

Delårsrapport

2017-01-01--2017-06-30



Ockelbogårdar Aktiebolag
Org nr 556528-6068

Delårsrapport

för perioden 1 januari 2017 – 30 juni 2017

Innehåll

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Digitaliseringen inom olika delar i bolagets verksamheter har varit en springande punkt under många år. Under våren har vi fyllt på med en ronderingsmodul för att få kontroll över de arbetsorder som rör återkommande uppgifter som ska göras inom givna intervaller. Vi har också installerat elektroniska körjournaler i alla bilar.

Organisationen har utökats med två områden som vi ska utföra i egen regi framåt. Numera har vi en fastighetsskötare som ingår i en utförandegrupp som ska utföra lättare underhåll samt målning och tapetsering. Målsättningen är att de ska vara två stycken innan årets slut. Dessutom har vi anställt en bostadskonsulent som arbetar med trygghet, säkerhet och trivsel. Internt har vår drifttekniker tagit på sig mer ansvar för energiuppföljning, vilket har varit ett långsiktigt mål som stabiliserar den verksamheten.

Vi jobbar hårt för att sänka energianvändningen i våra byggnader, dels för att uppnå kommunens mål till 2020 att energieffektivisera med 35 % jämfört med utgångsåret 2009 och dels för att sänka våra kostnader. Vi kommer att lägga mer pengar i budget på energieffektiviserande åtgärder från och med nästa år. Jämför vi med samma tid förra året har vi minskat energianvändningen med 1,2 % i normalårskorrigerat värde och det är positivt.

Under våren gick vi ut och frågade efter anbud för nybyggnation av flerbostadshus på Kyrkogatan. Tyvärr fick vi inte in några anbud och förklaringen från byggföretagen var att de har kapacitetsbrist. Vi kommer att titta på andra lösningar eftersom vi har ett stort behov av bostäder.

Eftersom vår organisation påverkas i olika led av att vi inte har några lediga lägenheter, kan frågeställningarna runt detta bli svår att hantera i vardagen. Den uthyrningspolicy som beslutades i styrelsen i december förra året, ligger som grund för det arbete som vi påbörjat under våren med att dokumentera och underlätta hela uthyrningsprocessen.

Vi kommer i samband med att vi påbörjar en stamrenovering på Sjöängsvägen 34 – 36 under hösten att göra standardhöjande åtgärder samt tillgänglighets- säkerhets- och energisparanpassningar i byggnaden. I samband med detta kommer vi även att bygga om en råvind till en lägenhet på 35 m². Hela projektet beräknas vara klart i november.

Under våren har vi börjat ett stort projekt där vi installerar fastighetsnät i våra lägenheter. När projektet är klart i slutet av 2018 kommer samtliga av våra hyresgäster ha möjlighet att koppla upp sig mot bredband. Det kommer också ge oss som fastighetsägare nya möjligheter att effektivisera våra förvaltningsprocesser på ett smidigt sätt när vi nu digitaliserar på allvar.

De största utgiftsposterna för underhåll har gått till lägenhets- och lokalrenoveringar, branden på URET, isolering av vindar och saneringar. Nu när vi har en fastighetsskötare som specifikt inventerar underhållsbehov av snickerier inför planerade målningsarbeten, kommer vi att ha bättre överblick och få dessa arbeten utförda i snabbare takt.

Våra regelbundna möten med Socialförvaltningen, AME/Integration och LSS där vi

diskuterar extraordinära ärenden som berör oss gemensamt, kommer att få ett välkommet tillskott av vår nyanställda bostadskonsulent. Vi är säkra på att det förebyggande arbete som han kommer att utföra genom personlig kontakt med våra hyresgäster kommer att visa sig i våra bostadsområden på ett bra sätt.

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

Frisknärvaron ligger på 92,6 %, en minskning med 0,6 % jämfört med samma period förra året.

Antalet lediga lägenheter per 2017-06-30 var 6 st. vilket kan jämföras med samma tidpunkt 2016 då det fanns 12 lediga lägenheter. Detta innebär vid bokslutstillfället en uthyrningsgrad på 99 %. Vid föregående års delårsbokslut var motsvarande siffra 98 %.

