på 6 % i direktavkastning på fastigheternas verkliga värde för 2012. Borgensavgift för de av Ockelbo kommun borgade lånen ska utgå med 0.3 % av lånesumman. Direktivet kommer att revideras årligen i kommunens budgetprocess.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 14 maj.

Finansiering

Bolaget har under första halvåret 2013 amorterat 5,3 mkr. Därmed har lånestocken minskat från 149,3 mkr till 144 mkr.

Fastighetsvärdering

Någon fastighetsvärdering planeras ej under 2013.

Delårsresultatet per 30 juni 2013 visar på ett positivt resultat, 991 tkr

Årsprognosen uppvisar ett positivt resultat, 1 082 tkr

Den ekonomiska ställningen framgår av bifogad delårsrapport. Alla belopp redovisas i tusentals kronor.

Ockelbo den 21 augusti 2013

Ockelbogårdar AB

Pamela Warren

Ann-Kristin Olsson

Resultaträkning

(tkr)	Not	2013-01-01 -2013-06-30	Budget 2013	Prognos 2013
Nettoomsättning				
Hysesintäkter	1	23 289	46 733	46 422
Övriga förvaltningsintäkter	2	462	326	616
Förvaltningsavtal kommunen		2 763	5 273	5 428
		26 514	52 332	52 466
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	3	-15 540	-30 122	-30 458
Underhållskostnader		-2 569	-5 300	-5 800
Fastighetsskatt		-382	-827	-765
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	4	-1 928	-3 902	-3 881
		-20 419	-40 151	-40 904
Förvaltningsavtal - kommunen				
Drift- och underhållskostnader		-2 763	-5 273	-5 428
Bruttoresultat		3 332	6 908	6 134
Rörelseresultat		3 332	6 908	6 134
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	30	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 373	-5 848	-5 100
		-2 341	-5 818	-5 052
Resultat efter finansiella poster		991	1 090	1 082
Skatt på årets resultat		-	-	-
Årets resultat		991	1 090	1 082

Balansräkning

(tkr)

	2013-06-30	2012-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	139 256	141 066
Mark	24 976	25 353
Markanläggningar	290	308
Inventarier	183	175
Installationer	544	615
	165 249	167 517
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Långfristiga fordringar	62	62
Långfristiga värdepappersinnehav	40	40
	102	102
Summa anläggningstillgångar	165 351	167 619
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>	119	110
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hyses- och kundfordringar	745	722
Övriga kortfristiga fordringar	13	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95	118
	853	862
<u>Kassa och bank</u>	9 114	10 000
Summa omsättningstillgångar	10 086	10 972
Summa tillgångar	175 437	178 591

(tkr)	2013-06-30	2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	12 000	12 000
Uppskrivningsfond	4 725	11 149
	16 725	23 149
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst eller förlust	-	-5
Årets resultat	991	-6 420
	991	-6 425
Summa eget kapital	17 716	16 724
Skulder		
Avsättningar		
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	949	949
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	144 000	149 300
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 619	3 993
Övriga kortfristiga skulder	956	963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 197	6 662
	12 772	11 618
Summa skulder	157 721	161 867
Summa eget kapital och skulder	175 437	178 591
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	145	145

Noter

Not 1 Uthyrning

	2013-01-01-2013-06-30	Prognos 2013
Bostäder	18 899	37 794
Lokaler	5 467	10 950
Bilplatser	595	1 204
Övrigt	3	5
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-795	-1 915
Lokaler	-320	-626
Bilplatser	-184	-386
Avgår hyresrabatter	-377	-604
Summa	23 288	46 422

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2013-01-01-2013-06-30	Prognos 2013
Avtal administration	148	295
Återvunna fordringar	1	2
Försäkringsersättningar	59	58
Vinst vid avyttring fastigheter och inventarier	23	23
Övrigt fakturerat	231	239
Summa	462	617

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01-2013-06-30	Prognos 2013
Fastighetskötsel och städ	2 044	4 167
Reparationer	1 573	3 464
Taxebundna kostnader	3 768	6 508
Uppvärmning	4 515	8 549
Administration	2 644	5 742
Övriga driftkostnader	995	2 027
Summa	15 539	30 457

Not 4 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 %



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