

# Årsredovisning 2020





## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2020 – 31 december 2020

### Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	4
Flerårsjämförelse .....	10
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Förändring av Eget kapital.....	15
Noter.....	16
Styrelse och revisors undertecknande .....	25
Revisionsbeättelse.....	26
Granskningsrapport.....	28
Bostadslägenheter och lokaler 2020.....	30
Bilplatser 2020.....	31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ockelbogårdar AB, får härmed avge redovisning för verksamheten under tiden 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsen har sedan bolagsstämman varit sammansatt av följande personer:

Ordinarie ledamöter:	Patrik Jonsson, ordf.	Ersättare:	Anders Öqvist
	A-C Persson Georgsdotter, v ordf.		Inger Norell Prepula
	Birger Larsson		Lena Schenström
	Joel Strömner		Mattias Palm
	Björn Östberg		Linus Gunnarsson
	Krister Söderberg		
	Lars Bergmark		

Lekmannarevisorer: Mats Åstrand  
Evald Larsson

Auktoriserade revisorer: Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Huvudansvarig revisor: Wictoria Ingvarsson

### Företagsledningen

Verkställande direktör under verksamhetsåret har varit Pamela Warren.

Extern firmatecknare har varit Henrik Brolin.

Styrelsen har under året genomfört 8 protokollförda sammanträden.

På bokslutsdagen den 12 mars informerades ekonomiutskottet, ordförande i KS styrelse och nämnder om bolagets verksamhetsår 2019.

Ordinarie bolagsstämma genomfördes den 3 april.

### 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 gäller och löper till och med 2021-12-31.

### Affärsplan

Affärsplan för bolaget aktualitetprövades och godkändes av bolagets styrelse i februari.

### Systematiskt arbetsmiljöarbete

Handlingsplanen gällande Systematiskt arbetsmiljöarbete är reviderad och uppdaterad.

**Medarbetare**

Ockelbogårdar AB har haft egen personal för ledning, ekonomi, kundkontakter, drift och underhåll av fastighetsbeståndet samt inom lokalvårdsorganisationen. Den 31 december fanns 30,3 årsarbetare fördelat på 20 kvinnliga och 12 manliga medarbetare i bolaget.

Vid jämförelse med 2019 låg antalet årsarbetare på 29,5 varav fördelningen låg på 21 kvinnliga och 8,5 manliga medarbetare.

**Ledning och samverkan**

Målsättningen med denna organisation är att alla medarbetare ska känna sig delaktig i verksamheten samt få löpande information.

**Ledningsgruppen** sammanträder inför varje styrelsemöte.

**Ekonomimöten** sker löpande under året. Vid dessa möten deltar ekonomichef, teknisk chef samt ekonomer från Ockelbo kommun.

**Samverkansgruppen/Skyddskommittén** sammanträder varje kvartal.

**Arbetsplatsträffar** sker regelbundet för samtliga anställda. Teknisk chef på Ockelbo kommun är inbjuden att delta.

**Gruppmöten** sker regelbundet inom varje verksamhet.

**Personalmöten**, där samtliga anställda deltar, hålls vanligtvis två gånger per år. Under 2020 blev dessa inställda pga. Coronapandemin.

**Organisationsanslutningar**

Ockelbogårdar AB är medlem i:

**Sveriges Allmännytta**, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag,

**HBV**, Husbyggnadsvaror förening upa,

**Fastigo**, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

**Försäkringar**

Ockelbogårdar AB har sitt fastighetsbestånd försäkrat hos Länsförsäkringar.

**Riskbedömning**

Bolagets låneskuld uppgår, vid årsskiftet, till 153,2 mkr och därmed utgör den årliga räntekostnaden en stor del av kostnadsmassan. Aktivt arbete med ränteportföljen under året har gett en snittränta på 0,47 %.

