

Årsredovisning 2011



Ockelbogårdar Aktiebolag
Org nr 556528-6068

Årsredovisning
för räkenskapsåret 1 januari 2011 – 31 december 2011

Innehåll

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Noter.....	14
Flerårsjämförelse.....	22
Styrelse och revisors undertecknande	23
Revisionsberättelse.....	24
Granskningsrapport	25
Bostadslägenheter och lokaler.....	26
Bilplatser	27

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ockelbogårdar AB, får härmed avge redovisning för verksamheten under tiden 2011-01-01 – 2011-12-31.

Styrelsen har sedan bolagsstämman varit sammansatt av följande personer:

Ordinarie ledamöter:	Carina Löfgren, ordf	Ersättare:	Anna Schönning
	Staffan Nordqvist, v ordf		Jonas Tholén
	Birger Larsson		Per-Olov Olsson
	Anders Bohlin		Lars-Erik Wickberg
	Björn Östberg		Göran Lindkvist

Krister Söderberg
Kenth Wahlman

Lekmannarevisorer: Jan Franksson
Anders Steffen

Auktoriserad revisor: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor: Dennis Hedberg

Företagsledningen

Verkställande direktör Bo Lindblad gick i pension i augusti 2011. Pamela Warren efterträdde honom från och med 15 augusti. Pamela arbetade dock endast 40 % av heltid hos Ockelbogårdar under 2011, då hon även innehade tjänsten som teknisk chef på Ockelbo kommun på resterande 60 %. Pamela kommer att arbeta på heltid som VD på Ockelbogårdar från 1 januari 2012.

Extern firmatecknare har varit Ann-Kristin Olsson.

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden.

Information har utgått till kommunfullmäktige om bolagets verksamhetsår 2011 i samband med att kommunfullmäktige beslutade om ägartillskott.

Bolagsstämman genomfördes den 18 maj 2011.

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 2012-12-31.

Affärsplanen

Affärsplanen är reviderad och gäller, men den kommer att ses över och omarbetas under 2012.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Handlingsplanen gällande Systematiskt arbetsmiljöarbete är reviderad och uppdatering påbörjad.

Personal

Ockelbogårdar AB har haft egen personal för ledning, ekonomi, kundkontakter, drift och underhåll av fastighetsbeståndet, samt inom lokalvårdsorganisationen. Den 31 december fanns 24,1 årsarbetare anställda i bolaget, vilket innebär 30 personer. Fördelningen ligger på 22 är kvinnor och 8 män.

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.

Ekonomimöte sker varannan månad. Vid dessa möten deltar teknisk chef samt ekonomer från Ockelbo kommun.

Samverkansgruppen/Skyddskommittén sammanträder varje kvartal.

Arbetsplatsträffar sker 1 gång per månad inom varje verksamhet, teknisk chef på Ockelbo kommun är inbjuden att delta.

Gruppmöten sker 1 gång per månad inom varje verksamhet, teknisk chef på Ockelbo kommun är inbjuden att delta.

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

Organisationsanslutning

Ockelbogårdar AB är medlem i:

SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag,

HBV, Husbyggnadsvaror förening upa,

Fastighetsägarna, branschorganisation

Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

Försäkringar

Ockelbogårdar AB:s fastighetsbestånd är försäkrat hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Finansiella risker

Bolagets låneskuld uppgår till 153 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. Resterande del skall utgöras av lån med bunden ränta med sådana löptider så att omsättning sker jämnt fördelat under en längre tidsperiod. Styrelsen erhåller löpande information om hur och var lånen är placerade, räntesatser mm.

Lånestocken har under året minskat med 12 mkr.

Fastighetsförvaltning

Nyproduktion

Inga nya lägenheter eller lokaler har byggts.

Brand i fastighet

En sammanslagen 3:a och 1:a totalförstördes i en brand 18 december 2011 på Stenvägen. För att tillgodose behovet av stora lägenheter har återuppbyggnaden planerats till en rymlig 4:a.

