

Årsredovisning 2010



Ockelbogårdar Aktiefbolag
Org nr 556528-6068

Årsredovisning
för räkenskapsåret 1 januari 2010 – 31 december 2010

Innehåll

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys	14
Noter.....	15
Styrelse och revisors undertecknande	22
Revisionsberättelse.....	23
Granskningsrapport	24
Bostadslägenheter och lokaler.....	25
Bilplatser	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ockelbogårdar AB, får härmed avge redovisning för verksamheten under tiden 2010-01-01 – 2010-12-31.

Styrelsen har sedan bolagsstämman varit sammansatt av följande personer:

Ordinarie ledamöter:	Bertil Andersson, ordf	Ersättare:	Mats Åstrand
	Staffan Nordqvist, v ordf		Anna Schönning
	Birger Larsson		Per-Olov Olsson
	Anders Bohlin		Lars-Erik Wickberg
	Crister Johansson		Owe Hellberg
	Krister Söderberg		
	Kenth Wahlman		

Lekmannarevisorer: Jan Franksson
Jenny Lundqvist

Auktoriserad revisor: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor: Dennis Hedberg

Avsägelse av revisorsuppdrag

Lekmannarevisor Jenny Lundqvist avsade sig sitt uppdrag from 1 augusti 2010. Någon ny lekmannarevisor är inte utsedd.

Företagsledningen

Verkställande direktör under verksamhetsåret har varit Bo Lindblad.

Extern firmatecknare har varit Ann-Kristin Olsson.

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda sammanträden.

Den 3 maj 2010 informerades Kommunfullmäktige om bolagets verksamhetsår 2009.

Bolagsstämman genomfördes den 19 maj 2010.

Samordnad fastighetsförvaltning

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut så har Ockelbogårdar AB:s och kommunens fastighetsbestånd samordnats. Samordningsansvaret har Ockelbogårdar AB.

Förvaltningsavtalet mellan Ockelbo kommun och Ockelbogårdar AB är förlängt och gäller till och med 2011-12-31.

Affärsplanen

Affärsplanen för 2009 är reviderad och uppdaterad att gälla för år 2010.

I samband med att Kommunfullmäktige beslutade om VISION 2020 startade Ockelbogårdar ett projekt som resulterade i en omarbetad affärsplan som följer inriktningen i VISION 2020. Detta i sin tur har inneburit att de fyra planerade genomgångarna av affärsplanen för 2010 inte genomförts då styrelsen valt att ägna sig åt framtagandet av den nya affärsplanen istället. Den nya affärsplanen/VISION 2020 antogs av styrelsen den 24 mars.

Systematiskt miljöarbete

Handlingsplanen gällande Systematiskt Miljöarbete är reviderad och uppdaterad.

Miljöplan

Arbetet med framtagandet av Miljöplan har påbörjats under året.

Personal

Ockelbogårdar AB har haft egen personal för ledning, ekonomi, kundkontakter, för drift och underhåll av fastighetsbeståndet, samt inom lokalvårdsorganisationen. Den 31 december fanns 25,42 årsarbetare anställda i bolaget. Det innebär 30 personer varav 21 är kvinnor.

Ledning och samverkan

Målsättningen med denna organisation är att all personal skall känna sig delaktig i verksamheten samt få löpande information.

Ledningsgruppen sammanträder en gång per månad, dagen före bolagsstyrelsens sammanträde.

Ekonomimöte sker varannan månad. Vid dessa möten deltar ekonomer från kommunen.

Samverkansgruppen/Skyddskommittén sammanträder varje kvartal.

Arbetsplatsträffar sker regelbundet inom varje verksamhet.

Personalmöten, där samtliga anställda skall delta, hålls 2 gånger/år.

Organisationsanslutning

Ockelbogårdar AB är medlem i:

SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag,

HBV, Husbyggnadsvaror förening upa,

Fastighetsägarna, branschorganisation, samt

Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

Försäkringar

Ockelbogårdar AB:s fastighetsbestånd är försäkrat hos försäkringsbolaget Sveland.