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.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-10-03 att godta bolagets förslag att bygga ett nytt flerbostadshus om ca 25 lägenheter. För bolagets räkning beslutades att ingå en borgensförbindelse på max 25 Mkr och

därpå löpande ränta och kostnader, av dessa har vi under året gjort en nyupplåning på 15 Mkr. En fastställd borgenssumma på 0,3 % avgick i samband att nyupplåning utfördes kopplad till nybyggnationen på Höjdvägen.

Vi investerade kraftigt under året där egna medel användes i möjligaste mån då vår ingående likviditet var god, samtidigt som vi fick ett tillskott av likvida medel i samband med försäljning av fastigheterna Slänten 9 och Ugglan 10.

Under året gjordes internkontroller över behörigheter i vårt ekonomisystem Raindance samt kontroll av diarieföring så att den följer Offentlighetsprincipen.

Under kommande år ska internkontroll göras i vårt fastighetssystem så att kunder som ej är aktuella rensas automatiskt samt att rätt uttagsskatt tas ut på lokalvården.

## **Fastighetsförvaltning**

### ***Nyproduktion***

Ett flerbostadshus har byggts på Höjdvägen, totalt 16 st. lägenheter, 1 st. friliggande förrådsbyggnad och en miljöstation som följer kraven i nya Kretsloppsplan.

### ***Fastighetsförsäljning***

Slänten 9 och Ugglan 10 har sålts under året, totalt sex lägenheter och två lokaler.

### ***Projektering***

Radonsanering följer framtagna plan. Under året har radonbrunnar installerats på Marstrand och på Fagerbacken.

### ***Investeringar fastigheter***

Större investeringar som aktiverats under året är installation av fastighetsnät på Sjövägen i Lingbo, miljöhus Höjdvägen, nya låssystem samt inbrotts- och utrymningslarm.

### ***Fastighetsunderhåll***

Större kostnadsposter för underhåll som utförts under året är tätskiktsbyten på tak Kyrkogatan, komplettering av taksäkerhet Kyrkogatan, avrinning innergård på URET, takavvattning och isolering på Smalbyvägen samt sanerings- och vattensador. Sedan vi startade Byggruppen i början av året har underhåll av lägenheterna tagit fart ordentligt. De har helreoverat 20 lägenheter,

### ***Energieffektiviseringar***

Under året har energieffektiviseringar legat i fokus och då har energideklarationerna legat till grund för det arbete som ska sänka energianvändningen på sikt. I Lingbo på Smalbyvägen och Parkvägen har hela värmesystemet byts ut och bergvärme installerats, detsamma har gjorts på f.d. förskolorna Mumin och Smultronet på Marstrand. På Gransäter har vi stoppat värmeflödet ut genom att montera nya energieffektiva altandörrar. På Stenvägen har ett flerårigt projekt startats där utbyte av rörsystem sker och nya vattenburna element installerats. De flesta av dessa arbeten görs parallellt med att stora renoveringar sker i byggnaderna.

***Fastighetskötsel***

Normala drift- och underhållsåtgärder har utförts av Ockelbogårdars egen personal. Yttre skötseln har utförts av entreprenör i enlighet med tecknade avtal. Byggruppen har tagit över många snickeri- och målningsarbeten som bakåt har utförts genom ramavtal.

***Fastighetsvärdering***

Fastighetsbeståndets verkliga värde har vid årlig fastighetsvärdering fastställts per 2020-12-31. Värdering har utförts med stöd av analysverktyget Datscha till ett bedömt marknadsvärde.

Inget bedömt nedskrivningsbehov föreligger utifrån gjord fastighetsvärdering.

**Uthyrning**

Vid årets utgång fanns det 672 uthyrningsbara lägenheter och 54 lokaler beståndet. I genomsnitt var 12 lägenheter tomma, vilket innebär en uthyrningsgrad på 98 %. Vi har 13 stycken lägenheter som lagts i malpåse pga. renovering och sanering men dessa lägenheter är prioriterade att åtgärda

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

Centrala Ockelbo:	11 st.
Jädraås:	0 st.
Åmot:	0 st.
Lingbo:	3 st.