Om- och tillbyggnad

En del ombyggnader har skett på Vibacka för att anpassa till nya hyresgäster. Lokaler har färdigställts till gruppboende, dagcenter och korttidsboende. Ombyggnationerna i de två kvarvarande flyglarna att iordningsställa, inleddes under slutet av året och de beräknas vara klar under första halvåret 2012. I den ena av dessa flyglar fanns fram till årsskiftet ett studentboende med 10 lägenheter. Dessa försvinner och istället tillkommer sammanlagt 9 lägenheter i storleken två respektive tre rum och kök.

Investeringar fastigheter

Stamrust och badrumsrenoveringar har skett på Humlevägen 14. En altan i anslutning till gruppboendet på Vibacka har byggts. Samtliga årets investeringar har gjorts med egna medel.

Fastighetsunderhåll

Ny ventilation har installerats på Gransäter i Ockelbo. En innergård på Uret, kallad Plattan, som utgör tak över flera lokaler i byggnaden har tätats. Taket har bytts på en av våra byggnader efter fuktskada i lägenhet. Dränering runt en byggnad på Petersburg har gjorts efter att fuktskador i en källare hade konstaterats. Dessa var samtliga kostnadskrävande men nödvändiga åtgärder.

Fastighetsskötsel

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

Uthyrning

Vid årets utgång fanns det 683 uthyrningsbara lägenheter och 45 lokaler i beståndet. Under året var, i genomsnitt, 21 lägenheter tomma, vilket innebär en uthyrningsgrad på 97 %.

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

Centrala Ockelbo:	14 st
Jädraås:	1 st
Åmot:	0 st
Lingbo:	4 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. Från och med december 2011 erbjuder Ockelbogårdar ett särskilt studentboende på Kaplansgården. Inga rabatter till studenter erbjuds utöver detta. Totalt har det varit ca 25 studenter som bott i vårt bestånd under året.

Uteblivna hyresintäkter för året uppgår till – 879 tkr för bostäder, och – 30 tkr för lokaler. Hyresrabatter har funnits under året för ungdomar och studenter. Hyresrabatter som lämnats under året uppgår sammanlagt till 1 441 tkr.

Samverkan med hyresgästorganisationen

Hyresförhandlingarna gällande 2011 års lägenhetshyror resulterade i en höjning med 2,8 % för lägenheter med varmhyra och 2,2 % för lägenheter med kallhyra från 1 februari 2011. 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.

Den 31 december fanns 17 personer inom lokalvårdsorganisationen.

Året som gått

Bolaget redovisar ett negativt resultat för 2011, - 3,9 Mkr. Renovering av en innergård på Uret och fortsatt ombyggnation av Vibacka, samtidigt som stora delar av att den byggnaden stått outhyrt, har bidragit till det negativa resultatet.

Året 2010 avslutades med en mycket kall och snörik period. Denna vädersituation fortsatte in i år 2011 och efter uppmätning konstaterades att det fallit 3,7 m snö. I samband med snösmältningen upptäcktes ett antal vattenskadorna i fastighetsbeståndet. Sammantaget har de mycket kyliga och snörika månaderna, januari, februari, mars påverkat driftskostnaderna negativt. Detta vägdes dock upp med att oktober, november och december var ovanligt milda för säsongen.

Framtiden

Flera av kommunens verksamheter har flyttat in på Vibacka under året. Den stora samlingslokalen med omkringliggande utrymmen, Gläntan, och två flyglar återstår att hyra ut. Politiska beslut finns dock om att Integrationsenheten och AME ska flytta till Gläntan under 2012. Dessutom kommer det att iordningställas sammanlagt 9 lägenheter för äldre i de två flyglarna. Arbetet med detta har inletts och beräknas vara klart till halvårsskiftet 2012. Detta ger givetvis hyresintäkter men kostnaden för dessa ombyggnader kommer att kräva underhållsmedel och investeringsmedel.

