

Delårsrapport

2018-01-01 -- 2018-06-30



Ockelbogårdar Aktiebolag
Org nr 556528-6068

Delårsrapport

för perioden 1 januari 2018 – 30 juni 2018

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Under senare delen av våren stod det klart att vi vann tvisten mot vår entreprenör för yttre skötsel. Tvisten gällde en tolkningsfråga huruvida ordinarie snö- och halkbekämpning skulle ingå i avtalet eller inte. Tingsrätten dömde till vår fördel och det känns tryggt inför hur vi ska utforma avtal inför kommande upphandlingar.

Vintern var mycket snörik och dom som snö- och halkbekämpade våra vägar och parkeringsplatser mm hade stora problem med att hinna ta rätt på nederbörden i samma takt som den föll ner på marken. Snö- och halkbekämpningen medförde stora extra kostnader för bolaget och vi betalade 1,1 Mkr extra utöver avtal för den.

I början av juni påbörjades ett nytt avtal för yttre skötsel. Det var Höga Kusten som vann upphandlingen, men den är överklagad så vi löste problemet med att direktupphandla med den som har tilldelningsbeslut. Kammarrätten kommer förhoppningsvis att ge besked om vem som ska ha entreprenaden innan det tillfälliga avtalet upphör.

Under våren gjordes en lönekartläggning för andra året i rad. Bokkonsulent och Fastighetsskötare är nya tjänster i vår organisation och nu är även dessa kartlagda. Enligt plan ska lönekartläggningen göras vart tredje år.

Alla medarbetare hade en utbildningsdag under våren där vi gick igenom organisatorisk och social arbetsmiljö och hur den regleras som en allmän skyddsföreskrift AFS 2015:4. Vi arbetade fram mål och nyckeltal för hur vi ska kunna mäta att vi har en bra arbetsplats som följer reglerna och kommer fortsättningsvis att göra det i samband med att vi mäter medarbetarindex 2 ggr/år.

En projektering pågår för att renovera stammarna på Södra Åsgatan 3 – 5 där även standardhöjande, tillgänglighetsanpassande och energieffektiviserande åtgärder planeras i lägenheterna och i allmänna utrymmen. På Stenvägen kommer vi att byta tätskikt på taken och uppdatera taksäkerheten på sammanlagt 10 tak. Vi kommer även att bygga två nya garage som ersätter de gamla som ska rivras.

I början av året påbörjades installationerna av fastighetsnät i våra bostäder. Inför halvårsskiftet beräknas URET, Kyrkogatan 1 och 5, Höjdvägen 9 – 13 samt 2 – 12, Gransäter och Ängen vara gjorda. I och med det har drygt halva vårt bostadsbestånd möjlighet att koppla upp till 1000 Mbit/sek.

Vi har påbörjat ett stort energisparprojekt på Marstrand där alla vindarna tilläggsisoleras och alla gamla radiatorer byts ut mot nya temperaturstyrda. Det kommer att leda till sänkta energikostnader och bättre komfort inomhus. På Marstrand pågår också ett boinflytandeprojekt där förskolan, hyresgästerna och Hyresgästföreningen arbetar tillsammans för en bättre utemiljö. Projektet kom till genom att vi sökte och fick stöd med 1,1 Mkr från Boverket för att utveckla utemiljön. Det känns mycket bra att alla som bor och verkar i området har möjlighet att styra hur utformningen blir så att trivselen och tryggheten ökar.

Vi har inte kommit till stånd med nybyggnation eftersom den detaljplan vi väntar på inte är beslutat ännu. Buller från järnvägen gör att det är svårt att få till en utformning av husets placering i planen så att gällande lagkrav om en tyst innergård tillgodoses.

GDPR, General Data Protection Regulation, är en europeisk förordning med syftet att harmonisera skyddet för levande, fysiska personer inom EU. Vi började tillämpa den i maj och i samband med det tog styrelsen beslut om en integritetspolicy. Vi vill skydda den personliga integriteten och policyn beskriver hur vi ska hantera personuppgifter. Parallellt med detta så beslutades också att Dataskyddsenheten i Gävle kommer att vara bolagets dataskyddsombud fortsättningsvis.

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

Frisknärvaron ligger på 93,1%, en ökning med 0,5 % jämfört med samma period förra året.

Antalet lediga lägenheter per 2018-06-30 var 14 st. vilket kan jämföras med samma tidpunkt 2017 då det fanns 6 lediga lägenheter. Detta innebär vid bokslutstillfället en uthyrningsgrad på 98 %. Vid föregående års delårsbokslut var motsvarande siffra 99 %.