Finansiella risker

Bolagets låneskuld uppgår till 165 Mkr och därmed utgör den årliga räntekostnaden en stor del av kostnadsmassan.

För att i möjligaste mån sprida ränteriskerna, har styrelsen antagit en policy, där max 1/3 av lånestocken får placeras i lån med rörlig ränta, (3 mån bindningstid). Resterande del skall utgöras av lån med bunden ränta med sådana löptider så att omsättning sker under en längre tidsperiod. Styrelsen erhåller löpande information om hur och var lånen är placerade, räntesatser mm.

Lånestocken har under året minskat med drygt 57 tkr.

Fastighetsförvaltning

Nyproduktion

Någon nyproduktion av lägenheter eller lokaler har inte skett under året.

Om - och tillbyggnad

En del ombyggnader har skett på Vibacka, se nedan under rubriken Vibacka.

Investeringar fastigheter

Investeringar har gjorts bl a i en bergvärmeanläggning som förser lägenheterna på Krutåkersvägen i Åmot med värme och varmvatten. I samband med detta arbete så installerades även ny ventilation i samtliga lägenheter på området. Ny ventilation har också installerats på Kyrkogatan 1 i Ockelbo. Samtliga årets investeringar har gjorts med egna medel.

Fastighetsunderhåll

Förutom normalt fastighetsunderhåll har stamreoveringen på Humlevägen 14 påbörjats.

Fastighetsskötsel

Normala drift- och underhållsåtgärder har utförts av Ockelbogårdars egen personal. Yttre skötsel har utförts av entreprenör i enlighet med tecknade avtal.

Rivning av fastighet

Någon rivning av fastigheter har inte skett.

Fastighetsförsäljning

Försäljning av 7 st lägenheter på Bärvägarna i Jädraås är genomförd. Därmed har samtliga 10 avstyckade lägenheter försålts.

Fastighetsköp

Några fastighetsköp har inte skett under året.

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering har utförts under året med hjälp av PwC AB. Värderingen har gjorts enligt nyttovärdesmetoden, vilket innebär att våra egna intäkter och normaliserade driftskostnader ligger till grund för värderingen. Bedömningen gjordes att ett totalt nedskrivningsbehov på 19,7 Mkr fanns.

Den enskilt största nedskrivningsposten, 9,7 Mkr, avser Vibacka (Prästbordet 1:37) som tidigare, i sin helhet, var uthyrt till kommunen. Denna byggnad står nu i stora delar outhyrd. Detta faktum att byggnaden inte hyrs ut i sin helhet längre samt lägre förväntade hyresintäkter i framtiden är orsaken till nedskrivningsbehovet. Värderingen bygger på att Vibacka inom en snar framtid återigen kommer att vara fullt uthyrt.

Andra fastigheter där nedskrivning har skett är Vi 1:54, Vi 1:55 samt Fallet 1:92.

Uppskrivningar på totalt 12,7 Mkr har gjorts där det har funnits möjlighet enligt värderingen. Fastigheterna som skrivits upp är Prästbordet 1:40 samt Prästbordet 1:43.

Trots att uppskrivning gjorts är nedskrivningen av den storlek att Ockelbogårdar AB inte kan bära den själv utan ett tillskott från ägaren, dvs. kommunen.

Vibacka

Under året har ytterligare 7 st. lägenheter för så kallade 75+ boende färdigställt och uthyrts. Totalt finns nu 13 sådana lägenheter i Vibacka.

Nya lokaler för Komvux, Röda Korset och Husmodersföreningen har iordningställt och uthyrts.

Ombyggnationer har gjorts för hemtjänstens verksamhet som flyttar in i nya lokaler i Vibacka i januari 2011. Därutöver har vi enligt uppdrag av kommunen/socialkontoret planerat för ombyggnad för att flytta in Gruppboendet, Dagcenter och Korttidsboendet i Vibacka. Kommunens beslutsprocess har varit mycket lång, 9 månader, vilket innebär att Ockelbogårdar AB förlorat hyresintäkter på ca 1 Mkr. Vid årsskiftet 2010-2011 var det fortfarande oklart med inflyttning av sociala enheter i Vibacka.