Uteblivna hyresintäkter för året uppgår till 2 432 tkr (1 316 tkr) för bostäder, och 841 tkr (467 tkr) för lokaler. De hyresrabatter som är avtalade och fortlöper uppgår sammanlagt till 21 tkr (22 tkr).

***Samverkan med hyresgästorganisationen***

Hyresförhandlingarna gällande 2020 års lägenhetshyror kommer att gälla from 1 januari 2021. Tyvärr kom Ockelbogårdar inte överens under höstens hyresförhandlingar så ärendet gick vidare till HMK, Hyresmarknadskommittén, för en oberoende granskning av vårt krav. I skrivande stund har de inte tagit ställning till det ännu.

**Lokalvård**

Lokalvårdsorganisationen har genomfört lokalvårdsuppdrag enligt avtalet mellan Ockelbogårdar AB och Ockelbo kommun.

Den 31 december fanns 17 personer inom lokalvårdsorganisationen, städledare inkluderad.

**Året som gått**

Bolaget redovisar ett positivt resultat för 2020, 2 930 222 kr.

Årets avskrivningar motsvarar i genomsnitt 3,3 % av fastigheternas bokförda värde.

Pensionsavgångar och övrig personalomsättning inom lokalvård och administration har inneburit att vi har gjort ett omtag för att involvera nya medarbetare. Genom att vi mäter medarbetarindex 2 ggr per år för att se hur organisationen mår så ser vi snabbt om någonting vacklar i verksamhet. Vi hamnade på 6,9 på

en 10-gradig skala vid årets slut och det är en tillbakagång med 0,3 enheter mot samma tid förra året vilket fortfarande är mycket bra.

Sjukfrånvaron har ökat från 1,78 % till 4,7 %, en rejäl ökning som vi härleds till pågående pandemi och de restriktioner som tagits fram som säger att bolagets personal ska stanna hemma vid minsta symtom.

I vårt arbete med boinflytande har vi anordnat bomöten och bodagar tillsammans med våra hyresgäster för att diskutera trivsel, säkerhet och trygghet. Det har varit uppskattat och vi har passat på att lyfta frågor runt sop- och källsortering eftersom bolaget lägger stora resurser på att ordna så att den ska bli tillfredställande. Vi har även gjort ett försök att driva boskola.

### **Framtiden**

Ett arbete tillsammans med kommunen har påbörjats för att öka på bolagets bygggrätt i centrala Ockelbo. En inte helt enkel uppgift då järnväg och länsväg 272 orsakar buller genom hela samhället.

Renovering vid Fagerbacken som var menat att starta under förra året har skjutits framåt och planeras att starta under 2021 Det blir starten på ett flerårigt projekt där planen även är att renovera samtliga byggnader på Höjdvägen.

Förskolorna Mumin och Smultrongården återställs till två st. 4:or och två st. 3:or, vi har behov av större bostäder så dessa är en välkommen utökning i vårt bostadsinnehav.

Stamrenoveringen på Stenvägen är ett stort projekt som fortsätter i två år.

### **Ägardirektiv**

Ägardirektiv beslutades för 2021 i kommunfullmäktige 2020-11-17. Det löper på oförändrat förutom att ett tillägg togs till avkastningskravet på 6 % i direktavkastning på fastigheternas bokförda värde som säger att vid nybyggnation och större ombyggnationer för ett ökat bostadsbestånd skall avkastningskravet vara kommunens gällande internränta plus 1%. Borgenssumman är 0,3 % och att ägarsamråd ska ske 2 ggr per år. Direktivet revideras och beslutas i kommunfullmäktige varje år.

### **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 är att notera att bolagets verksamhetsplanering följer målsättningen att få verksamheten och budgeten år 2021 – 2023 i balans.