Under 2012 kommer vårt fokus i arbetet med att minska vår energiförbrukning, och därmed våra energikostnader, att ligga på bostadsområdet Marstrand. Arbetet kommer att ske, bland annat, tillsammans med Höghskolan i Gävle och Hyresgästföreningen.

Det ligger i planeringsstadiet att bolaget tillsammans med säkerhetschef, polis, hyresgästföreningen och hyresgäster på samtliga områden ska göra trygghetsvandringar för att säkerställa att våra områden är utformade så att de inte ger en otrygghetskänsla för våra boende.

Ett arbete med Stenvägen har påbörjats under året. Ritningar har tagits fram på altaner med tak och ett erbjudande till samtliga hyresgäster på området kommer att gå ut under våren 2012, där de erbjuds att få en altan mot en hyreshöjning. Storleken på hyreshöjningen kommer att förhandlas fram med Hyresgästföreningen. Ockelbogårdar planerar även framåt att satsa en del på yttre underhåll av fasader och tak, för att erhålla ett högre socialt och ekonomiskt värde av området.

Tillgång och efterfrågan på lägenheter har i stort sett varit i balans under året. Ett problem är dock att det saknas lägenheter i centralorten. Vilket innebär att vi inte kan erbjuda lägenhet till någon som är i snabbt behov av ett nytt boende. Bristen på lägenheter med 2-4 rum är den som är mest uttalad. Att bygga nytt är i dagsläget omöjligt rent ekonomiskt, något som är starkt reglerat i den nya Allvillagen, se följande rubrik. Tankar och idéer finns i kommunen om att starta upp en grupp för att se över möjligheterna att komma vidare i den här frågan på sikt.

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

Styrelsen för Ockelbogårdar AB har beslutat att höja avskrivningstakten med 0,10 % per år, för byggnader, tills man når nivån om 2 %. För år 2011 var avskrivningsnivån 2,0 % på byggnader och därmed har den målsättning uppnåtts.

Ockelbogårdar AB står, som många andra fastighetsbolag, inför en generationsväxling. Pensionsavgångar som skett under året är VD, städledare, en bovärd och två lokalvärdare.

Ny lagstiftning from år 2011.

Allvillagen trädde 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 som skall anpassas till Allvillagen har ej kommit bolaget tillhanda ännu. Bostadsbolagets möjlighet att lyckas enligt Allvillagens 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 Allvillagens 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 240 tkr lägre än budgeterat.

Det är att notera att bolagets verksamhetsplanering följer målsättningen att få verksamheten och budgeten år 2012– 2014 i balans.

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

Förslag till resultatdisposition

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

Balanserade vinstmedel	254 000
Årets resultat	-3 857 422
Ansamlad förlust	-3 603 422

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

Ianspråktagande av uppskrivningsfond	3 603 422
Summa behandling av förlust	3 603 422

Resultaträkning

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	42 820 256	41 325 503
Övriga förvaltningsintäkter	3	726 879	2 189 001
Förvaltningsavtal kommunen	4	5 311 678	5 471 371
		48 858 813	48 985 875
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5, 6, 7	-29 108 543	-30 221 770
Underhållskostnader		-8 457 554	-5 331 640
Fastighetsskatt		-675 732	-685 152
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	8	-3 967 598	-23 697 101
		-42 209 427	-59 935 663
Förvaltningsavtal – kommunen			
Drift- och underhållskostnader	7	-5 311 678	-5 471 371
		1 337 708	-16 421 159
Bruttoresultat			
		1 337 708	-16 421 159
Rörelseresultat			
		1 337 708	-16 421 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	185 165	69 866
Räntebidrag		1 121	4 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 381 416	-4 797 822
		-5 195 130	-4 723 765
Resultat efter finansiella poster			
		-3 857 422	-21 144 924
Skatt på årets resultat		-	-
Årets förlust		-3 857 422	-21 144 924

