



**Ockelbogårdar**

# Årsredovisning

för

**Ockelbogårdar AB**

556528-6068

**Räkenskapsåret**

**2022**

## **Fastställelseintyg**

Undertecknad VD i Ockelbogårdar AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 april 2023.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ockelbo den 20 april 2023

Anders B Lundh  
VD

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ockelbogårdar AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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, Åmot 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 51 651 m<sup>2</sup> (51 674) varav 40 508 m<sup>2</sup> (40 138) avser bostäder. Antalet bostadslägenheter uppgår till 692 (688).

Den ekonomiska uthyrningsgraden under 2022 var 90,4% (92,7) för bostäder och 85,8% (85,2) för lokaler. Den fysiska uthyrningsgraden var per balansdagen 90,0% (92,1) för bostäder och 92,6% (86,3) för lokaler.

En värdering av fastigheterna gjordes per årsskiftet med hjälp av värderingsverktyget Datscha, varvid marknadsvärdet av bolagets fastigheter bedömdes till 388 MSEK (381).

### Investeringar i fastigheter

Årets investeringar uppgick till 21,8 MSEK (20,9). De största investeringsposterna avser hyresgäst Anpassningar och investeringar i bostäder. Fastigheten PRÄSTBORDET 1:28 (Kaplansgården) har från att tidigare varit vakant, genomgått en omfattande renovering och hyrts ut i sin helhet.

### Styrelsearbete och verkställande direktör

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 4 april 2022. Styrelsens arbete bedrivs enligt aktiebolagens krav, ägardirektiv och 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 består av följande ledamöter och suppleanter:

Ordinarie ledamöter: Patrik Jonsson (S) (ordförande), Anders Öquist (S) (vice ordförande), Birger Larsson (C), Joel Strömner (SD), Björn Östberg (M), Krister Söderberg samt Lars Bergmark.

Suppleanter: Inger Norell Prepula (S), Irene Bogren (S), Lena Schenström (C), Mattias Palm (SD) samt Linus Gunnarsson (M).

Bolagets verkställande direktör är Anders B Lundh.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anders B Lundh är ny VD i Ockelbogårdar AB från den 1 januari. Under året har påbörjats en analys av de utmaningar som bolaget har att hantera. Bolagets styrdokument har reviderats och från den 1 november arbetar bolaget i en ny organisation med verksamheten indelad i ekonomiavdelning, kundserviceavdelning och fastighetsavdelning.

### Resultat

Resultatet efter finansiella poster är -5,6 MSEK (-3,8). Resultatet för 2022 belastas av höga vakanser motsvarande ett intäktsbortfall om ca 5 MSEK. Resultatet belastas vidare av stigande kostnader inom fastighetssektorn där bolaget inte har haft möjlighet att kompensera sig för kostnadsutvecklingen.

Soliditeten är 10,3% (13,4). Den löpande verksamheten genererar ett negativt kassaflöde om -5,8 MSEK (-2,0). Bakgrunden är att bolaget genomfört flera stora renoveringar i beståndet. Planmässiga avskrivningar gjordes med 7,4 MSEK (6,5)

Årets resultat efter skatt blev -5,8 MSEK (-3,8).

### Finansiell ställning

Bolagets finansiering regleras efter av styrelse beslutad finanspolicy. Bolagets hela upplåning finns via Kommun Invest. Bolaget betalar en borgensavgift på varje lån motsvarande 0,3% vilken beslutas av kommunfullmäktige och återfinns i ägardirektiv för bolaget. Finansnettot uppgick till 1,6 MSEK (1,1 MSEK). Bolaget erhåller inga räntesubventioner.

