

Delårsrapport

2016-01-01--2016-06-30



Ockelbogårdar Aktiebolag
Org nr 556528-6068

Delårsrapport

för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Det händer mycket både på Ockelbogårdar och i omvärlden. För att hinna med den snabba utvecklingen behöver vi kontinuerligt se över vår internkontroll för att känna oss trygga i vår arbetsvardag. Alla återkommande arbetsuppgifter som utförs inventeras och skrivs ned som rutiner och policyn för att vi ska kunna arbeta systematiskt. Syftet är att få igång en utvecklande process som kontinuerligt förbättrar arbetsmiljön och verksamheten i bolaget utifrån de förutsättningar som vår vardag ger. Vi fortsätter att arbeta mot vårt mål att skapa en kultur där detaljstyrning är överflödigt och där våra medarbetares kompetens, ansvarstagande och kreativitet frigörs. Det är nyttor som tillför våra hyresgäster ett bättre boende.

Pensionsomsättningar och utökat behov av lokalvård under våren har medfört att vi rekryterat en bovård och fyra lokalvårdare.

Resultatet av våra energieffektiviseringar fortsätter att vara positiva. Vi har sänkt den totala normalårskorrigerade energianvändningen med 4.9 % jämfört med samma period förra året. Dels var våren ganska varm, men att vi tilläggsisolerade vindarna på Järnvägsgatan 4, Kyrkogatan 1 och 5 samt Norra Åsgatan 19 – 21 har hjälpt till ordentligt. Det som återstår av årets energispararbete är att vi börjar byta ut alla motorvärmarehuvuden mot fasta installationer med början vid Marstrand och Petersburg.

I samband med renovering av Järnvägsgatan 12-14 gjordes vi investeringar i standardhöjande åtgärder, säkerhets- och tillgänglighetsanpassningar i delar av byggnaden, energisparåtgärder samt installation av fastighetsnät. Projektet blev klart sista juni och av de lägenheter som stått tomma under renoveringen är samtliga uthyrda.

Större underhållsåtgärder som blivit gjorda under våren är på Sjöängsvägen 36, där en lokal byggts om till lägenhet. Anpassningen gjordes utifrån den stora efterfrågan på bostäder som finns idag. Under sommaren kommer Södra Åsgatan 72 att få ny fasadpanel och färgsättning samt att Gäverängevägen och Östbyvägen (Ången) får sina balkonger renoverade. På simhallen pågår utbytet av tätskikt i bägge omklädningsrummen.

Antalet lägenheter för uthyrning har minskat kraftigt och vi står inför begreppet att bygga nya bostäder. För vår del handlar det om förtätning i befintligt bostadsbestånd vid Kyrkogatan. När detaljplanen som är under framtagande är klar kommer vi att ta beslut om nybyggnation. Planen är att bygga ca 25 nya lägenheter och det här kräver bland annat att vi måste anpassa oss från att vara ett förvaltande till ett producerande bolag, vilket är en spännande utmaning.

Normala drift- och underhållsarbeten har utförts av egen personal och entreprenörer.

Under våren har vi tillsammans med Hyresgästföreningen och Integrationsenheten haft bomöten med våra hyresgäster i Åmot, Marstrand, centrala Ockelbo och Stenvägen. De ledande frågorna har varit integration, trivsel och utemiljö. Vi har sett att det finns många frågeställningar runt de frågorna, därför arbetar vi mycket runt dem. Våra störningsärenden har minskat sedan vi anlidade ett vaktbolag som åker ut på icke kontorstid. Det känns tryggt att få en professionell bedömning och dokumentation över vad som har hänt, ifall att det skulle krävas vidare åtgärder. Andra problem som ständigt återkommer är bilkörning och parkering som sker under oordnade former på våra

bostadsområden. Vi har därför återkommande träffar med vårt bevakningsföretag där vi följer upp dessa ärenden.

Vi har regelbundna träffar med socialförvaltningen, där extraordinära ärenden diskuteras för att vi ska komma vidare och helst minska antalet pågående ärenden som berör bägge organisationerna.

Antalet lediga lägenheter per 2016-06-30 var 12 st, vilket kan jämföras med samma tidpunkt 2015 då det också fanns 12 lediga lägenheter. Detta innebär vid bokslutstillfället en uthyrningsgrad på 98 %. Vid föregående års delårsbokslut var motsvarande siffra 98 %.

