

Delårsrapport

2014-01-01 -- 2014-06-30



Ockelbogårdar Aktiebolag
Org nr 556528-6068

Delårsrapport
för perioden 1 januari 2014 – 30 juni 2014

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Vi har ett intressant och händelserikt halvår bakom oss. Bolaget fortsätter att förnya, byta ut och omorganisera för att få en optimal och modern verksamhet.

Fortsatta energibesparingar har inneburit många sparade utgifter. Vi har nu även bytt ut fastighetsanknuten kvicksilverbelysning på Bysjöbacke till LED samt bytt alla termostater. Vi har även påbörjat ett projekt för att tilläggsisolera vindarna i alla våra byggnader.

Det kommer många önskemål från boende i Ockelbo att de vill ha en till matvaruaffär. I dagsläget har vi positiva diskussioner med ett företag som bedriver handel med dagligvaror inom detalj- och partihandeln. Vi ser främst att f d Konsums lokal i kvarteret Uret hyrs ut i sin helhet utan att delas upp på mindre lokaler eftersom ombyggnadskostnaderna skulle bli dyra då alla installationer behöver projekteras om.

Normala drift- och underhållsarbeten har utförts av egen personal och entreprenörer. Vid årsskiftet kommer en av våra bovärdar att gå i pension och vi kommer att påbörja en översyn av driftorganisationen. I och med halvårsskiftet tillträder en förvaltare på heltid. Vi har omorganiserat inom administrationssidan och placerat delar av den tjänst som försvinner till kvarvarande medarbetare på marknadsenheten. Eftersom det krävs mer av personalen så har vi satsat lite extra på att vara ett attraktivt bolag att arbeta på. Vi sponsrar från årsskiftet för förebyggande friskvård och vi kommer även i fortsättningen att titta över vad vi kan göra för att behålla en frisk och stark personalstyrka.

Under våren har vi arbetat med att byta uthyrningsprocess i bolaget. Vi har gått igenom hela vårt bostadsbestånd och marknadsfört varje bostadsområde med information om bredband samt närliggande samhälls- och kommersiell service. Vi har som mål i vår nya affärsplan att marknadsföra oss bättre. Vi vill gärna visa de som söker bostad att Ockelbo är en attraktiv plats att bo på och att här finns hög livskvalitet. Vi kommer under hösten att sätta uthyrningssystemet som är internetbaserat och på så sätt öka vår tillgänglighet.

Andra områden i affärsplanen som vi lyft fram speciellt i år är inom samarbete och bemötande hos alla medarbetare både internt och externt. Vi har ökat vårt medarbetarindex med 1.2 %, vilket är mycket bra då vårt mål var 0,1 % för 2014. Alltså ligger vi långt över våra förväntningar och det indikerar på att vi trivs bra på vårt arbete även om vi haft tuffa förändringar och utmaningar inom organisationen. Vi mäter medarbetarindex vår och höst och utgår ifrån första mätningen som gjordes hösten 2013.

Förra årets trygghetsvandringar har bytts ut mot bomöten mellan bovärdarna och deras hyresgäster på sina skötselområden. Tanken framåt är att bovärdarna själva ska få delegation att köpa in det hyresgästerna önskar inom vissa begränsningar, för att öka trivselen och säkerheten i området. Vi vill öka bovärdarnas delaktighet och inflytande över de bostadsområden som de ansvarar för.

Vi har under våren deltagit i ett projekt tillsammans med Wij Trädgårdar kallad ”Under Eken”. Tillsammans med trädgårdsmästare från Wij, Hyresgästföreningen och våra hyresgäster kommer vi att gå igenom våra bostadsområden för att få dem trivsammare. Vi har valt ut Sjövägen i Lingbo samt Höjden/Ängen och Kyrkogatan i år. Om det finns intresse hos hyresgästerna i dessa områden så kommer de att få möjligheten att påverka sitt boende och t ex ges möjlighet att ha egna odlingar eller dylikt.

Antalet lediga lägenheter per 2014-06-30 var 33 st, vilket kan jämföras med samma tidpunkt 2013 då det fanns 27 lediga lägenheter. Detta innebär vid bokslutstillfället en uthyrningsgrad på 95 %. Vid föregående års delårsbokslut var motsvarande siffra 96 %.