Uthyrning

Vid årets utgång fanns det 671 uthyrningsbara lägenheter och 34 lokaler i beståndet. Under året var, i genomsnitt, 26 lägenheter tomma, vilket innebär en uthyrningsgrad på 97 %.

Antalet lediga lägenheter den 31/12 fördelades på följande sätt:

Centrala Ockelbo:	14 st
Jädraås:	3 st
Åmot:	2 st
Lingbo:	1 st

Under året tecknades ett antal hyreskontrakt med studenter till Högskolan i Gävles trädgårdsmästarutbildning på Wij. Även andra högskolestudenter har valt att hyra lägenhet i Ockelbo. Totalt har det varit ca 25 studenter som bott i vårt bestånd under året.

Uteblivna hyresintäkter för året uppgår till 1 160 tkr för bostäder, och 304 tkr för lokaler. Vibacka ingår inte i för hyresbortfallsbeloppet för lokaler. Hyresrabatter finns för närvarande för ungdomar, studenter och nyinflyttade i Jädraås. Hyresrabatter som lämnats under året uppgår sammanlagt till 1 212 tkr.

Samverkan med hyresgästorganisationen

Hyresförhandlingarna gällande 2010-års lägenhetshyror resulterade i en höjning med 2,40 % fr o m 1 februari 2010. Hyrorna avseende lokaler har under året följt ingångna avtal.

Lokalvård

Lokalvårdsorganisationen har genomfört lokalvårdsuppdrag enligt avtalet mellan Ockelbogårdar AB och Ockelbo kommun. Dessutom tillkom ett antal extra beställningar gällande lokalvårdsinsatser under året. Det är t.ex. byggstädning, avflyttningsstädning mm.

Trots det stora sparbetinget, 600 000 kronor under 2009 samt 200 000 kronor under 2010 som gavs till lokalvårdsenheten, så har personalen ändå lyckats att genomföra sina arbetsuppgifter. Kritik har dock inkommit från köpande förvaltningar om att lokalvården ”städar mindre” än tidigare.

Den 31 december fanns 15 personer inom lokalvårdsorganisationen.

Året som gått

Bolaget redovisar ett negativt resultat för 2010, - 21,1 Mkr. Fastighetsvärderingen som gjordes i slutet på året visade på ett stort nedskrivningsbehov, därav den stora förlusten. Nedskrivningar har skett med totalt 19,7 Mkr. Även uppskrivningar har skett med totalt 12,7 Mkr, men dessa ger ingen resultatpåverkan. För att undvika att urholka det egna kapitalet beslutade styrelsen för Ockelbogårdar AB att göra en hemställan om ett ägartillskott med 7 Mkr. Kommunfullmäktige har beslutat att bevilja detta ägartillskott.

Året 2009 avslutades med en mycket kall och snörik period. Denna vädersituation fortsatte in i år 2010. Vi kunde under våren konstatera att vintersäsongen varit mycket kall och den totala snömängden som fallit i centralorten uppmättes till 3,4 meter. I samband med snösmältningen upptäcktes ett antal vattenskador i fastighetsbeståndet. Sammantaget har de mycket kyliga och snörika månaderna, januari, februari, mars, november och december inneburit att driftbudgeten överskridits.

Andra faktorer som också påverkat resultatet negativt är att stora delar av Vibacka varit outhyrda under 2010 och detta i kombination med renoverings- och ombyggnadskostnader för anpassningar till nya hyresgäster har resulterat i ett driftunderskott på 2,8 Mkr för fastigheten. Under slutet av året tvingades vi inleda en stamrening på Humlevägen 14. Den var inplanerad till år 2011 men inleddes omgående då vattenskador upptäcktes i tre lägenheter. Detta belastade årets resultatet med 0,9 Mkr.

Försäljning av sju lägenheter i Jädraås samt försäljning av fordon och maskiner har haft en positiv resultatpåverkan då reavinsten blev 1,2 Mkr. Även ränteläget har varit gynnsamt under 2010.

