

Delårsrapport

2020-01-01--2020-08-31



Ockelbogårdar Aktiebolag
Org nr 556528-6068

Delårsrapport

för perioden 1 januari 2020 – 31 augusti 2020

Innehåll

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Året startade med igångsättandet av nybyggnationen på Höjdvägen, den kommer att ge ett tillskott på 16 nya lägenheter. Projektet har löpt på utan hinder och vi räknar med att ha lägenheterna uthyrningsbara vid årsskiftet. Pågående projekt kommer att behöva mötas med ny låneupptagning.

Vi har 3 fastigheter ute på försäljning och intäkterna från dessa kommer att gå till nybyggnation och större ombyggnationer.

Organisationen ökades på ytterligare i januari då vi startade en Byggrupp som ska underhålla våra byggnader. Vi anställde två snickare och en målare, samt att en bovärd gick över till gruppen. De är igång och det här kommer att bli ett lyft för att snabbare kunna möta upp behovet av dessa arbeten. Jouren lades ut på entreprenad under sommaren och det fungerar bra.

I mars stannade allt upp då Coronapandemin lamslog stora delar av världen. Vi har fått anpassa vår verksamhet efter rådande omständigheter för att hålla verksamheten igång. Receptionen har haft stängt och vi har endast tagit emot bokade möten, samt att vi satt restriktioner gällande felanmälan och lokalvård för att säkerställa att våra medarbetare har en trygg och säker arbetsplats.

Även övrig verksamhet har skett digitalt eller på en minskad nivå. Medarbetarna har följt den riskanalys med åtgärdsplan som togs fram i samverkan med facken för att säkerställa en fungerande verksamhet och för att minimera smittspridningen under pandemin.

Vi har trots pandemin startat upp en del större projekt under våren och det som slutförts tom halvårsskiftet är tätskiktsbyte av tak på Kyrkogatan, nytt tätskikt och avrinning på en innegård på URET samt dränering, tilläggsisolering och nytt takavvattningssystem på Smalbyvägen.

Pågående arbeten på Stenvägen är nya vatten- och värmeinstallationer samt badrumsrenoveringar i samtliga lägenheter, nya entréer på Kyrkogatan 1, nya värmesystem Smalbyvägen och på fd. förskolorna på Marstrand samt fasadrenoveringar på byggnaderna i Jädraås och Åmot. Vi har ökat vår lägenhetsrenovering i och med att vi startade upp Byggruppen

Digitaliseringen i bolaget har tagit fart sedan vi installerade fastighetsnät i våra byggnader. Ett projekt pågår med att digitalisera bokningssystem i tvättstugor, namntavlor i trapphus och postboxar samtidigt som vi installerar yttre och inre skalskydd i vårt bostadsbestånd. Fördelarna med systemen är stora eftersom det ger en högre säkerhet och mindre administration.

Vi håller på att starta upp en visningslokal på Järnvägsgatan 4. Där kommer våra hyresgäster att få en bra överblick över vilka material de kan välja mellan inför en ombyggnation eller rust. Vi kommer även att börja sälja tillval för att man som hyresgäst ska kunna få en högre standard än den vi vanligtvis har i våra lägenheter.

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

Frisknärvaron ligger på 94,4 %, (94,7 %) vi ser att den minskar något och härleder det till de instruktioner vi tagit fram pga. Coronapandemin att våra medarbetare ska stanna hemma om de känner av symtom.

Per 31 augusti fanns det 678 uthyrningsbara lägenheter och 54 lokaler i beståndet med en uthyrningsgrad på 98 % (97) exklusive lägenheter som lagts i malpåse pga. renovering och sanering. Med dessa lägenheter inkluderade ligger vår uthyrningsgrad på 94 % (95) Vi prioriterar att åtgärda dessa lägenheter för att få dem uthyrningsbara.

Lägenheter som var lediga tom 31 augusti fördelades enligt följande:

Ockelbo: 14 st.

Jädraås: 2 st.

Lingbo: 11 st.

Åmot: 0 st.

Förvaltningsavtalet, avseende fastighetsförvaltning och lokalvård, som upprättats mellan kommunen och Ockelbogårdar AB är förlängt och gäller tom 31 december 2020.

En utredning har utförts av PWC gällande förvaltningsavtalet för att användas som grund inför en omarbetning av underlaget som styr förvaltningsöverenskommelsen som sker årligen mellan Ockelbo kommun och Ockelbogårdar.