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



**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till bolagstämmans förfogande stående medel:

Balanserade resultat		13 289 308
Årets resultat		2 930 222
	kronor	<b>16 219 530</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att Vinstmedlen disponeras så att

<b>i ny räkning överförs</b>	kronor	<b>16 219 530</b>
------------------------------	--------	-------------------

*Flerårsjämförelse*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning, tkr	64 495	59 884	64 082	58 204	57 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 898	1 727	3 992	1 923	2 357
Balansomslutning, tkr	202 956	184 381	183 605	175 935	167 951
Soliditet, %	15,9	15,9	15,1	14,1	13,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	1,6	2,9	2,3	2,9
Avkastning på eget kapital, %	11,7	5,9	14,4	7,7	10,1
Antal tillsvidare anställda, st.	32	30	25	25	24
Genomsnittlig låneränta %	0,47	0,7	0,8	1,2	1,6
Antal årsarbetare, st.	30,3	29,5	27,5	24,5	22,6
Frisknärvaro, %	95,3	98,2	93,3	92,6	93,5
Uthyrningsgrad, %	98,2	96,9	98,4	98,5	98,5
Antal lediga lägenheter i genomsnitt, st.	12	21	11	11	10

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Resultaträkning</i>			
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesintäkter	2	52 163 216	52 041 973
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 632 593	1 239 515
Förvaltningsavtal kommunen	4	6 699 111	6 602 725
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>64 494 920</b>	<b>59 884 213</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	5	-38 815 135	-38 370 563
Underhållskostnader		-6 839 094	-4 965 138
Fastighetsskatt		-898 671	-902 802
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	7	-6 344 943	-5 926 527
Förvaltningsavtal - kommunen DoU-kostnad	4	-6 699 111	-6 696 097
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-59 596 954</b>	<b>-56 861 127</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 897 966</b>	<b>3 023 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 689	38 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 170	-920 232
Borgensavgifter		-438 200	-414 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 099 681</b>	<b>-1 296 358</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 798 285</b>	<b>1 726 728</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 798 285</b>	<b>1 726 728</b>
<b>Skatter</b>			
Uppskjuten skatt		-717 518	-74 803
Skatt på årets resultat		-150 545	-
<b>Årets resultat</b>		<b>2 930 222</b>	<b>1 651 925</b>

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>Balansräkning</i>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	124 650 688	126 418 687
Mark	10	24 405 271	24 540 806
Markanläggningar	11	2 848 862	3 018 650
Inventarier	12	1 172 195	823 821
Installationer	13	5 891 371	6 700 892
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	30 530 559	3 945 374
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>189 498 946</b>	<b>165 448 230</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	8	88 301	75 236
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 301</b>	<b>115 236</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>189 627 247</b>	<b>165 563 466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Varulager m m		78 667	76 988
<b>Summa varulager</b>		<b>78 667</b>	<b>76 988</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 717 373	1 136 877
Övriga kortfristiga fordringar		509 901	656 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 193 648	433 760
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 420 922</b>	<b>2 227 415</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	7 829 324	16 512 986
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 328 913</b>	<b>18 817 389</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>202 956 160</b>	<b>184 380 855</b>

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>Balansräkning</i>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		12 000 000	12 000 000
Uppskrivningsfond	17	4 029 963	4 124 455
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 029 963</b>	<b>16 124 455</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 289 308	11 542 891
Årets resultat		2 930 222	1 651 925
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 219 530</b>	<b>13 194 816</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 249 493</b>	<b>29 319 271</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	6	580 716	593 039
Uppskjuten skatt		2 188 821	1 471 303
Renoveringsstöd		517 872	695 676
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 287 409</b>	<b>2 760 018</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	153 200 000	138 200 000
Övriga skulder		544 323	199 228
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>153 744 323</b>	<b>138 399 228</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 955 694	6 747 478
Skatteskulder		116 215	82 952
Övriga kortfristiga skulder		1 206 139	955 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 396 887	8 116 670
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 674 935</b>	<b>13 902 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>202 956 160</b>	<b>182 728 930</b>

*Kassaflödesanalys***Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	4 897 966	3 023 086
Av- och nedskrivningar	6 681 244	5 926 416
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-190 127	-805 074
Rearesultat försäljning fastighet	-3 991 124	-

