



Ockelbogårdar

Årsredovisning

för

Ockelbogårdar AB

556528-6068

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Ockelbogårdar AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 april 2024.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ockelbo den 14 juni 2024

Anders B Lundh
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ockelbogårdar AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Information om verksamheten

Ockelbogårdar AB är ett allmännyttigt bostadsföretag med uppgift att tillhandahålla goda bostäder till ett rimligt pris. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar hyreslägenheter och lokaler i Ockelbo kommun.

Ockelbogårdars hyreslägenheter finns i Ockelbo, Jädraås, Åmotsbruk och Lingbo. Tillsammans med ägare och hyresgäster arbetar bolaget för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling i Ockelbo kommun.

Ockelbogårdar AB ägs till 100% av Ockelbo kommun där kommunfullmäktige årligen beslutar om ett ägardirektiv för bolaget. Bolagets styrelse är politiskt tillsatt.

Bolaget är medlem av Sveriges Allmännytta, Husbyggnadsvaror HBV förening UPA samt Fastigo (fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation). Bolaget har kollektivavtal.

Fastighetsinnehav och fastighetsvärden

Bolaget äger 30 (30) fastigheter och den uthyrningsbara ytan uppgår till 51 751 m² (51 751) varav 40 508 m² (40 508) avser bostäder. Antalet bostadslägenheter uppgår till 691 (692).

Den ekonomiska uthyrningsgraden under 2023 var 89,3% (90,4) för bostäder och 93,8% (85,8) för lokaler. Den fysiska uthyrningsgraden var per balansdagen 87,6% (90,0) för bostäder och 94,0% (92,6) för lokaler.

En värdering av fastigheterna gjordes per årsskiftet med hjälp av värderingsverktyget Datscha, varvid marknadsvärdet av bolagets fastigheter bedömdes till 473 MSEK (388).

Investeringar i fastigheter

Årets investeringar uppgick till 23,7 MSEK. De största investeringsposterna avser hyresgästanpassningar och investeringar i bostäder.

Styrelsearbete och verkställande direktör

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 12 april 2023. Styrelsens arbete bedrivs enligt aktiebolagens krav, ägardirektiv samt en av styrelsen fastställd arbetsordning. En särskild instruktion reglerar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och bolagets verkställande direktör samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsen utses av kommunfullmäktige som även beslutar om ersättningar till styrelsens ledamöter och suppleanter. Bolagets styrelse bestod vid årets utgång av följande ledamöter och suppleanter:

Ordinarie ledamöter: Patrik Jonsson (S) (ordförande), Birger Larsson (C) (vice ordförande), Ewa Lundqvist Olsson (S), Joel Strömner (SD), Björn Östberg (M) samt Lars Bergmark.

Suppleanter: Jonas Tholén (S), Irene Bogren (S), Lena Schenström (C), Lena Lundqvist (SD) samt Bo Stenbeck (M).

Bolagets verkställande direktör är Anders B Lundh.

Pz

4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadskrisen i samhället har 2023 drabbat bolaget med full kraft där ökade kostnader för framför allt energi och räntor har haft stor negativ påverkan på bolagets ekonomi.

Under året har bolaget rekryterat en ny fastighetschef och en ny kundservicechef. Bolagets olika verksamheter har genomlysts med avseende på arbetssätt och lönsamhet.

Omsättning och resultat

Årets resultat är -11,9 MSEK (-6,4). Resultatet för 2023 belastas av vakanser motsvarande ett intäktsbortfall om 6,5 MSEK. Resultatet belastas vidare av kraftigt stigande kostnader inom fastighetssektorn där bolaget inte har haft möjlighet att kompensera sig för kostnadsutvecklingen genom höjda hyror.

Soliditeten är 4,3% (10,1). Den löpande verksamheten genererar ett negativt kassaflöde om -7,6 MSEK (-2,6). Planmässiga avskrivningar gjordes med 8,0 MSEK (7,4)

Finansiell ställning

Bolagets finansiering regleras enligt en av styrelsen beslutad finanspolicy. Bolagets hela upplåning finns via Kommuninvest. Bolaget betalar en borgensavgift motsvarande 0,3% av lånebeloppet till Ockelbo kommun. Borgensbeloppet beslutas av kommunfullmäktige och återfinns i ägardirektivet för bolaget. Finansnetto uppgick till -3,9 MSEK (-1,6). Bolaget erhåller inga räntesubventioner.