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	10, 11	143 735 832	147 082 424
Mark	11, 12	25 352 867	25 352 867
Markanläggningar	13	345 353	382 395
Inventarier	14	280 684	273 877
Installationer	15	318 086	563 462
		170 032 822	173 655 025
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga fordringar	16	60 288	62 298
Långfristiga värdepappersinnehav	17	40 000	40 000
		100 288	102 298
Summa anläggningstillgångar		170 133 110	173 757 323
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>		112 823	122 735
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		603 082	519 613
Övriga kortfristiga fordringar		381 505	7 350 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		365 024	48 217
		1 349 611	7 918 547
<u>Kassa och bank</u>	18	10 120 547	12 931 503
Summa omsättningstillgångar		11 582 981	20 972 785
Summa tillgångar		181 716 091	194 730 108

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		12 000 000	12 000 000
Uppskrivningsfond	20	7 747 521	12 678 833
Reservfond		-	5 209 505
		19 747 521	29 888 338
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		254 000	11 258 107
Årets förlust		-3 857 422	-21 144 924
		-3 603 422	-9 886 817
Summa eget kapital		16 144 099	20 001 521
Skulder			
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	7	957 160	799 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	153 256 645	165 173 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	16 395	62 317
Leverantörsskulder		3 465 060	3 144 451
Övriga kortfristiga skulder		1 045 583	815 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 831 149	4 733 597
		11 358 187	8 755 711
Summa skulder		165 571 992	174 728 587
Summa eget kapital och skulder		181 716 091	194 730 108
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	23	146 341	151 896

Kassaflödesanalys

(Belopp i tusentals kronor)

	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 338	-16 421
Avskrivningar	3 968	3 970
Övriga ej likviditetspåverkande poster	158	19 673
Erhållen ränta	186	74
Erlagd ränta	-5 381	-4 798
Kassaflöde från verksamhet före rörelsekapitalförändring	269	2 498
Ökning(-)/minskning(+) varulager	10	9
Ökning(-)/minskning(+) kundfordringar	-83	173
Ökning(-)/minskning(+) övriga kortfristiga fordringar	6 652	-6 988
Ökning(+)/minskning(-) leverantörsskulder	321	-617
Ökning(+)/minskning(-) övriga kortfristiga skulder	2 328	740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 497	-4 185
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-347	-2 837
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	437
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-347	-2 383
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld(-)	-11 961	-57
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-	7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 961	6 943
Årets kassaflöde	-2 811	375
Likvida medel vid årets början	12 932	12 557
Likvida medel vid årets slut	10 121	12 932

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>2011</u>	<u>2010</u>
Bostäder	34 548 928	33 428 689
Lokaler	9 887 038	9 863 992
Bilplatser	1 005 311	942 558
Övrigt	4 259	18 471
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-879 329	-1 160 445
Lokaler	-30 281	-303 777
Bilplatser	-274 392	-251 623
Avgår hyresrabatter	-1 441 278	-1 212 362
Summa	42 820 256	41 325 503

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Avtal administration	200 004	200 004
Återvunna fordringar	12 016	5 917
Erhållna rabatter	23 876	12 101
Försäkringsersättningar	-	45 690
Vinst vid avyttring fastigheter och inventarier	8 000	1 290 474
Övrigt fakturerat	482 983	634 816
Summa	726 879	2 189 002

Not 4 Förvaltningsavtal kommun

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Externa intäkter	127 719	147 342
Förvaltningsavtalet	5 026 183	5 167 536
Lönebidrag	157 776	156 493
Summa	5 311 678	5 471 371

Not 5 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetskötsel och städ	4 450 482	4 834 846
Reparationer	3 606 523	3 691 863
Taxebundna kostnader	6 347 711	6 066 304
Uppvärmning	7 479 250	8 724 816
Administration	5 127 550	5 115 635
Övriga driftkostnader	2 097 027	1 788 306
Summa	29 108 543	30 221 770