### Ägarförhållanden

Ockelbo kommun äger samtliga 12 000 aktier i bolaget och kontrollerar 100% av rösterna i bolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	59 399	59 621	64 495	59 884	64 082
Resultat efter finansiella poster	-5 586	-3 820	3 798	1 727	3 992
Balansomslutning	219 908	212 322	202 956	184 381	183 605
Soliditet (%)	10,30	13,40	15,90	15,90	15,10
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	2,40	1,60	2,90
Avkastning på eget kapital. (%)	neg	neg	11,70	5,90	14,40
Genomsnittlig låneränta (%)	0,66	0,43	0,47	0,70	0,80
Antal tillsvidare anställda (st)	27	29	32	30	25
Antal årsarbetare (st)	29	30	30	30	28
Frisknärvaro (%)	93,70	93,70	95,30	98,20	93,30
Uthyrningsgrad bostäder (%)	90,40	92,80	94,20	96,80	98,20

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 000 000	3 935 471	16 314 022	-3 786 090	28 463 403
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-3 786 090	3 786 090	0
Förändring uppskrivningsfond		-94 492	94 492		0
Årets resultat				-5 880 109	-5 880 109
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 000 000</b>	<b>3 840 979</b>	<b>12 622 424</b>	<b>-5 880 109</b>	<b>22 583 294</b>

### 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 har påbörjats 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.

Inflationen i samhället och prisökningar inom branschen medför en stor osäkerhet inför framtiden. Under varken 2022 eller 2023 har det inte varit 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 pendling till arbete och studier undanröjs möjligheten att attrahera nya hyresgäster från dessa orter, omvänt kan befintliga hyresgäster komma att flytta.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 622 424
årets förlust	-5 880 109
	<b>6 742 315</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 742 315
	<b>6 742 315</b>

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

202304211104

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesintäkter	2	51 299 776	51 213 334
Övriga förvaltningsintäkter	3	769 617	1 810 359
Förvaltningsavtal kommunen	4	7 329 532	6 597 785
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>59 398 925</b>	<b>59 621 478</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	5, 6	-41 997 063	-40 507 543
Underhållskostnader		-5 544 320	-7 708 626
Fastighetsskatt		-1 102 640	-969 994
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	7	-7 399 583	-6 517 315
Förvaltningsavtal - kommunen DoU-kostnad	4	-7 329 532	-6 597 785
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-63 373 138</b>	<b>-62 301 263</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 974 213</b>	<b>-2 679 785</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 912	54 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 164 924	-723 026
Borgensavgifter		-508 100	-471 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 612 112</b>	<b>-1 140 277</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 586 325</b>	<b>-3 820 062</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 586 325</b>	<b>-3 820 062</b>
<b>Skatter</b>			
Uppskjuten skatt		-293 784	33 972
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 880 109</b>	<b>-3 786 090</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	158 506 584	149 665 921
Mark	9	24 405 271	24 405 271
Markanläggningar	10	2 529 302	2 689 082
Installationer	11	0	0
Inventarier	12	1 527 096	1 454 916
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	31 231 143	25 637 921
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>218 199 396</b>	<b>203 853 111</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	14	81 214	87 794
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 214</b>	<b>127 794</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>218 320 610</b>	<b>203 980 905</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Varulager m m		65 600	124 385
<b>Summa varulager</b>		<b>65 600</b>	<b>124 385</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		675 848	1 368 349
Skattefordringar		181 259	0
Övriga kortfristiga fordringar		469 644	747 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 769	286 764
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 521 520</b>	<b>2 403 072</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	0	5 813 528
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>5 813 528</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 587 120</b>	<b>8 340 985</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>219 907 730</b>	<b>212 321 890</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		12 000 000	12 000 000
Uppskrivningsfond	17	3 840 979	3 935 471
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 840 979</b>	<b>15 935 471</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		12 622 424	16 314 022
Årets resultat		-5 880 109	-3 786 090
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 742 315</b>	<b>12 527 932</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 583 294</b>	<b>28 463 403</b>

#### Avsättningar

Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		507 290	538 302
Uppskjuten skatt		2 458 784	2 165 000
Renoveringsstöd		162 264	340 068
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 128 338</b>	<b>3 043 370</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	18	170 200 000	160 200 000
Övriga skulder		374 897	642 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>170 574 897</b>	<b>160 842 333</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	16	8 396 799	0
Leverantörsskulder		7 371 613	9 984 835
Skatteskulder		0	183 972
Övriga kortfristiga skulder		1 043 500	914 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 809 289	8 889 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 621 201</b>	<b>19 972 784</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