Ägarförhållanden

Ockelbo kommun äger samtliga 12 000 aktier i bolaget och kontrollerar därigenom samtliga röster i bolaget.

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	63 456	59 399	59 621	64 495	59 884
Resultat efter finansiella poster	-12 764	-5 586	-3 820	3 798	1 727
Balansomslutning	236 304	219 908	212 322	202 956	184 381
Soliditet (%)	4,3	10,1	13,4	15,9	15,9
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	neg	2,4	1,6
Avkastning på eget kapital. (%)	neg	neg	neg	11,7	5,9
Genomsnittlig låneränta (%)	2,0	0,7	0,4	0,5	0,7
Antal tillsvidare anställda (st)	30	27	29	32	30
Antal årsarbetare (st)	31	29	30	30	30
Frisknärvaro (%)	94,3	93,7	93,7	95,3	98,2
Uthyrningsgrad bostäder (%)	89,3	90,4	92,8	94,2	96,8

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.



ark=20240701:2024070202075

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 000 000	3 840 979	12 622 424	-6 412 556	22 050 847
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-6 412 556	6 412 556	0
Förändring uppskrivningsfond		-94 492	94 492		0
Årets resultat				-11 929 809	-11 929 809
Belopp vid årets utgång	12 000 000	3 746 487	6 304 360	-11 929 809	10 121 038

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets lönsamhet är inte tillfredsställande. Årtionden av eftersatt underhåll har inneburit en försämrad intjänandeförmåga och höga driftkostnader i en nedåtgående spiral. En dialog pågår med bolagets huvudman om den framtida finansieringen av verksamheten. Förväntan är att nya finansiella förutsättningar i kombination med bolagets eget kommersiella arbete ska resultera i en förbättrad intjänandeförmåga, lägre driftkostnader och därigenom en förbättrad lönsamhet.

Under 2022 och 2023 har kostnader för framför allt energi och räntor ökat kraftigt. Osäkerheten för kostnadernas utveckling kvarstår. Bolaget verkar på en marknad med reglerade bostadshyror där det för närvarande inte synes möjligt att kompensera för bolagets stigande kostnader genom hyreshöjningar.

Ockelbogårdar är beroende av att kommunikationer till angränsande städer (Gävle, Sandviken, Bollnäs osv) fungerar på ett bra sätt. Fungerar inte pendlning till arbete och studier undanröjs möjligheten att attrahera nya hyresgäster från dessa orter, omvänt kan befintliga hyresgäster komma att flytta.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	6 304 360
årets förlust	-11 929 809
	-5 625 449
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 625 449
	-5 625 449

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RF J

Ockelbogårdar AB
Org.nr 556528-6068

4 (16)

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	54 255 756	51 299 776
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 695 146	769 617
Förvaltningsavtal kommunen	4	7 505 243	7 329 532
Summa nettoomsättning		63 456 145	59 398 925
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5, 6, 12	-48 788 342	-42 529 510
Underhållskostnader		-7 662 300	-5 544 321
Fastighetsskatt		-310 708	-1 102 640
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	7	-8 008 702	-7 399 582
Förvaltningsavtal - kommunen DoU-kostnad	4	-7 505 243	-7 329 532
Summa rörelsekostnader		-72 275 295	-63 905 585
Rörelseresultat		-8 819 150	-4 506 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 749	60 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 507 757	-1 164 924
Borgensavgifter		-558 657	-508 100
Summa finansiella poster		-3 944 665	-1 612 112
Resultat efter finansiella poster		-12 763 815	-6 118 772
Resultat före skatt		-12 763 815	-6 118 772
Skatter			
Uppskjuten skatt		834 006	-293 784
Årets resultat		-11 929 809	-6 412 556

sk=20240701:2024070202077

P7

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	188 019 957	158 506 584
Mark	9	24 405 271	24 405 271
Markanläggningar	10	3 326 472	2 529 302
Inventarier	11	2 171 728	1 527 096
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12, 13	15 306 768	30 698 696
Summa materiella anläggningstillgångar		233 230 196	217 666 949