Not 6 Leasingavtal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Leasingkostnader (exkl hyra för lokaler)	-	47

Not 7 Personal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Antal anställda på bokslutsdagen		
Kvinnor	22	21
Män	8	9
Totalt	30	30

Lönekostnader, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	7 172 648	7 282 876
Sociala avgifter	2 900 957	2 743 655
varav pensionskostnader	368 532	212 946
Utestående pensionsförpliktelser	957 160	799 836

Anställningsvillkor VD

Mellan verkställande direktören Pamela Warren 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	1	-
Män	6	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	3	1
Män	-	1

Not 8 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivning har skett för byggnader med 2,0 % (1,9 %) 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>2011</u>	<u>2010</u>
Byggnader	3 598 892	3 612 336
Markanläggningar	37 042	37 042
Inventarier	86 288	75 487
It-installation	245 376	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	3 967 598	23 697 101

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkter från bank	148 074	34 088
Övriga ränteintäkter	37 091	35 778
Summa	185 165	69 866

Not 10 Byggnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Avskrivning har skett för byggnader med 2,0 % (1,9 %)		
Ingående anskaffningsvärden	188 788 857	190 990 056
Inköp	252 300	2 756 429
Försäljningar och utranteringar	-	-260 231
Omklassificeringar	-	-4 697 393
Omräkningsdifferenser	-	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 041 157	188 788 857
Ingående avskrivningar	-31 757 170	-28 798 215
Försäljningar och utranteringar	-	166 091
Årets avskrivningar	-3 183 672	-3 167 949
Omklassificeringar	-	42 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 940 842	-31 757 170
Ingående uppskrivningar	20 761 000	21 161 000
Årets uppskrivningar	-	12 700 000
Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp	-	-13 100 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 761 000	20 761 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-1 415 292	-3 436 119
Årets avskrivningar	-415 220	-444 387
Årets nedskrivning av uppskrivet belopp	-	2 445 090
Omklassificeringar	-	20 124
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-1 830 512	-1 415 292
Ingående nedskrivningar	-29 294 971	-24 995 292
Försäljningar och utranteringar	-	94 140
Årets nedskrivningar	-	-9 071 948
Omklassificeringar	-	4 678 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 294 971	-29 294 971
Utgående restvärde enligt plan	143 735 832	147 082 424

Not 11 Taxeringsvärden

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Byggnader	91 019 000	91 019 000
Mark	25 719 000	25 719 000
Summa	116 738 000	116 738 000

Not 12 Mark

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående anskaffningsvärden	25 850 221	26 512 835
Försäljningar och utrangeringar	-	-662 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 850 221	25 850 221
Ingående nedskrivningar	-497 354	-678 520
Försäljningar och utrangeringar	-	224 929
Omklassificeringar	-	-43 763
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-497 354	-497 354
Utgående restvärde enligt plan	25 352 867	25 352 867

Not 13 Markanläggningar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående anskaffningsvärden	740 842	740 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	740 842	740 842
Ingående avskrivningar	-358 447	-321 403
Årets avskrivningar	-37 042	-37 042
Omräkningsdifferenser	-	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-395 489	-358 447
Utgående restvärde enligt plan	345 353	382 395

Not 14 Inventarier

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 010 242	1 903 038
Inköp	94 673	81 000
-Försäljningar och utrangeringar	-193 665	-973 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	911 250	1 010 242
Ingående avskrivningar	-736 365	-1 634 674
Försäljningar och utrangeringar	193 665	973 796
Avskrivningar	-87 866	-75 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-630 566	-736 365
Utgående restvärde enligt plan	280 684	273 877

Not 15 Installationer

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 080 663	3 080 663
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 080 663	3 080 663
Ingående avskrivningar	-2 517 201	-2 271 823
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-245 376	-245 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 762 577	-2 517 201
Utgående restvärde enligt plan	318 086	563 462