Erhållen ränta	42 689	38 474
Erlagd ränta	-1 142 370	-1 334 832
Betald inkomstskatt	<u>-150 545</u>	-

**Kassaflöde från verksamhet före rörelsekapitalförändring**

	<b>6 147 733</b>	<b>6 848 070</b>
--	------------------	------------------

Ökning(-)/minskning(+) varulager	- 1 679	13 789
Ökning(-)/minskning(+) kundfordringar	-580 496	-66 477
Ökning(-)/minskning(+) övriga kortfristiga fordringar	-2 613 011	-694 198
Ökning(+)/minskning(-) leverantörsskulder	- 1 791 784	310 379
Ökning(+)/minskning(-) övriga kortfristiga skulder	<u>1 564 381</u>	<u>-243 698</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 561 405</b>	<b>6 167 865</b>

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-31 928 336	-9 333 750
Avyttring materiella tillgångar	5 187 500	-
Placeringar i övriga finansiella anläggnings- tillgångar	<u>-13 065</u>	<u>-21 874</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-26 245 067</b>	<b>-9 355 624</b>

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån	15 000 000	-
Finansiell leasing	636 700	-
Amortering av skuld	<u>-291 605</u>	<u>-212 970</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15 345 095</b>	<b>-212 970</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 683 662</b>	<b>-3 400 729</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 512 986</b>	<b>19 913 714</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 829 324</b>	<b>16 512 986</b>
-------------------------------------	------------------	-------------------

*Förändring av Eget Kapital*

	<b>Bundet eget kapital</b>		<b>Fritt eget kapital</b>		
	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskrivn. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>12 000 000</b>	<b>4 218 947</b>	<b>11 448 399</b>		<b>27 667 346</b>
Förändring uppskrivningsfond, se not 17		-94 492	94 492		0
Årets resultat				1 651 925	1 651 925
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>12 000 000</b>	<b>4 124 455</b>	<b>11 542 891</b>	<b>1 651 925</b>	<b>29 319 271</b>
Förändring uppskrivningsfond, se not 17		-94 492	94 492		0
Omföring föregående års resultat			1 651 925	-1 651 925	
Årets resultat				2 930 222	2 930 222
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>12 000 000</b>	<b>4 029 963</b>	<b>13 289 308</b>	<b>2 930 222</b>	<b>32 249 493</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Fr o m räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

#### **Intäkter**

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och i enlighet med avtalsvillkoren.

#### Tjänsteuppdrag

Tjänster redovisas i den period som tjänsten utförts.

#### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

#### **Inkomstskatter**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

#### **Fastighetsvärdering**

Fastighetsvärderingen har upprättats i egen regi med stöd av analysverktyget Datscha genom en 5-årig kassaflödesanalys med nuvärdesberäkning till värdetidpunkten. Faktiska hyresintäkter, driftskostnader för media- och renhållningsavgifter samt fastighets skatt. Underhåll viktas till fastighetens underhållsbehov. Reparationskostnad är beräknad utifrån Datscha schablonvärde för respektive lokalslag.

Utifrån utförd fastighetsvärdering uppgår fastigheterna bedömda marknadsvärde för 2020 till 344 387 tkr.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.



Följande avskrivningstider tillämpas:

**Byggnader**

Stommar	80 år
Fasader, yttertak, fönster, dörrar	40 år
Ledningar, hiss, ventilation, köksinredning	40 år
Badrum	40 år
Installationer	30 år
Övrigt	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5- 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

**Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att värdet på en tillgång minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

**Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Bolagets leasingavtal avser sju bilar. Leasingavtalen löper under en period av fem år med ett restvärde på 10 %.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när Ockelbogårdar AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsema har reglerats eller på annat sätt upphört.

**Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Posten består av andelar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar i posten redovisas till anskaffningsvärde.

Org.nr 556528-6068

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärdet. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Varulager**

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först-in/först-ut metoden (FIFU).

#### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Ersättningar till anställda**

##### Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och pensionsinbetalningar. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

##### Ersättningar efter avslutad anställning:

I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer belastas företagets resultat i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler.

En av pensionsplanerna finansieras i egen regi och bolaget redovisar pensionsskulden enligt den beloppssuppgift som erhålls från KPA.

#### **Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

#### **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).

**Not 2 Uthyrning**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bostäder	-42 016 498	-40 830 413
Avgår outhyrda objekt	2 432 143	1 315 827
	<b>-39 584 355</b>	<b>-39 514 586</b>
Lokaler	-12 533 787	-12 101 853
Avgår outhyrda objekt	841 271	466 641
	<b>-11 692 516</b>	<b>-11 635 212</b>
Bilplatser	-1 428 738	-1 405 409
Avgår outhyrda objekt	521 021	490 740
	<b>-907 717</b>	<b>-914 669</b>
Avgår hyresrabatter	21 372	22 494
	<b>21 372</b>	<b>22 494</b>
<b>Summa</b>	<b>-52 163 216</b>	<b>-52 041 973</b>

**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avtal administration	-345 000	-338 004
Återvunna fordringar	-15 704	-10 900
Erhållna rabatter	-50 778	-42 237
Försäkringsersättningar	-717 809	-339 280
Vinst vid avyttring fastigheter och inventarier	-3 991 124	0
Övrigt fakturerat	-512 178	-509 094
<b>Summa</b>	<b>-5 632 593</b>	<b>-1 239 515</b>

**Not 4 Förvaltningsavtal kommun**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Externa intäkter	-33 075	-33 856
Förvaltningsavtalet	-6 561 386	-6 434 159
Lönebidrag	-104 650	-134 710
<b>Summa</b>	<b>- 6 609 111</b>	<b>- 6 602 725</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsskötsel och städ	5 304 161	5 254 533
Reparationer	6 053 180	5 892 690
Taxebundna kostnader	7 980 613	7 508 955
Uppvärmning	7 651 069	7 913 150
Administration	7 656 019	7 849 587
Hysesförluster och inkasso	80 387	135 607
Övriga driftskostnader	4 089 704	3 815 649
<b>Summa</b>	<b>38 815 135</b>	<b>38 370 171</b>

**Not 6 Personal**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Antal anställda på bokslutsdagen</b>		
Kvinnor	20	21
Män	12	9
	<b>32</b>	<b>30</b>
<b>Lönekostnader, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	11 871 475	10 183 218
Sociala avgifter	4 871 885	4 183 855
-varav pensionskostnader	595 591	541 968
Utestående pensionsförpliktelser	-580 716	-593 039

**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**

Kvinnor	1	1
Män	6	6
Kvinnor	2	2
Män	2	2

**Not 7 Planenliga avskrivningar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	5 359 980	5 534 693
Markanläggningar	169 788	44 195
Inventarier	63 761	63 765
Installationer	751 414	283 874
<b>Summa</b>	<b>6 344 943</b>	<b>5 926 527</b>

**Not 8 Långfristiga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
HBV återbäring för 2018		37 713
HBV återbäring för 2019	42 241	37 523
HBV återbäring för 2020	46 060	
	<b>88 301</b>	<b>75 236</b>
<b>Summa</b>	<b>88 301</b>	<b>75 236</b>

**Not 9 Byggnader**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	210 971 202	210 722 267
Inköp	1 278 136	248 935
Omklassificering	3 317 097	-
Avyttring	-1 479 146	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>214 087 289</b>	<b>210 971 202</b>
Ingående avskrivningar	-66 151 854	-61 561 445
Årets avskrivningar	-4 443 902	-4 590 409
Avyttring	475 894	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 119 862</b>	<b>-66 151 854</b>
Ingående uppskrivningar	27 761 000	27 761 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-8 466 690	-7 522 406
Årets avskrivningar	-916 078	-944 284
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar</b>	<b>18 378 232</b>	<b>19 294 310</b>
Ingående nedskrivningar	-37 694 971	-37 694 971
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-37 694 971</b>	<b>-37 694 971</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 650 688</b>	<b>126 418 687</b>