Lägenheter som var lediga vid halvårsskiftet fördelades enligt följande:

Centrala Ockelbo:	10 st (varav 6 st friställda pga ombyggnad Järnvägsgatan)
Jädraås:	0 st
Lingbo	2 st
Åmot	0 st

Förvaltningsavtalet, avseende fastighetsförvaltning och lokalvård, som upprättats mellan kommunen och Ockelbogårdar AB är förlängt och gäller tom 31 december 2016. Ägardirektiven fortsätter löpa oförändrade under 2016.

Ägardirektivet innebär att bolaget ska drivas på affärsmässiga principer med ett marknadsmässigt avkastningskrav på 6 % i direktavkastning på fastigheternas verkliga värde för 2016. Borgensavgift för de av Ockelbo kommun borgade lånen ska utgå med 0.3 % av lånesumman. Direktivet revideras årligen i kommunens budgetprocess.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 6 april.

Finansiering

Lånestocken ligger 138,2 Mkr. Ett lån har omsatts i början av året. Någon amortering har ej skett under första delen av året.

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering kommer att ske under senare del av året.

Delårsresultatet per 30 juni 2016 visar på ett positivt resultat, 1.461 tkr.

Årsprognosen uppvisar ett positivt resultat, 2.824 tkr.

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

Ockelbo den 24 augusti 2016

Ockelbogårdar AB

Pamela Warren

Resultaträkning

(tkr)	Not	2016-01-01 -2016-06-30	Budget 2016	Prognos 2016
Nettoomsättning				
Hysesintäkter	1	25 126	49 080	49 990
Övriga förvaltningsintäkter	2	415	319	615
Förvaltningsavtal kommunen		2 829	4 924	5 478
		28 370	54 323	56 083
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	3	-17 265	-32 971	-33 841
Underhållskostnader		-2 451	-5 000	-5 000
Fastighetsskatt		-408	-790	-816
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	4	-2 650	-5 482	-5 342
		-22 774	-44 243	-44 999
Förvaltningsavtal - kommunen				
Drift- och underhållskostnader		-2 829	-4 924	-5 478
Bruttoresultat				
		2 767	5 156	5 606
Rörelseresultat				
		2 767	5 156	5 606
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 326	-3 060	-2 812
		-1 306	-3 060	-2 782
Resultat efter finansiella poster				
		1 461	2 096	2 824
Skatt på årets resultat		0	0	0
Årets resultat				
		1 461	2 096	2 824

Balansräkning

(tkr)

	2016-06-30	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	125 059	127 065
Mark	24 856	24 976
Markanläggningar	499	526
Inventarier	660	618
Installationer	407	442
Pågående nyanläggningar	7 460	388
	158 941	154 015
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Långfristiga fordringar	49	49
Uppskjuten skatt	1 083	1 083
Långfristiga värdepappersinnehav	40	40
	1 172	1 172
Summa anläggningstillgångar	160 113	155 187
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>	124	120
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hyses- och kundfordringar	909	1 023
Övriga kortfristiga fordringar	237	258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91	10
	1 237	1 291
<u>Kassa och bank</u>	16 375	7 437
Summa omsättningstillgångar	17 736	8 848
Summa tillgångar	177 849	164 035

(tkr)	2016-06-30	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	12 000	12 000
Uppskrivningsfond	4 484	4 484
	16 484	16 484
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst eller förlust	5 392	1 486
Årets resultat	1 461	3 906
	6 853	5 392
Summa eget kapital	23 337	21 876
Skulder		
Avsättningar		
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	711	711
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	138 200	130 900
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	5 497	4 236
Övriga kortfristiga skulder	1 640	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 464	6 204
	15 601	10 548
Summa skulder	154 512	142 159
Summa eget kapital och skulder	177 849	164 035
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	148	148

Noter

Not 1 Uthyrning

	2016-06-30	Prognos 2016
Bostäder	19 583	39 127
Lokaler	5 853	11 601
Bilplatser	654	1 310
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-313	-742
Lokaler	-251	-494
Bilplatser	-252	-510
Avgår hyresrabatter	-148	-302
Summa	25 126	49 990

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Avtal administration	157	319
Övrigt fakturerat	258	296
Summa	415	615

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städ	2 638	4 973
Reparationer	2 092	4 200
Taxebundna kostnader	3 368	7 318
Uppvärmning	4 255	8 115
Administration	3 569	6 763
Hyresförluster och inkassokostnader	17	75
Övriga driftkostnader	1 326	2 397
Summa	17 265	33 841

Not 4 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

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



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