Framtiden

Ockelbogårdar AB kommer att aktivt söka nya hyresgäster till Vibacka. Vi har i skrivande stund redan iordningställt 10 st. lägenheter för studentboende. Politiska beslut finns om att ytterligare sociala enheter ska flyttas till Vibacka. Det är gruppboende och korttidsboende och dagcenterverksamheten som ska flytta in i Vibacka. Dessutom kan det iordningställas ytterligare 75+ boende samt studentboende. Detta ger givetvis hyresintäkter men kostnaden för dessa ombyggnader kommer att kräva underhållsmedel och investeringsmedel.

Tillgång och efterfrågan på lägenheter har i stort sett varit i balans under året. Ett stort problem är att det saknas större lägenheter i centralorten. Bristen på lägenheter med 3-5 rum är för närvarande stor. Att bygga nytt är i dagsläget omöjligt rent ekonomiskt, något som är starkt reglerat i den nya Allbolagen, se följande rubrik. Försök att få privata aktörer att bygga hyresrätter och bostadsrätter i Ockelbo har inte visat sig vara genomförbara.

Behovet av underhåll i bolagets lägenhets- och lokalbestånd är mycket stort. En kraftansamling måste till från bolaget för att kunna avsätta ytterligare medel för verkningfulla underhållsåtgärder i beståndet, annars uppkommer en situation där kapitalförstörelse uppstår.

Kravet om en årlig avskrivning på 2 % för fastighetsbeståndet innebär en ökad årlig kostnad för bolaget. Styrelsen för Ockelbogårdar AB har beslutat att höja avskrivningstakten med 0,10 % per år. För år 2010 var avskrivningsnivån 1,9 %.

Ockelbogårdar AB står, som många andra fastighetsbolag, inför en generationsväxling. Pensionsavgångar kommer att ske, inom kort, när det gäller bovärd och VD.

Ny lagstiftning from år 2011.

Riksdagen beslutade under året att anta det lagförslag som utarbetats gällande allmännyttan. Den nya lagen som kallas Allbolagen träder i kraft 2011-01-01. Lagen, som innehåller en mängd förändringar, kommer att ställa nya höga krav både på bostadsbolagen och ägarna. Ägardirektiven till Ockelbogårdar AB skall anpassas till Allbolagen. Bostadsbolagets möjlighet att lyckas enligt Allbolagens regelverk förutsätter att Ockelbogårdars styrelse och ägare har en samsyn på vilken bolagets roll ska vara i framtiden. Samtliga berörda, personal och politiker, måste ges möjlighet att utveckla bolaget och föra det in i framtiden enligt Allbolagens regelverk.

Ägarens syfte och mål

Med denna årsredovisning vill styrelsen redovisa det gångna årets verksamhet som bedrivits i enlighet med styrelsens och kommunens (ägarens) beslut och viljeinriktning.

Det förvaltningsuppdrag, som bedrivits i enlighet med upprättat avtal, innebär att kommunens kostnad blivit 21 tkr högre än budgeterat.

Det är att notera att bolagets verksamhetsplanering följer målsättningen att få verksamheten och budgeten år 2010 – 2012 i balans.

Resultatet av bolagets verksamhet för perioden och den ekonomiska ställningen framgår av följande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämman behandling står ansamlad förlust enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	11 258 107
Årets resultat	-21 144 924
Ansamlad förlust	-9 886 817

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Ianspråktagande av reservfond	5 209 505
Ianspråktagande av uppskrivningsfond	4 677 312
Summa behandling av förlust	9 886 817

Resultaträkning

	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	41 325 503	45 037 768
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 189 001	1 427 917
Förvaltningsavtal kommunen	4	5 471 371	6 210 840
		48 985 875	52 676 525
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8	-30 221 770	-28 549 396
Underhållskostnader		-5 331 640	-6 079 515
Fastighetsskatt		-685 152	-651 178
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	9	-23 697 101	-3 722 288
		-59 935 663	-39 002 377
Förvaltningsavtal - kommunen			
Drift- och underhållskostnader	8	-5 471 371	-6 210 840
		-16 421 159	7 463 308
Bruttoresultat			
		-16 421 159	7 463 308
Rörelseresultat			
		-16 421 159	7 463 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	69 866	92 797
Räntebidrag		4 191	9 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 797 822	-5 305 646
		-4 723 765	-5 202 905
Resultat efter finansiella poster			
		-21 144 924	2 260 403
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat			
		-21 144 924	2 260 403