219 907 730 212 321 890

## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	-3 974 213	-2 679 785
Av- och nedskrivningar	7 494 701	6 592 232
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-208 816	-220 218
Erhållen ränta	60 912	54 599
Erlagd ränta	-1 673 024	-1 194 876
Betald skatt	-365 231	77 908

### Kassaflöde från verksamheten före rörelsekapitalförändring

1 334 329      2 629 860

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	58 785	-45 718
Förändring av kundfordringar	692 501	349 024
Förändring av kortfristiga fordringar	370 310	2 668 826
Förändring av leverantörsskulder	-2 613 221	5 029 141
Förändring av kortfristiga skulder	-1 951 189	1 200 951
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 108 485</b>	<b>11 832 084</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 840 986	-20 946 397
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	6 580	507
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 834 406</b>	<b>-20 945 890</b>

### Finansieringsverksamheten

Utnyttjad checkkredit	8 396 799	0
Upptagna lån	10 000 000	7 000 000
Amortering av lån	-267 436	-297 269
Finansiell leasing	0	395 279
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>18 129 363</b>	<b>7 098 010</b>

### Årets kassaflöde

-5 813 528      -2 015 796

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början      5 813 528      7 829 324

### Likvida medel vid årets slut

0      5 813 528

## 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 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 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 2022 till 387 808 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:

<b>Byggnader</b>	
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

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 fem 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. Innehaven 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

2025042111111

## Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Bostäder	40 149 889	39 991 371
Lokaler	10 312 963	10 373 716
Bilplatser	836 924	848 247
	<b>51 299 776</b>	<b>51 213 334</b>

## Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Avtal administration	364 000	353 000
Återvunna fordringar	5 642	6 030
Erhållna rabatter	247 043	249 423
Vinst vid avyttring fastigheter och inventarier	0	5 026
Övrigt fakturerat	80 450	581 894
Övrig ersättning	72 482	614 986
<b>Summa</b>	<b>769 617</b>	<b>1 810 359</b>

## Not 4 Förvaltningsavtal kommun

	2022	2021
Externa intäkter	24 420	19 175
Förvaltningsavtalet	7 190 224	6 461 052
Lönebidrag	114 888	117 558
<b>Summa</b>	<b>7 329 532</b>	<b>6 597 785</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	7 211 067	6 584 552
Reparationer	5 117 848	4 923 483
Taxebundna kostnader	8 039 551	7 724 252
Uppvärmning	7 668 402	7 848 430
Administration	9 853 087	8 588 214
Hyresförluster och inkasso	21 097	137 329
Övriga driftskostnader	4 086 011	4 701 283
<b>Summa</b>	<b>41 997 063</b>	<b>40 507 543</b>

**Not 6 Personal**

	2022	2021
<b>Antal anställda på bokslutsdagen</b>		
Kvinnor	20	19
Män	10	12
	<b>30</b>	<b>31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 522 942	1 041 022
Övriga anställda	9 446 214	11 075 354
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	384 869	232 750
Pensionskostnader för övriga anställda	234 158	302 403
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 601 805	4 882 459
	<b>5 220 832</b>	<b>5 417 612</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Styrelseledamöter kvinnor	0,00	14,00
Styrelseledamöter män	100,00	86,00
Ledande befattningshavare kvinnor	34,00	34,00
Ledande befattningshavare män	66,00	66,00

**Not 7 Planenliga avskrivningar**

	2022	2021
Byggnader	6 857 809	6 218 173
Markanläggningar	159 780	159 780
Inventarier	381 994	95 292
Installationer	0	44 070
	<b>7 399 583</b>	<b>6 517 315</b>

**Not 8 Byggnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 469 804	214 087 289
Årets aktiveringar pågående arbeten	15 698 472	25 600 148
Omklassificering		6 782 367
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>262 168 276</b>	<b>246 469 804</b>
Ingående avskrivningar	-76 571 058	-70 119 862
Årets avskrivningar	-5 941 717	-5 302 087
Omklassificering		-1 149 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-82 512 775</b>	<b>-76 571 058</b>
Ingående uppskrivningar	27 761 000	27 761 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-10 298 854	-9 382 768
Årets avskrivningar	-916 092	-916 086
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar</b>	<b>16 546 054</b>	<b>17 462 146</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>158 506 584</b>	<b>149 665 921</b>