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar	14	69 700	81 214
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 700	121 214
Summa anläggningstillgångar		233 339 896	217 788 163

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Varulager m m		94 734	65 600
Summa varulager		94 734	65 600

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		697 439	414 239
Skattefordringar		972 121	181 259
Övriga kortfristiga fordringar		491 852	208 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		708 186	194 769
Summa kortfristiga fordringar		2 869 598	998 823

Summa omsättningstillgångar		2 964 332	1 064 423
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		236 304 228	218 852 586
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Pz

R

Ockelbogårdar AB
Org.nr 556528-6068

6 (16)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

12 000 000

12 000 000

Uppskrivningsfond

16

3 746 487

3 840 979

Summa bundet eget kapital

15 746 487

15 840 979

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

6 304 360

12 622 424

Årets resultat

-11 929 809

-6 412 556

Summa fritt eget kapital

-5 625 449

6 209 868

Summa eget kapital

10 121 038

22 050 847

Avsättningar

Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

632 344

507 290

Uppskjuten skatt

1 624 778

2 458 784

Renoveringsstöd

70 316

162 264

Summa avsättningar

2 327 438

3 128 338

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17

208 200 000

170 200 000

Övriga skulder

164 164

374 897

Summa långfristiga skulder

208 364 164

170 574 897

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 371 446

7 371 613

Skulder till kommunen

18

2 031 314

9 287 588

Övriga kortfristiga skulder

1 474 654

1 043 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

7 614 174

5 395 803

Summa kortfristiga skulder

15 491 588

23 098 504

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

236 304 228

218 852 586

88

4

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	-8 819 150	-4 506 660
Av- och nedskrivningar	8 008 702	7 494 701
Övriga ej likviditetspåverkande poster	3 185	-208 816
Erhållen ränta	121 749	60 912
Erlagd ränta	-4 066 414	-1 673 024
Betald skatt	-790 862	-365 231

Kassaflöde från verksamheten före rörelsekapitalförändring

-5 542 790 801 882

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-29 134	58 785
Förändring av kundfordringar	-283 200	692 501
Förändring av kortfristiga fordringar	-796 713	370 310
Förändring av leverantörsskulder	-3 000 169	-2 613 221
Förändring av kortfristiga skulder	2 064 278	-1 951 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 587 728	-2 640 932

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-23 702 872	-21 308 539
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	160 844	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	11 514	6 580
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 530 514	-21 301 959

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	38 000 000	10 000 000
Amortering av lån	-210 733	-267 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37 789 267	9 732 564

Årets kassaflöde

6 671 025 -14 210 327

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	-8 396 799	5 813 528
Likvida medel vid årets slut	-1 725 774	-8 396 799

PR *A*

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Ockelbogårdar AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3)

Intäkter

Hysesintäkter 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 netto redovisas 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 fastighetsskatt och fastighetsavgift. Underhåll viktas till fastighetens underhållsbehov. Reparationskostnad är beräknad utifrån Datscha schablonvärde för respektive lokalslag.

Utifrån utförd fastighetsvärdering uppgår fastigheterna bedömda marknadsvärde för 2023 till 472 762 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.

PT J

amk=20240701,20240702,20281

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	80-100 år
Fasader, yttertak, fönster, dörrar	40-50 år
Ledningar, hiss, ventilation, köksinredning	35- 40 år
Badrum	35-40 år
Byggnad Installationer	10 år
Inre ytskikt & vitvaror	15 år
Värme	45 år
Övrigt	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5- 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillgångar räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas till effektivräntemetoden.

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.

Nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar redovisas 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 tre bilar. Leasingavtalen löper under en period av fem år med ett restvärde på 10 %. Förlängning sker med löptid på 2 år.

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 förpliktelserna 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. Inneheten innehas på lång sikt. Tillgångar i posten redovisas till anskaffningsvärde.



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 beloppsuppgift 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).