Lägenheter som var lediga vid halvårsskiftet fördelades enligt följande:

Centrala Ockelbo:	7 st.
Jädraås:	2 st.
Lingbo	5 st.
Åmot	0 st.

Förvaltningsavtalet, avseende fastighetsförvaltning och lokalvård, som upprättats mellan kommunen och Ockelbogårdar AB är förlängt och gäller tom 31 december 2018.

Ägardirektiven fortsätter löpa oförändrade under 2018. Ägardirektivet innebär att bolaget ska drivas på affärsmässiga principer med ett marknadsmässigt avkastningskrav på 6 % i direktavkastning på fastigheternas verkliga värde för 2018. 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 är 138,2 Mkr. Under första halvåret har ett lån omsatts.

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering kommer att ske under senare del av året.

Delårsresultatet per 30 juni 2018 visar på ett positivt resultat, 2.558 tkr.

Årsprognosen uppvisar ett positivt resultat, 5.093 tkr.

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

Ockelbo den 22 augusti 2018

Ockelbogårdar AB

Pamela Warren

Resultaträkning

(tkr)	Not	2018-01-01 -2018-06-30	Budget 2018	Prognos 2018
Nettoomsättning				
Hysesintäkter	1	25 963	51 501	51 565
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 919	331	6 031
Förvaltningsavtal kommunen		2 879	5 854	5 854
		31 761	57 686	63 450
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	3	-18 936	-36 216	-37 768
Underhållskostnader		-3 570	-5 200	-6 500
Fastighetsskatt		-419	-830	-860
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	4	-2 741	-5 718	-5 650
		-25 666	-47 964	-50 778
Förvaltningsavtal - kommunen				
Drift- och underhållskostnader		-2 879	-5 854	-5 854
Bruttoresultat		3 216	3 868	6 818
Rörelseresultat		3 216	3 868	6 818
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	25	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-797	-1 975	-1 875
		-658	-1 950	-1 725
Resultat efter finansiella poster		2 558	1 918	5 093
Skatt på årets resultat		0	0	0
Årets resultat		2 558	1 918	5 093

Balansräkning

(tkr)

	2018-06-30	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	128 420	123 459
Mark	24 856	24 856
Markanläggningar	396	418
Inventarier	1 163	1 269
Installationer	540	588
Pågående nyanläggningar	474	6 902
	155 849	157 492
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Långfristiga fordringar	43	44
Långfristiga värdepappersinnehav	40	40
	83	84
Summa anläggningstillgångar	155 932	157 576
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>	94	63
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hyses- och kundfordringar	856	939
Övriga kortfristiga fordringar	82	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 533	294
	3 471	1 343
<u>Kassa och bank</u>	20 952	16 954
Summa omsättningstillgångar	24 517	18 360
Summa tillgångar	180 449	175 936

(tkr)	2018-06-30	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	12 000	12 000
Uppskrivningsfond	4 306	4 306
	16 306	16 306
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst eller förlust	8 549	7 010
Årets resultat	2 558	1 539
	11 107	8 549
Summa eget kapital	27 413	24 855
Skulder		
Avsättningar		
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	646	646
Renoveringsstöd	699	785
Uppskjuten skatt	217	217
	1 562	1 648
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	138 200	138 200
Övriga skulder	623	623
	138 823	138 823
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	4 777	5 259
Övriga kortfristiga skulder	469	1 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 405	4 347
	12 651	10 610
Summa skulder	153 036	151 081
Summa eget kapital och skulder	180 449	175 936

Noter

Not 1 Uthyrning

	2018-06-30	Prognos 2018
Bostäder	20 248	40 504
Lokaler	5 975	11 850
Bilplatser	714	1 426
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-392	-900
Lokaler	-223	-470
Bilplatser	-244	-550
Avgår hyresrabatter	-115	-295
Summa	25 963	51 565

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Avtal administration	165	331
Försäkringsersättning	173	173
Samhall återbetalning	2 422	2 422
Vinst vid avyttring fastigheter		2 850
Övrigt fakturerat	159	255
Summa	2 919	6 031

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städ	3 503	6 197
Reparationer	2 268	4 300
Taxebundna kostnader	3 786	8 042
Uppvärmning	4 365	8 149
Administration	3 893	8 455
Hyresförluster och inkassokostnader	43	75
Övriga driftkostnader	1 078	2 550
Summa	18 936	37 768

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