202304211113

**Not 9 Mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	24 902 625	24 902 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 902 625</b>	<b>24 902 625</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>24 405 271</b>

**Not 10 Markanläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 768 784	3 768 784
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 768 784</b>	<b>3 768 784</b>
Ingående avskrivningar	-1 079 702	-919 922
Årets avskrivningar	-159 780	-159 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 239 482</b>	<b>-1 079 702</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 529 302</b>	<b>2 689 082</b>

**Not 11 Installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 233 279	10 545 833
Omklassificering		-7 024 470
Utrangering		-2 288 084
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 233 279</b>	<b>1 233 279</b>
Ingående avskrivningar	-1 233 279	-4 654 462
Avskrivningar		-44 070
Omklassificering		1 177 169
Utrangering		2 288 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 233 279</b>	<b>-1 233 279</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

202304211114

### Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 352 936	4 286 704
Inköp	549 292	634 166
Omklassificering		242 103
Justering finansiell leasing		189 963
Finansiell leasing	0	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 902 228</b>	<b>5 352 936</b>
Ingående avskrivningar	-3 898 020	-3 114 509
Avskrivningar	-477 112	-477 669
Justering finansiell leasing		-305 842
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 375 132</b>	<b>-3 898 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 527 096</b>	<b>1 454 916</b>

### Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	25 637 921	30 530 559
Under året nedlagda kostnader	21 840 986	20 946 397
Under året genomförda aktiveringar	-16 247 764	-25 839 035
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>31 231 143</b>	<b>25 637 921</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 231 143</b>	<b>25 637 921</b>

### Not 14 Långfristiga fordringar

Se underlag konto 13400

	2022-12-31	2021-12-31
HBV återbäring för 2020		49 853
HBV återbäring för 2021	46 343	37 941
HBV återbäring för 2022	34 871	
	<b>81 214</b>	<b>87 794</b>
<b>Summa</b>	<b>81 214</b>	<b>87 794</b>

### Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
HBV 4 andelar	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

### Not 16 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	15 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	8 396 799	0

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	3 935 471	4 029 963
Upplösning av uppskrivet belopp	-94 492	-94 492
<b>Utgående saldo</b>	<b>3 840 979</b>	<b>3 935 471</b>
<b>Summa</b>	<b>3 840 979</b>	<b>3 935 471</b>

### Not 18 Upplåning

Räntebärande skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	170 200 000	160 200 000
	<b>170 200 000</b>	<b>160 200 000</b>

Det föreligger ej någon amorteringsplan på våra skulder, därav har fördelning mellan långfristiga respektive kortfristiga skulder ej kunnat göras för 2022-12-31.

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	755 989	546 915
Upplupna semesterlöner	864 763	1 036 451
Förutbetalda hyror	3 025 123	5 768 167
Övriga poster	2 163 414	1 538 175
	<b>6 809 289</b>	<b>8 889 708</b>