Genomsnittlig låneränta

Räntekostnad i förhållande till genomsnittlig långfristig skuld hos kreditinstitut

Uthyrningsgrad bostäder

Hysesintäkt bostäder i förhållande till bruttointäkt bostäder

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Bostäder	41 603 651	40 149 889
Lokaler	11 822 053	10 312 963
Bilplatser	830 052	836 924
Summa	54 255 756	51 299 776

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2023	2022
Avtal administration	375 996	364 000
Återvunna fordringar	13 554	5 642
Erhållna rabatter	90 665	247 043
Försäkringsersättningar	550 000	0
Övrigt fakturerat	662 516	80 450
Övrig ersättning	2 415	72 482
Summa	1 695 146	769 617

Not 4 Förvaltningsavtal Ockelbo kommun

	2023	2022
Externa intäkter	43 737	24 420
Förvaltningsavtalet	7 346 361	7 190 224
Lönebidrag	115 145	114 888
Summa	7 505 243	7 329 532

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	7 959 049	7 211 067
Reparationer	4 639 502	5 117 848
Taxebundna kostnader	9 040 956	8 039 551
Uppvärmning	9 556 095	7 668 402
Administration	13 116 967	9 853 087
Administration, rättelse av fel 2022		532 447
Hyresförluster och inkasso	39 894	21 097
Övriga driftkostnader	4 435 879	4 086 011
Summa	48 788 342	42 529 510



Not 6 Personal

	2023	2022
Antal anställda på bokslutsdagen		
Kvinnor	21	20
Män	11	10
	32	30
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 531 367	1 360 071
Övriga anställda	10 210 114	9 609 085
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	429 153	379 633
Pensionskostnader för övriga anställda	491 881	462 764
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 898 341	3 642 837
	4 819 375	4 485 234
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	%	%
Styrelseledamöter kvinnor	17,00	0,00
Styrelseledamöter män	83,00	100,00
Ledande befattningshavare kvinnor	50,00	34,00
Ledande befattningshavare män	50,00	66,00

Not 7 Planenliga avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	7 499 938	6 857 809
Markanläggningar	180 140	159 780
Inventarier	328 624	381 994
	8 008 702	7 399 583

Not 8 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 168 276	246 469 804
Årets aktiveringar pågående arbeten	37 013 311	15 698 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 181 587	262 168 276
Ingående avskrivningar	-82 512 775	-76 571 058
Årets avskrivningar	-6 583 843	-5 941 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 096 618	-82 512 775
Ingående uppskrivningar	27 761 000	27 761 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-11 214 946	-10 298 854
Årets avskrivningar	-916 095	-916 092
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	15 629 959	16 546 054
Ingående nedskrivningar	-37 694 971	-37 694 971
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-37 694 971	-37 694 971
Utgående redovisat värde	188 019 957	158 506 584

Not 9 Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 902 625	24 902 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 902 625	24 902 625
Ingående nedskrivningar	-497 354	-497 354
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-497 354	-497 354
Utgående redovisat värde	24 405 271	24 405 271

Not 10 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 768 784	3 768 784
Årets aktiveringar pågående arbeten	977 310	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 746 094	3 768 784
Ingående avskrivningar	-1 239 482	-1 079 702
Årets avskrivningar	-180 140	-159 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 419 622	-1 239 482
Utgående redovisat värde	3 326 472	2 529 302

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 902 228	5 352 936
Årets aktiveringar pågående arbeten	1 236 338	549 292
Avyttring	-371 179	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 767 387	5 902 228
Ingående avskrivningar	-4 375 132	-3 898 020
Avskrivningar	-430 863	-477 112
Avskrivningar på avyttrade inventarier	210 336	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 595 659	-4 375 132
Utgående redovisat värde	2 171 728	1 527 096

Not 12 Rättelse av fel

Ett belopp om 534.447 kr har 2022 redovisats under pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar. Beloppet skulle ha kostnadsförts som konsultkostnad 2022 vilket har rättats i denna årsredovisning med effekter på balansräkning, resultaträkning samt berörda noter.