**Not 10 Mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 038 160	25 038 160
Avyttring	-135 535	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 902 625</b>	<b>25 038 160</b>
Ingående nedskrivningar	-497 354	-497 354
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-497 354</b>	<b>-497 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 405 271</b>	<b>24 540 806</b>

**Not 11 Markanläggningar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 768 784	1 080 170
Inköp		2 688 614
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 768 784</b>	<b>3 768 784</b>
Ingående avskrivningar	-750 134	-705 939
Årets avskrivningar	-169 788	-44 195
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-919 922</b>	<b>-750 134</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 848 862</b>	<b>3 018 650</b>

**Not 12 Inventarier**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 552 899	3 510 548
Inköp	703 293	42 351
Omklassificering	30 512	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 286 704</b>	<b>3 552 899</b>
Ingående avskrivningar	-2 729 078	-2 331 201
Avskrivningar	-385 431	-397 877
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 114 509</b>	<b>-2 729 078</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 172 195</b>	<b>823 821</b>

**Not 13 Installationer**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 610 163	4 814 610
Inköp	14 114	5 795 553
Avyttring	-78 444	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 545 833</b>	<b>10 610 163</b>
Ingående avskrivningar	-3 909 272	-3 625 398
Avskrivningar	-766 045	-283 874
Avyttring	20 855	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>- 4 654 462</b>	<b>-3 909 272</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 891 371</b>	<b>6 700 891</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående nedlagda kostnader	3 945 374	3 052 855
Under året nedlagda kostnader	29 932 794	3 945 374
Under året genomförda aktiveringar	-3 347 608	-3 052 855
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>30 530 559</b>	<b>3 945 374</b>

**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
HBV 4 andelar	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 16 Kassa och bank**

Av behållningen på kassa och bank utgör 7 829 tkr (16 513 tkr) behållningen 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 saknar egna likvidkonton och då nyckeltal och liknande ger ett missvisande intryck behandlas fordran i redovisningssammanhang som ett ordinärt banktillgodohavande.

**Not 17 Uppskrivningsfond**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående saldo	4 124 455	4 218 947
Upplösning av uppskrivet belopp	-94 492	-94 492
<b>Utgående saldo</b>	<b>4 029 963</b>	<b>4 124 455</b>

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

**Not 18 Upplåning****Räntebärande skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	153 200 000	138 200 000
	<b>153 200 000</b>	<b>138 200 000</b>

Det föreligger ej någon amorteringsplan på våra skulder, därav har fördelning mellan långfristiga respektive kortfristiga skulder ej kunnat göras för 2020-12-31.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Upplupna räntekostnader	549 972	650 987
Upplupna semesterlöner	882 210	904 232
Förutbetalda hyror	4 315 144	4 544 760
	<b>5 747 326</b>	<b>6 099 979</b>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Garantifond, Fastigo	193 971	167 600

Enligt Fastigo:s stadgar § 21 så har varje medlemsföretag förbundit sig i en garantiförbindelse. Förbindelsen motsvarar 2 % av utbetald lönesumma för året.



*Styrelse och revisors undertecknande*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2021-04-09 för fastställelse.

Ockelbo, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Patrik Jonsson  
Ordförande

Ann-Christin Persson Georgsdotter  
Vice ordförande

Birger Larsson

Joel Strömner

Björn Östberg

Krister Söderberg

Lars Bergmark

Pamela Warren  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Wictoria Ingvarsson  
Auktoriserad revisor