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	11, 12	147 082 424	154 921 429
Mark	12, 13	25 352 867	25 834 315
Markanläggningar	14	382 395	419 439
Inventarier	15	273 877	268 364
Installationer	16	563 462	808 840
		173 655 025	182 252 387
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga fordringar	17	62 298	78 968
Långfristiga värdepappersinnehav	18	40 000	40 000
		102 298	118 968
Summa anläggningstillgångar		173 757 323	182 371 355
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>		122 735	131 952
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		519 613	691 839
Övriga kortfristiga fordringar		7 350 717	334 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 217	75 516
		7 918 547	1 101 887
<u>Kassa och bank</u>		12 931 503	12 557 394
Summa omsättningstillgångar		20 972 785	13 791 233
Summa tillgångar		194 730 108	196 162 588

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		12 000 000	12 000 000
Uppskrivningsfond	20	12 678 833	-
Reservfond		5 209 505	5 209 505
		29 888 338	17 209 505
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		11 258 107	1 976 538
Årets resultat		-21 144 924	2 260 403
		-9 886 817	4 236 941
Summa eget kapital		20 001 521	21 446 446
Skulder			
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	8	799 836	854 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	165 173 040	165 235 763
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	62 317	57 000
Leverantörsskulder		3 144 451	3 760 468
Övriga kortfristiga skulder		815 346	699 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 733 597	4 109 291
		8 755 711	8 626 315
Summa skulder		174 728 587	174 716 142
Summa eget kapital och skulder		194 730 108	196 162 588
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	23	151 896	172 024

Kassaflödesanalys

(Belopp i tusentals kronor)

	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-16 421	7 463
Avskrivningar	3 970	3 722
Övriga ej likviditetspåverkande poster	19 673	-5
Erhållen ränta	74	103
Erlagd ränta	-4 798	-5 306
Kassaflöde från verksamhet före rörelsekapitalförändring	2 498	5 977
Ökning(-)/minskning(+) varulager	9	-2
Ökning(-)/minskning(+) kundfordringar	173	49
Ökning(-)/minskning(+) övriga kortfristiga fordringar	-6 988	551
Ökning(+)/minskning(-) leverantörsskulder	-617	-300
Ökning(+)/minskning(-) övriga kortfristiga skulder	740	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 185	6 215
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 837	-530
Sålda materiella anläggningstillgångar	437	189
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	17	21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 383	-320
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld(-)	-57	-53
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	7 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 943	-53
Årets kassaflöde	375	5 842
Likvida medel vid årets början	12 557	6 715
Likvida medel vid årets slut	12 932	12 557

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Ockelbogårdar AB:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår, är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Tjänster redovisas i den period tjänsten utförts.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värderingar av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in/först-ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Finansiella leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

Ersättningar till anställda, pensionsförpliktelser

Bolagets pensionsförpliktelser redovisas i enlighet med FAR:s rekommendation nr 4. Kapitalvärdet för dessa utgörs av nuvärdet av framtida förpliktelser och beräknas enligt aktuella grunder. Kapitalvärdet redovisas som en avsättning i balansräkningen. Räntedelen i pensionsskuldens förändring redovisas som en finansiell kostnad. Övriga pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Uthyrning

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bostäder	33 428 689	32 473 393
Lokaler	9 863 992	14 445 089
Bilplatser	942 558	893 049
Övrigt	18 471	6 448
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 160 445	-1 503 177
Lokaler	-303 777	-13 703
Bilplatser	-251 623	-234 682
Avgår hyresrabatter	-1 212 362	-1 028 649
Summa	41 325 503	45 037 768