Lägenheter som var lediga vid halvårsskiftet fördelades enligt följande:

Centrala Ockelbo:	13 st
Jädraås:	4 st
Lingbo	15 st
Åmot	1 st

Under 2014 går vi över till årsredovisningsregelverket K3 vilket innebär en del förändringar runt hanterandet av underhållskostnader. En del av det som tidigare varit underhåll kommer från och med nu att vara investeringar och skrivs av över tid. Det gör att vi måste omarbete vår underhållsplan så att den blir enhetlig med det nya systemet.

Förvaltningsavtalet, avseende fastighetsförvaltning och lokalvård, som upprättats mellan kommunen och Ockelbogårdar AB är förlängt och gäller tom 31 december 2014. Ägardirektiven fortsätter löpa oförändrade under 2014.

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 9 april.

Finansiering

Bolaget har under första halvåret 2014 amorterat 5 Mkr. Därmed har lånestocken minskat från 144 mkr till 139 mkr.

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering kommer att göras i och med övergången till K3.

Delårsresultatet per 30 juni 2014 visar på ett negativt resultat, - 408 tkr

Årsprognosen uppvisar ett positivt resultat, 1 746 tkr

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

Ockelbo den 27 augusti 2014

Ockelbogårdar AB

Pamela Warren

Resultaträkning

(tkr)	Not	2014-01-01 -2014-06-30	Budget 2014	Prognos 2014
Nettoomsättning				
Hysesintäkter	1	23 817	47 534	47 450
Övriga förvaltningsintäkter	2	265	304	417
Förvaltningsavtal kommunen		2 377	4 912	4 912
		26 459	52 750	52 779
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	3	-15 721	-30 612	-30 414
Underhållskostnader		-4 249	-5 300	-5 360
Fastighetsskatt		-373	-740	-740
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	4	-1 928	-4 866	-5 107
		-22 271	-41 518	-41 621
Förvaltningsavtal - kommunen				
Drift- och underhållskostnader		-2 377	-4 912	-4 912
Bruttoresultat		1 811	6 320	6 246
Rörelseresultat		1 811	6 320	6 246
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	32	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 230	-5 232	-4 521
		-2 219	-5 200	-4 500
Resultat efter finansiella poster		-408	1 120	1 746
Skatt på årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-408	1 120	1 746

Balansräkning

(tkr)	2014-06-30	2013-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	136 525	138 028
Mark	24 976	24 976
Markanläggningar	253	271
Inventarier	179	140
Installationer	400	472
	162 333	163 887
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Långfristiga fordringar	69	69
Långfristiga värdepappersinnehav	40	40
	109	109
Summa anläggningstillgångar	162 442	163 996
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>	107	83
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hyses- och kundfordringar	390	614
Övriga kortfristiga fordringar	39	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224	17
	653	669
<u>Kassa och bank</u>	6 431	10 630
Summa omsättningstillgångar	7 191	11 382
Summa tillgångar	169 633	175 378

(tkr)	2014-06-30	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	12 000	12 000
Uppskrivningsfond	4 630	4 630
	16 630	16 630
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst eller förlust	1 247	94
Årets resultat	-408	1 152
	839	1 246
Summa eget kapital	17 469	17 876
Skulder		
Avsättningar		
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	923	923
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	139 000	144 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 865	4 899
Övriga kortfristiga skulder	296	853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 080	6 827
	12 241	12 579
Summa skulder	152 164	157 502
Summa eget kapital och skulder	169 633	175 378
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	143	143

Noter

Not 1 Uthyrning

	2014-01-01-2014-06-30	Prognos 2014
Bostäder	19 159	38 373
Lokaler	5 614	11 391
Bilplatser	628	1 216
Övrigt	1	-
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-887	-2 029
Lokaler	-299	-625
Bilplatser	-202	-390
Avgår hyresrabatter	-198	-486
Summa	23 816	47 450

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2014-01-01-2014-06-30	Prognos 2014
Avtal administration	152	304
Övrigt fakturerat	113	113
Summa	265	417

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01-2014-06-30	Prognos 2014
Fastighetskötsel och städ	2 238	4 368
Reparationer	2 113	3 600
Taxebundna kostnader	3 442	6 297
Uppvärmning	4 365	8 503
Administration	2 655	5 429
Hyresförluster och inkassokostnader	15	54
Övriga driftkostnader	892	2 163
Summa	15 720	30 414

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. Under 2014 kommer övergång till årsredovisningsregelverket K3 att ske och därmed kommer denna avskrivningsnivå att justeras enligt detta regelverk.

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