	2022-12-31
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	31.231.143
Effekt av rättelse	-532.447
Justerat utgående värde	30.698.696
Summa effekt av rättelse av fel 2022 balansräkningen	-532.447

	2022-01-01	2022-12-31
Driftkostnader	-41.997.063	
Effekt av rättelse	-532.447	
Justerat utgående värde	-42.529.510	
Summa effekt av rättelse av fel 2022 resultaträkningen	-532.447	

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	30 698 696	25 637 921
Under året nedlagda kostnader	24 751 532	21 308 539
Under året genomförda aktiveringar	-38 795 112	-16 247 764
Omföring till resultaträkningen	-1 348 348	
Utgående nedlagda kostnader	15 306 768	30 698 696
Utgående redovisat värde	15 306 768	30 698 696

Not 14 Långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
HBV återbäring för 2021		46 343
HBV återbäring för 2022	32 691	34 871
HBV återbäring för 2023	37 009	
	69 700	81 214
Summa	69 700	81 214

Handwritten signatures

ark=20240701:2024070202087

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
HBV 4 andelar	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000

Not 16 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	3 840 979	3 935 471
Upplösning av uppskrivet belopp	-94 492	-94 492
Utgående saldo	3 746 487	3 840 979
Summa	3 746 487	3 840 979

Not 17 Upplåning

Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	208 200 000	170 200 000
	208 200 000	170 200 000

Det föreligger ej någon amorteringsplan för bolagets skulder, varför fördelning mellan långfristiga respektive kortfristiga skulder ej kunnat göras för 2023-12-31.

Not 18 Skulder till kommunen

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 15.000.000 (15.000.000)

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Utnyttjad del av checkräkningskredit uppgår till	1 725 774	8 396 799
Övrigt	305 540	890 789
	2 031 314	9 287 588

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

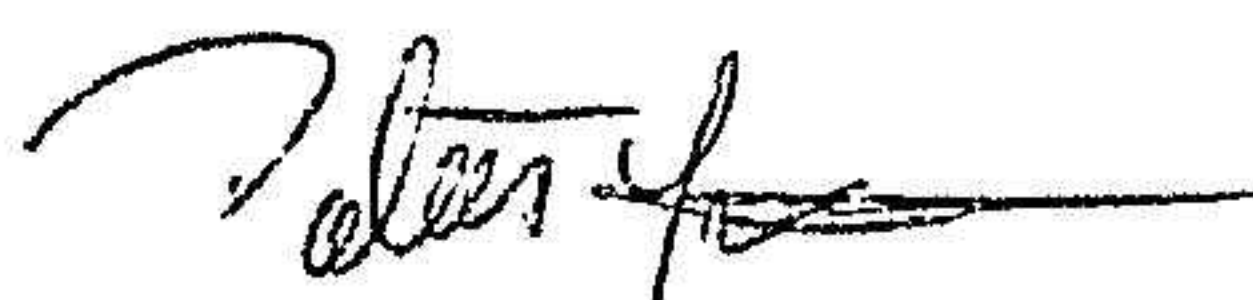
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	490 305	247 889
Upplupna semesterlöner	1 021 027	864 763
Förutbetalda hyror	3 096 179	2 983 009
Övriga poster	3 006 663	1 300 142
	7 614 174	5 395 803