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Avtal administration	200 004	200 003
Återsökt fastighetsskatt	-	27 887
Återvunna fordringar	5 917	12 291
Erhållna rabatter	12 101	24 664
Försäkringsersättningar	45 690	17 118
Vinst vid avyttring fastigheter och inventarier	1 290 474	306 807
Övrigt fakturerat	634 816	839 146
Summa	2 189 002	1 427 916

Not 4 Förvaltningsavtal kommun

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Externa intäkter	147 342	1 113 200
Förvaltningsavtalet	5 167 536	4 939 549
Lönebidrag	156 493	158 092
Summa	5 471 371	6 210 841

Not 5 Driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetskötsel och städ	4 834 846	4 570 427
Reparationer	3 691 863	2 742 636
Taxebundna kostnader	6 066 304	5 936 595
Uppvärmning	8 724 816	8 326 216
Administration	5 115 635	5 278 098
Övriga driftkostnader	1 788 306	1 695 425
Summa	30 221 770	28 549 397

Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Revision</u>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	104 549	95 670

Not 7 Leasingavtal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Leasingkostnader (exkl hyra för lokaler)	47	22 744

Not 8 Personal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Antal anställda på bokslutsdagen		
Kvinnor	21	19
Män	9	9
Totalt	30	28

Lönekostnader, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	7 282 876	7 492 913
Sociala avgifter	2 743 655	2 866 686
varav pensionskostnader	212 946	204 483
Utestående pensionsförpliktelser	799 836	854 064

Löneutbetalningar fördelade mellan ledningspersonl och övriga anställda

Styrelse och VD	725 945	702 205
Övriga anställda	6 591 104	6 892 575

Anställningsvillkor VD

Mellan verkställande direktören Bo Lindblad och företaget finns anställningsavtal upprättat. Vid uppsägning från företaget sida är uppsägningstiden 12 månader och VD är då arbetsbefriad om inte företaget bestämmer annat. Anställningen upphör utan uppsägning den sista dagen den månad då VD fyller 65 år. VD tillförsäkras tjänstepensionsrätt enligt ITP-planen.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	-	-
Män	7	7

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	1	1
Män	1	1

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro%	6,6	4,6
- långtidssjukfrånvaro *%	57,4	35,2

* Procentuell andel av den totala sjukfrånvaron. Med långtidssjuk avses sjukfrånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Not 9 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivning har skett för byggnader med 1,9 % (1,8 %) på investerade belopp. För uppskrivna värden har avskrivning skett med hänsyn till resp byggnads kvarstående avskrivningstid.

Avskrivning markanläggningar 5 %

Avskrivning inventarier 20 %

Avskrivning kabelnät IT 10 %

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Byggnader	3 612 336	3 394 375
Markanläggningar	37 042	37 042
Inventarier	75 487	45 493
It-installation	245 378	245 378
Nedskrivning Prästbordet 1:37	9 726 858	-
Nedskrivning Wij 1:54	3 000 000	-
Nedskrivning Wij 1:55	5 000 000	-
Nedskrivning Fallet 1:92	2 000 000	-
Summa	23 697 101	3 722 288

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ränteintäkter från bank	34 088	49 351
Övriga ränteintäkter	35 778	43 447
Summa	69 866	92 798

Not 11 Byggnader

Avskrivning har skett för byggnader med 1,9 % (1,8 %)	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärden	190 990 056	190 682 200
Inköp	2 756 429	420 000
Försäljningar och utranteringar	-260 231	-112 144
Omklassificeringar	-4 697 393	-
Omräkningsdifferenser	-4	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 788 857	190 990 056
Ingående avskrivningar	-28 798 215	-25 897 218
Försäljningar och utranteringar	166 091	71 576
Årets avskrivningar	-3 167 949	-2 972 573
Omklassificeringar	42 903	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 757 170	-28 798 215
Ingående uppskrivningar	21 161 000	21 161 000
Årets uppskrivningar	12 700 000	-
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	-13 100 000	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 761 000	21 161 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-3 436 119	-3 014 317
Årets avskrivningar	-444 387	-421 802
Årets nedskrivning av uppskrivet belopp	2 445 090	-
Omklassificeringar	20 124	-
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-1 415 292	-3 436 119
Ingående nedskrivningar	-24 995 292	-25 608 467
Försäljningar och utranteringar	94 140	40 569
Årets nedskrivningar	-9 071 948	-
Omklassificeringar	4 678 129	572 606
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 294 971	-24 995 292
Utgående restvärde enligt plan	147 082 424	154 921 430