*Revisionsberättelse*



## *Granskningsrapport*



## Bostadslägenheter och lokaler 2020

Obj nr	Festighet	Lokaler		Bostäder												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		
8101	Ugglan 9	-	-	6	210	10	577											16	787
8103	Ugglan 2	1	60	2	87	4	296	2	163									8	546
8104	Stallet 14	5	75	8	344	16	1000											24	1344
8105	Stallet 9	1	202	6	275	4	240	1	78	1	95							12	688
8107	Bikupan 6	-	-	6	236													6	236
8108	Gransäter 2	3	422			10	607	8	617									18	1224
8109	Prästbordet 1:40 Uret	8	4315	1	59	41	2488	4	289									46	2816
8110	Prästb 1:37, Vinnöcka	21	3054	7	240	13	671	2	162									22	1073
8111	Prästb 1:28, Kaplan	2	830															-	-
8112	Vf 1:160	1	324															-	-
8115	Skomakaren 3-4	2	790															-	-
8201	Wij 1:54	1	177	16	672	27	198	15	1095	4	372							62	3732
8202	Wij 1:55	1	216			8	472	7	504	8	744							23	1720
8301	Prästbordet 1:29	2	45	6	165	6	338	5	344									17	847
8303	Gården 19	-	-	12	426	10	560	2	135									24	1121
8304	Prästbordet 1:43	1	34	19	722	20	1206	20	1430									59	3358
8308	Prästb 1:37, Dölen	-	-	16	600													16	600
8401	Gäveränge 4:6	-	-	6	218			7	463									13	681
8402	Gäveränge 4:7	-	-	12	468	30	1755	6	404									48	2627
8403	Gäveränge 4:9	-	-	22	1144	16	1089	18	1503									56	3706
8404	Gäveränge 4:10	-	-	15	780	9	603											24	1383
8501	Prästb 1:53, Peteröving	-	-	12	751	12	906											24	1657
8502	Prästb 1:53, Idjämningstg	-	-	8	456													8	456
8504	Söbygeby 8:115	2	979	15	654	24	1524	17	1177	4	388	2	210					62	3953
8601	Jätrås 1:84	-	-	2	94	18	1080	2	146									22	1320
8702	Fallet 1:92	-	-	4	184	6	372	6	456									16	1012
8705	Fallet 5:24	1	13	8	276													8	276
8707	Fallet 5:35	-	-			6	336	6	390									12	726
8801	Vårdalen 1:71	-	-	2	91	18	1080	6	438									26	1609
<b>TOTALT</b>		<b>52</b>	<b>11536</b>	<b>191</b>	<b>7945</b>	<b>316</b>	<b>19044</b>	<b>146</b>	<b>10700</b>	<b>17</b>	<b>1399</b>	<b>2</b>	<b>210</b>	<b>.</b>	<b>.</b>	<b>.</b>	<b>.</b>	<b>672</b>	<b>39498</b>

*Bilplatser 2020*

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
8103	Ugglan 2		10				
8104	Stallet 14						
8105	Stallet 9		8	6	90		
8107	Bikupan 6						
8108	Gransäter 2		8				
8109	Uret 6	7	26			6	90
8110	Prästb 1:37, Vibacka		25			2	30
8111	Prästb 1:28, Kaplan		6				
8112	Vi 1:160		4				
8201	Wij 1:54	25	18	23	345		
8202	Wij 1:55						
8301	Prästbordet 1:29		6			2	30
8303	Gärdet 19		28			4	60
8304	Prästbordet 1:43		10	13	195		
8308	Prästb 1:37, Dalen						
8401	Gäveränge 4:6						
8402	Gäveränge 4:7		8				
8403	Gäveränge 4:9		4	16	240		
8501	Prästb 1:53, P-burg		6	13	195		
8502	Prästb 1:53, fd järnvb						
8504	Säbyggeby 8:115		18	21	300		
8601	Jädraås 1:84, J-ås 1						
8602	Jädraås 1:84, J-ås 2						
8702	Fallet 1:92			8	120		
8705	Fallet 5:24						
8707	Fallet 5:35		6	3	45		
8801	Valhalla 1:71						
	<b>TOTALT</b>	<b>32</b>	<b>191</b>	<b>111</b>	<b>1650</b>	<b>18</b>	<b>270</b>