Lägenheter som var lediga vid halvårsskiftet fördelades enligt följande:

Centrala Ockelbo:	4 st. (varav 2 st friställda pga ombyggnad Sjöängsvägen)
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 2017.

Ägardirektiven fortsätter löpa oförändrade under 2017.

Ägardirektivet innebär att bolaget ska drivas på affärsmässiga principer med ett marknadsmässigt avkastningskrav på 6 % i direktavkastning på fastigheternas verkliga värde för 2017. 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 7 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 2017 visar på ett positivt resultat, 1.088 tkr.

Årsprognosen uppvisar ett positivt resultat, 1.963 tkr.

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

Ockelbo den 25 augusti 2017

Ockelbogårdar AB

Pamela Warren

Resultaträkning

(tkr)	Not	2017-01-01 -2017-06-30	Budget 2017	Prognos 2017
Nettoomsättning				
Hysesintäkter	1	25 593	50 534	50 625
Övriga förvaltningsintäkter	2	712	325	964
Förvaltningsavtal kommunen		2 881	5 680	5 680
		29 186	56 539	57 269
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	3	-17 588	-34 486	-34 736
Underhållskostnader		-3 294	-5 200	-6 000
Fastighetsskatt		-398	-820	-820
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	4	-2 763	-5 680	-5 575
		-24 043	-46 186	-47 131
Förvaltningsavtal - kommunen				
Drift- och underhållskostnader		-2 881	-5 680	-5 680
Bruttoresultat				
		2 262	4 673	4 458
Rörelseresultat				
		2 262	4 673	4 458
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	25	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 191	-2 650	-2 525
		-1 174	-2 625	-2 495
Resultat efter finansiella poster				
		1 088	2 048	1 963
Skatt på årets resultat		0	0	0
Årets resultat				
		1 088	2 048	1 963

Balansräkning

(tkr)

	2017-06-30	2016-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	126 964	129 781
Mark	24 856	24 856
Markanläggningar	445	472
Inventarier	1 472	1 621
Installationer	636	684
Pågående nyanläggningar	76	59
	154 449	157 473
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Långfristiga fordringar	47	45
Uppskjuten skatt	167	167
Långfristiga värdepappersinnehav	40	40
	254	252
Summa anläggningstillgångar	154 703	157 725
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>	103	70
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hyses- och kundfordringar	872	1 271
Övriga kortfristiga fordringar	2	409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36
	874	1 716
<u>Kassa och bank</u>	21 371	8 439
Summa omsättningstillgångar	22 348	10 225
Summa tillgångar	177 051	167 950

(tkr)	2017-06-30	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	12 000	12 000
Uppskrivningsfond	4 394	4 394
	16 394	16 394
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst eller förlust	6 922	5 482
Årets resultat	1 088	1 440
	8 010	6 922
Summa eget kapital	24 404	23 316
Skulder		
Avsättningar		
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	1 475	690
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	138 200	132 800
Övriga skulder	835	835
	139 035	133 635
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 729	4 186
Övriga kortfristiga skulder	1 104	285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 304	5 838
	12 137	10 309
Summa skulder	152 647	144 634
Summa eget kapital och skulder	177 051	167 950

Noter

Not 1 Uthyrning

	2017-06-30	Prognos 2017
Bostäder	19 906	39 789
Lokaler	5 869	11 629
Bilplatser	694	1 335
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-266	-820
Lokaler	-223	-448
Bilplatser	-260	-500
Avgår hyresrabatter	-127	-360
Summa	25 593	50 625

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Avtal administration	162	325
Försäkringsersättning	289	289
Övrigt fakturerat	261	350
Summa	712	964

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städ	2 323	4 540
Reparationer	2 287	4 550
Taxebundna kostnader	3 756	7 724
Uppvärmning	4 397	7 654
Administration	3 642	7 508
Hyresförluster och inkassokostnader	16	50
Förlust vid utrangering	200	200
Övriga driftkostnader	967	2 510
Summa	17 588	34 736

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