Not 12 Taxeringsvärden

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Byggnader	91 019 000	86 651 000
Mark	25 719 000	23 267 000
Summa	116 738 000	109 918 000

Not 13 Mark

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärden	26 512 835	26 798 383
Försäljningar och utranteringar	-662 614	-285 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 850 221	26 512 835
Ingående nedskrivningar	-678 520	-202 845
Försäljningar och utranteringar	224 929	96 931
Omklassificeringar	-43 763	-572 606
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-497 354	-678 520
Utgående restvärde enligt plan	25 352 867	25 834 315

Not 14 Markanläggningar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärden	740 842	740 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	740 842	740 842
Ingående avskrivningar	-321 403	-284 361
Årets avskrivningar	-37 042	-37 042
Omräkningsdifferenser	-2	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358 447	-321 403
Utgående restvärde enligt plan	382 395	419 439

Not 15 Inventarier

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 903 038	1 830 399
Inköp	81 000	110 124
-Försäljningar och utranteringar	-973 796	-
Omklassificeringar	-	-37 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 010 242	1 903 038
Ingående avskrivningar	-1 634 674	-1 626 666
Försäljningar och utranteringar	973 796	-
Avskrivningar	-75 487	-45 493
-Omklassificeringar	-	37 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-736 365	-1 634 674
Utgående restvärde enligt plan	273 877	268 364

Not 16 Installationer

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 080 663	3 080 663
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 080 663	3 080 663
Ingående avskrivningar	-2 271 823	-2 026 445
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-245 378	-245 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 517 201	-2 271 823
Utgående restvärde enligt plan	563 462	808 840

Not 17 Långfristiga fordringar

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
HBV återbäring för 2007	-	28 771
HBV återbäring återbäring för 2008	25 886	25 886
HBV återbäring / beräknad återbäring för 2009	21 394	24 311
HBV beräknad återbäring för 2010	15 018	-
Summa	62 298	78 968

Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
För stadigvarande innehav:		
HBV 4 andelar	40 000	40 000

Not 19 Förändring av eget kapital

(Belopp i tusentals kronor)	Aktie- kapital	Upp- skrivn.- fond	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2009	12 000	-	5 209	1 977	19 186
Årets resultat 2009	-	-	-	2 260	2 260
Eget kapital 2009-12-31	12 000	0	5 209	4 237	21 446
Avs till uppskrivningsfond	-	12 700	-	-	12 700
Aktieägartillskott	-	-	-	7 000	7 000
Överföring till fritt eget kapital	-	-21	-	21	-
Årets resultat 2010	-	-	-	-21 145	-21 145
Eget kapital 2010-12-31	12 000	12 679	5 209	-9 887	20 001

Aktiekapital

12 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr

Not 20 Uppskrivningsfond

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årets uppskrivningar	12 700 000	-
Nedskrivning av uppskrivet belopp	-21 167	-
Utgående saldo	<u>12 678 833</u>	<u>0</u>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 21 Upplåning

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	165 173 040	165 235 763
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	62 317	57 000
Summa räntebärande skulder	165 235 357	165 292 763
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	33 400 000	17 000 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	742 192	716 496
Upplupna semesterlöner	864 126	897 939
Övriga poster	3 127 279	2 494 856
Summa	4 733 597	4 109 291

Not 23 Ansvarsförbindelser

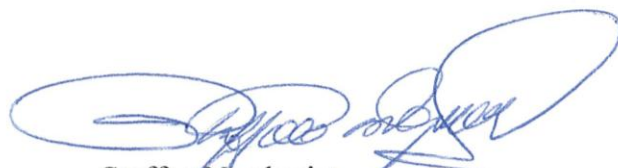
	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Garantifond, Fastigo	151 896	172 024