### Not 20 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantifond, Fastigo	226 176	231 186

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


2025042111116


Ockelbo 2023-03-22

  
Patrik Jonsson  
Ordförande

  
Anders B Lundh  
Verkställande direktör

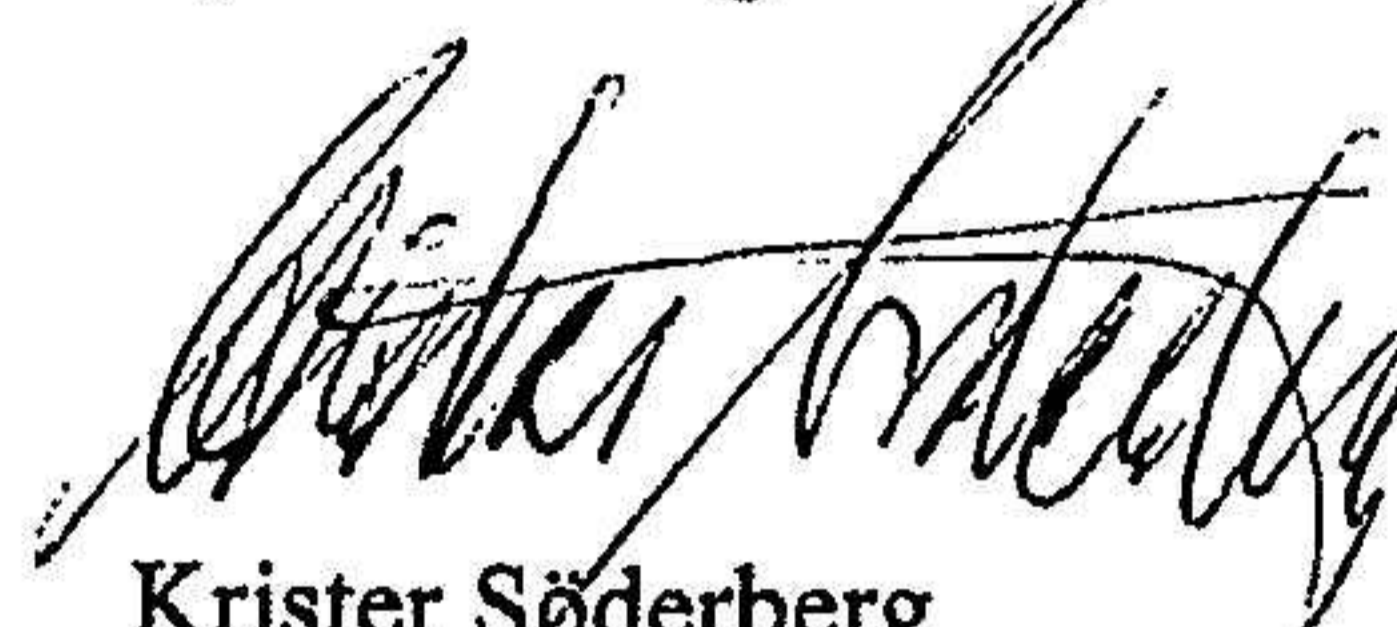
  
Anders Öquist

  
Joel Strömner

  
Lars Bergmark

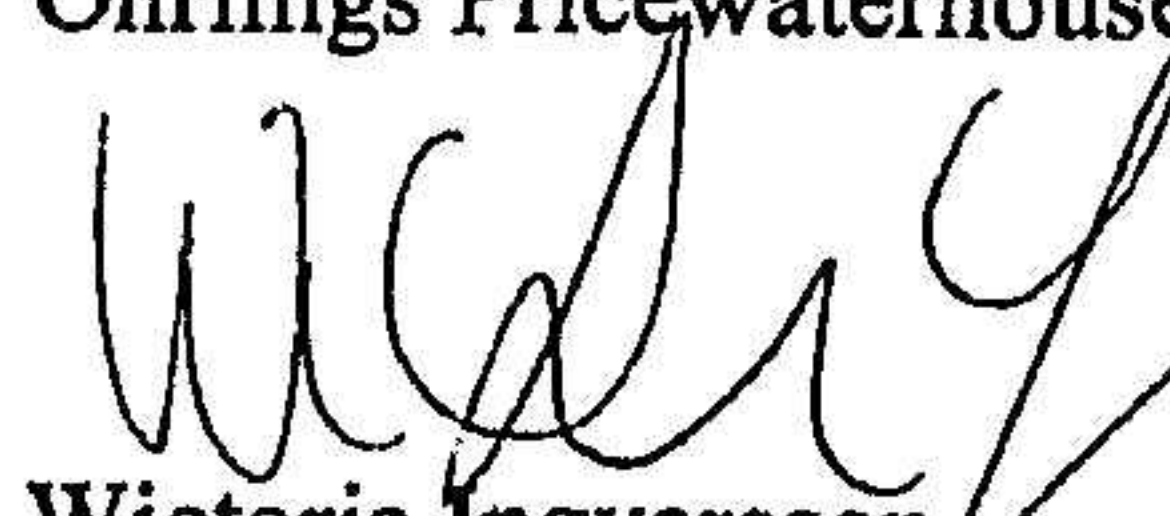
  
Björn Östberg

  
Birger Larsson

  
Krister Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Victoria Ingvarsson  
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 2022.

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 2022 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](http://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 2022 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
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle den 30 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Victoria Ingvarsson  
Auktoriserad revisor