Not 20 Eventualförpliktelser

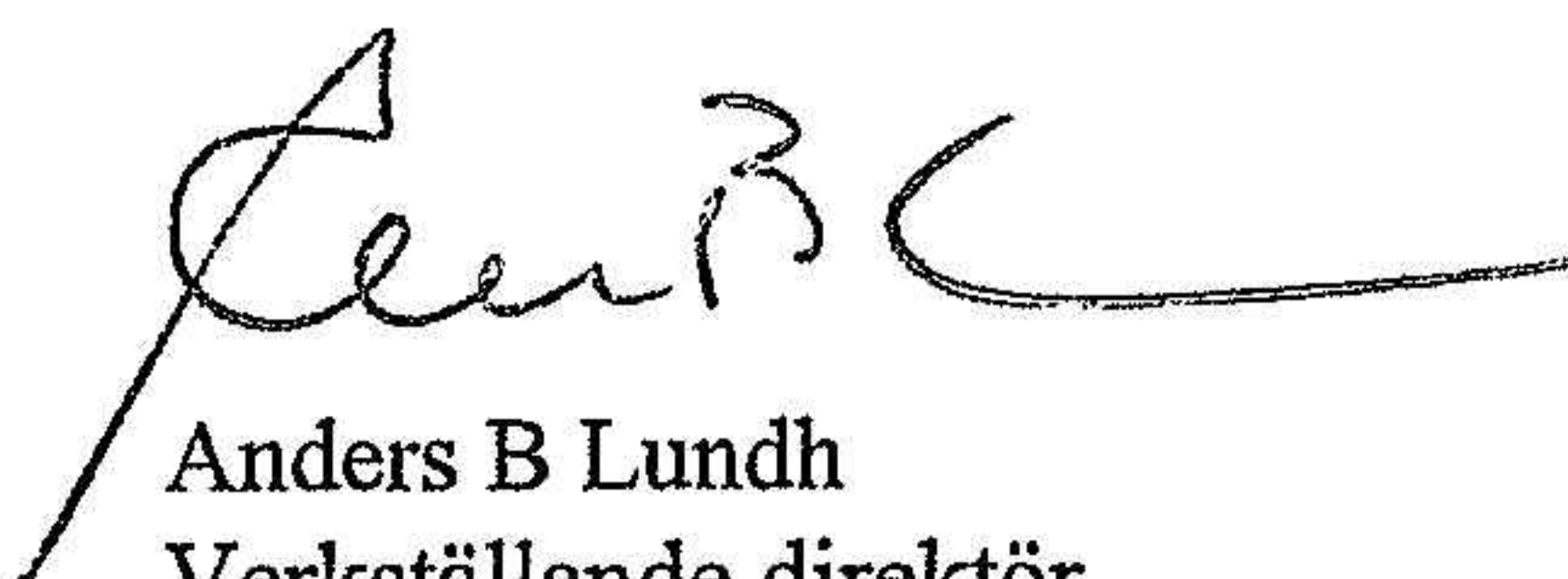
	2023-12-31	2022-12-31
Garantifond, Fastigo	219 275	226 176