Styrelse och revisors undertecknande

Ockelbo 2011-03-22



Bertil Andersson
Ordförande



Staffan Nordqvist
Vice ordförande



Birger Larsson



Anders Bohlin



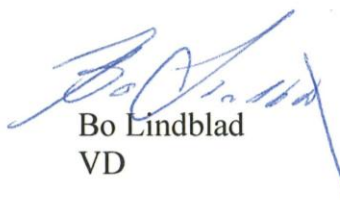
Crister Johansson



Krister Söderberg



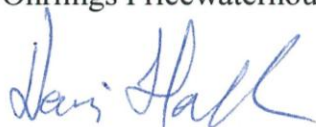
Kenth Wahlman



Bo Lindblad
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Ockelbogårdar AB

Org nr 556528-6068

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Ockelbogårdar AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

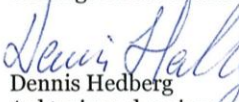
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 30 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Ockelbogårdar AB

Granskningsrapport för år 2010.

Undertecknad av fullmäktige i Ockelbo kommun utsedda lekmannarevisor i Ockelbogårdar AB har granskat bolagets verksamhet för år 2010. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions sed i kommunal verksamhet. Sakkunnigt biträde för granskningen har anlåtats. Samverkan i granskningen har skett med den auktoriserade revisorn.

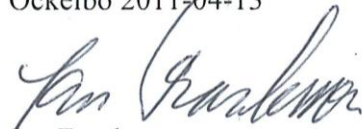
Granskningen har varit inriktad på att översiktligt bedöma bolagets rutiner för att styra, följa upp och kontrollera verksamheten.

Återigen vill jag påpeka den allvarliga situationen med det stora underhållsbehovet och instämmer i styrelsens bedömning att verkningsfulla underhållsåtgärder måste vidtas för att undvika kapitalförstöring.

Granskningsresultat

Jag bedömer sammantaget utifrån vår granskning att bolagets följsamhet mot av ägarna fastställda direktiv är tillfredsställande och att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt bra sätt.

Ockelbo 2011-04-13



Jan Franksson
Lekmannarevisor

Bilplatser

Carport, parkeringsplatser samt garage och yta, för varje fastighetsområde

Obj nr	Fastighet	Carport Antal	P-plats Antal	Kall- garage Antal	Kall- garage Yta	Varm- garage Antal	Varm- garage Yta
8101	Ugglan 9				8	120	4
8102	Ugglan 10						2
8103	Ugglan 2		10				
8104	Stallet 14						
8105	Stallet 9		8	6	90		
8107	Bikupan 6						
8108	Gransäter 2		8				
8109	Uret 6	7	40			6	90
8110	Prästb 1:37, Vibacka						
8111	Prästb 1:28, Kaplan						
8112	Vi 1:160		4				
8201	Wij 1:54	10	19	38	570		
8202	Wij 1:55						
8301	Prästbordet 1:29		6			2	30
8303	Gärdet 19		28			4	60
8304	Prästbordet 1:43		14	13	195		
8306	Slänten 9					4	60
8308	Prästb 1:37, Dalen						
8401	Gäveränge 4:6						
8402	Gäveränge 4:7		8				
8403	Gäveränge 4:9		4	18	270		
8404	Gäveränge 4:10		14	12	180		
8501	Prästb 1:53, P-burg		10	13	195		
8502	Prästb 1:53, fd järnvb						
8503	Säbyggeby 1:64		9				
8504	Säbyggeby 8:115		32	20	300		
8601	Jädraås 1:84, J-ås 1						
8602	Jädraås 1:84, J-ås 2						
8701	Fallet 1:77						
8702	Fallet 1:92			8	120		
8705	Fallet 5:24						
8707	Fallet 5:35		6	3	45		
8801	Valhalla 1:71						
	TOTALT	17	220	139	2085	22	330



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 | Plusgiro: 44 30 16-1
www.ockelbogardar.se