Ägardirektiven fortsätter löpa oförändrade under 2020. Ägardirektivet innebär att bolaget ska drivas på affärsmässiga principer med ett marknadsmässigt avkastningskrav på 6 % i direktavkastning på fastigheternas bokförda värde för 2020.

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 3 april.

Lånestocken ligger 153,2 Mkr. Under tiden som gäller för delårsbokslut har 3 lån omsatts samt nyupplåning om 15 Mkr har utförts.

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering kommer att ske under senare del av året.

Delårsresultatet per 31 augusti 2020 visar på ett positivt resultat, 787 tkr (2 047 tkr.)

Årsprognosen uppvisar ett positivt resultat, 1 828 tkr (2 745 tkr.)

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

Ockelbo 2020-08-30

Ockelbogårdar AB

Pamela Warren

Resultaträkning

(tkr)	Not	2020-01-01- 2020-08-31	Budget 2020	Prognos 2020
Nettoomsättning				
Hysesintäkter	1	34 842	53 148	51 804
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 453	362	4 678
Förvaltningsavtal kommunen		4 498	6 860	6 790
		40 794	60 370	63 272
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	3	-25 656	-38 334	-38 978
Underhållskostnader		-4 307	-5 800	-5 800
Fastighetsskatt		-598	-895	-895
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	4	-4 244	-6 445	-7 906
		-34 802	-51 474	-53 579
Förvaltningsavtal - kommunen				
Drift- och underhållskostnader		-4 498	-6 860	-6 790
Bruttoresultat		1 494	2 036	2 903
Rörelseresultat		1 494	2 036	2 903
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	25	45
Borgensavgifter		-276	-440	-414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460	-592	-706
		-707	-1 007	-1 075
Resultat efter finansiella poster		787	1 029	1 828
Skatt på årets resultat		0	0	0
Årets resultat		787	1 029	1 828

Balansräkning

(tkr)	2020-08-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	122 840	126 419
Mark	24 541	24 541
Markanläggningar	2 905	3 019
Inventarier	793	824
Installationer	6 428	6 701
Pågående nyanläggningar	22 869	3 945
	180 376	165 488
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Långfristiga fordringar	75	75
Långfristiga värdepappersinnehav	40	40
	115	115
Summa anläggningstillgångar	180 491	165 563
Omsättningstillgångar		
<u>Varulager m m</u>	76	77
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hyses- och kundfordringar	1 606	1 137
Övriga kortfristiga fordringar	355	657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	412	434
	2 374	2 227
<u>Kassa och bank</u>	14 372	16 513
Summa omsättningstillgångar	16 822	18 817
Summa tillgångar	197 313	184 381

(tkr)	2020-08-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	12 000	12 000
Uppskrivningsfond	4 124	4 124
	16 822	16 124
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst eller förlust	13 195	11 543
Årets resultat	787	1 652
	13 981	13 195
Summa eget kapital	30 106	29 319
Skulder		
Avsättningar		
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	593	593
Renoveringsstöd	577	696
Uppskjuten skatt	1 471	1 471
	2 641	2 760
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	153 200	138 200
Övriga skulder	199	199
	153 399	138 399
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	4 474	6 747
Övriga kortfristiga skulder	1 540	1 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 153	6 100
	11 166	13 902
Summa skulder	167 207	155 062
Summa eget kapital och skulder	197 313	184 381

Noter

Not 1 Uthyrning

	2020-08-31	Prognos 2020
Bostäder	27 964	41 742
Lokaler	8 361	12 292
Bilplatser	967	1 450
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 525	-2 287
Lokaler	-554	-831
Bilplatser	-360	-540
Avgår hyresrabatter	-15	-22
Summa	34 842	51 804

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Avtal administration	230	345
Försäkringsersättning	718	718
Övrigt fakturerat	573	620
Vinst vid avyttring fastigheter	0	2 983
Återvunna fodringar	7	12
Summa	1 527	4 678

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städ	3 672	5 958
Reparationer	4 411	6 304
Taxebundna kostnader	4 962	7 630
Uppvärmning	4 962	8 090
Administration	4 819	7 696
Hyresförluster och inkassokostnader	31	50
Övriga driftkostnader	2 904	3 250
Summa	25 730	38 978

Not 4 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stomme	80 år
Fasad, 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