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

Ockelbo den 21 mars 2024



Patrik Jonsson
Ordförande



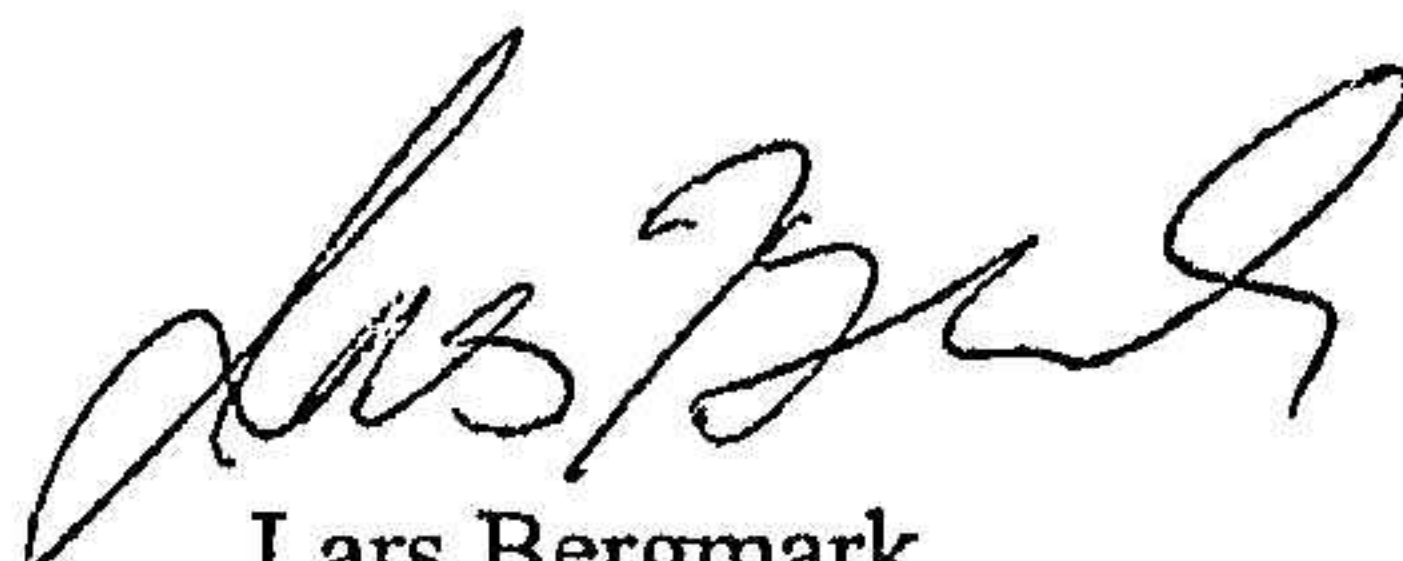
Anders B Lundh
Verkställande direktör



Ewa Lundqvist Olsson



Joel Strömner



Lars Bergmark



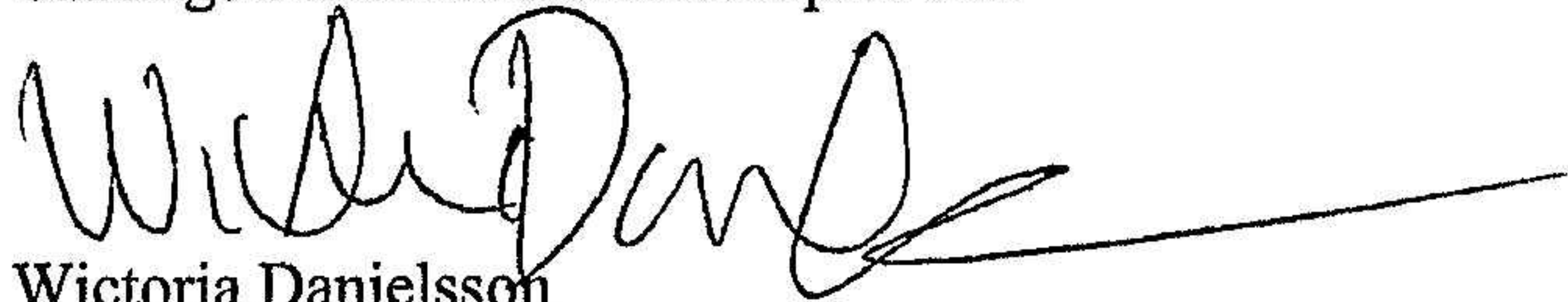
Björn Östberg



Birger Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Victoria Danielsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ockelbogårdar AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ockelbogårdar ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Ockelbogårdar AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ockelbogårdar AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ockelbogårdar AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ockelbogårdar AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

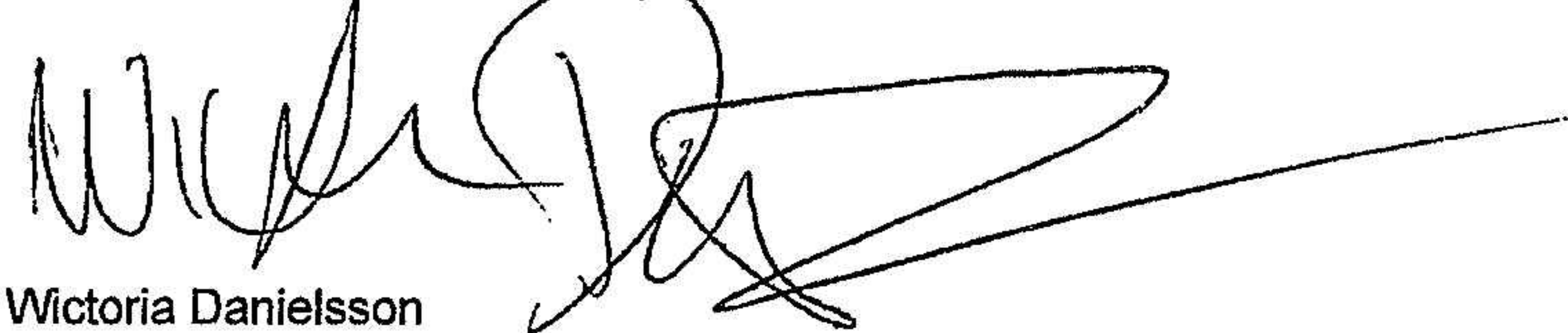
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter/mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Ockelbo den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Victoria Danielsson
Auktoriserad revisor