Not 16 Långfristiga fordringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
HBV återbäring för 2008	-	25 886
HBV återbäring för 2009	21 394	21 394
HBV återäring / beräknad återbäring för 2010	17 091	15 018
HBV beräknad återbäring för 2011	21 803	-
Summa	60 288	62 298

Not 17 Långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
För stadigvarande innehav:		
HBV 4 andelar	40 000	40 000

Not 18 Kassa och bank

Av behållningen på kassa och bank utgör 10 107 tkr (12 876 tkr) behållning på koncernkonto. Det finns även en till kontot knuten, outnyttjad, intern kreditlimit på 5 000 tkr. Koncernkontot utgör i juridisk mening en fordran på Ockelbo kommun eftersom det är en del av Ockelbo kommuns koncernkonto. Då bolaget i stort sett saknar egna likvidkonton och då nyckeltal och liknande ger ett missvisande intryck så har vi behandlat fordran i redovisningssammanhang som ett ordinärt banktillgodohavande.

Not 19 Förändring av eget kapital

(Belopp i tusentals kronor)

	Aktie- kapital	Upp- skrivnings- fond	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2010	12 000	-	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
Behandling av förlust	-	-4 678	-5 209	9 887	-
Överföring till fritt eget kapital	-	-254	-	254	-
Årets resultat 2011	-	-	-	-3 857	-3 857
Eget kapital 2011-12-31	12 000	7 747	0	-3 603	16 144

Aktiekapital

12 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr

Not 20 Uppskrivningsfond

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående saldo	12 678 833	-
Årets uppskrivningar	-	12 700 000
Nedskrivning av uppskrivet belopp	-254 000	-21 167
Täckning av förlust	-4 677 312	-
Utgående saldo	<u>7 747 521</u>	<u>12 678 833</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>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	153 256 645	165 173 040
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	16 395	62 317
Summa räntebärande skulder	153 273 040	165 235 357

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	36 500 000	33 400 000
-----------------------------	------------	------------

Not 22 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	823 547	742 192
Upplupna semesterlöner	691 206	864 126
Övriga poster	5 316 396	3 127 279
Summa	6 831 149	4 733 597

Not 23 **Ansvarsförbindelser**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Garantifond, Fastigo	146 341	151 896

Flerårsjämförelse

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	48 859	48 986	52 677	54 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 857	-21 145	2 260	-635
Balansomslutning, tkr	181 716	194 730	196 163	194 321
Antal anställda, st	30	30	28	34
Soliditet, %	8,9	10,3	10,9	9,9
Avkastning på totalt kapital, %	0,8	neg	3,9	3,2
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	10,5	neg

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Styrelse och revisors undertecknande

Ockelbo 2012-03-21



Carina Löfgren
Ordförande



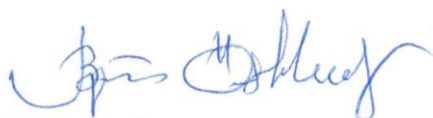
Staffan Nordqvist
Vice ordförande



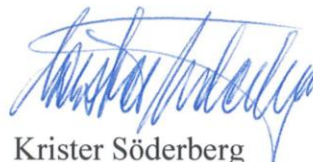
Birger Larsson



Anders Bohlin



Björn Östberg



Krister Söderberg



Kenth Wahlman



Pamela Warren
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-03-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Ockelbogårdar AB, org.nr 556528-6068

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Ockelbogårdar AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ockelbogårdar AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Gävle den 23 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Ockelbogårdar AB

Granskningsrapport för år 2011

Undertecknade av fullmäktige i Ockelbo kommun utsedda lekmannarevisorer i Ockelbogårdar AB har granskat bolagets verksamhet för år 2011. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Sakkunnigt biträde för granskningen har anlitats. 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.

Vi konstaterar att den allvarliga situationen kvarstår avseende det stora underhållsbehovet och instämmer i styrelsens bedömning att verkningfulla underhållsåtgärder måste vidtas för att undvika kapitalförstöring.

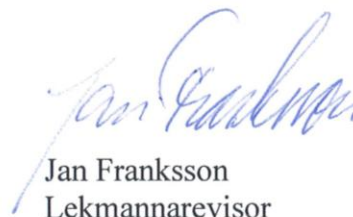
Granskningsresultat

Vi bedömer sammantaget utifrån vår granskning att bolagets följsamhet mot av ägarna fastställda direktiv är tillfredsställande och att verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt bra sätt. Dock behöver den interna kontrollen utvecklas.

Ockelbo 2011-04-17



Anders Steffen
Lekmannarevisor



Jan Franksson
Lekmannarevisor

Bostadslägenheter och lokaler

Bostadslägenheternas antal och yta uppdelade efter fastighetsområden och rumsantal samt bostadslägenhetsyta för varje fastighetsområde

Obj nr	Fastighet	Lokaler		Bostäder				5 rum och kök				6 rum och kök				Samtliga bostäder	
		Antal	Yta	1 rum och kök och mindre	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök	6 rum och kök	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta
8101	Ugglan 9			6	210	10	577										
8102	Ugglan 10	2	227			1	76	1	112						16	787	
8103	Ugglan 2	1	60	2	87	4	296	2	163						2	188	
8104	Stallet 14	4	60	8	344	16	1000								8	546	
8105	Stallet 9	1	202	6	275	4	240	1	78	1	95				24	1 344	
8107	Bikupan 6			6	236										12	688	
8108	Gransäter 2	4	409			10	607	8	617						6	236	
8109	Prästbordet 1:40 Uret	6	4002	1	59	41	2468	4	289						18	1 224	
8110	Prästb 1:37, Vibacka	13	1 988	17	510	6	328								46	2 816	
8111	Prästb 1:28, Kaplan	1	61												23	838	
8112	Vi 1:160	1	324														
8115	Skomakaren 3-4	2	790														
8201	Wj 1:54	1	177	16	672	27	1 593	15	1 095	4	372				62	3 732	
8202	Wj 1:55	1	216			8	472	7	504	8	744				23	1 720	
8301	Prästbordet 1:29	3	113	5	130	6	338	4	286						15	754	
8303	Gärdet 19			12	426	10	560	2	135						24	1 121	
8304	Prästbordet 1:43	1	34	19	722	20	1 206	20	1 430						59	3 358	
8306	Slänten 9					1	65			1	86	1	105	1	4	381	
8308	Prästb 1:37, Dalen			16	600										16	600	
8401	Gäveränge 4:6			6	218			7	463						13	681	
8402	Gäveränge 4:7			12	468	30	1 755	6	404						48	2 627	
8403	Gäveränge 4:9			22	1 144	16	1 059	18	1 503						56	3 706	
8404	Gäveränge 4:10			15	780	9	603								24	1 383	
8501	Prästb 1:53, Petersburg					12	751	12	906						24	1 657	
8502	Prästb 1:53, fd järnvägsb					8	456								8	456	
8503	Säbyggeby 1:64					4	303	2	152	2	225				8	680	
8504	Säbyggeby 8:115	1	954	15	654	24	1 524	17	1 177	4	383	2	210		62	3 948	
8601	Jädrås 1:84	1	47	1	47	18	1 080	2	146						21	1 273	
8702	Fallet 1:92	1	76	4	184	6	372	5	380						15	936	
8705	Fallet 5:24	1	13	8	276										8	276	
8707	Fallet 5:35					6	336	6	390						12	726	
8801	Valhalla 1:71			2	91	18	1 080	6	438						26	1 609	
TOTALT		45	9 753	199	8 133	314	19 069	145	10 632	21	2 017	3	315	1	1 125	683	40 291

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					2	30
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	24	360



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