



Ockelbogårdar

# Årsredovisning

för

Ockelbogårdar AB

556528-6068

Räkenskapsåret

2024

## Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Ockelbogårdar AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 april 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ockelbo den 29 april 2025



Anders B Lundh  
VD

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ockelbogårdar AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 51 981 m<sup>2</sup> (51 751) varav 40 508 m<sup>2</sup> (40 508) avser bostäder. Antalet bostadslägenheter uppgår till 691 (691).

Den ekonomiska uthyrningsgraden under 2024 var 89,4 % (89,3) för bostäder och 96,0 % (93,8) för lokaler. Den fysiska uthyrningsgraden var per balansdagen 90,5 % (87,6) för bostäder och 96,6 % (94,0) för lokaler.

En värdering av fastigheterna gjordes per årsskiftet med hjälp av värderingsverktyget Datscha, varvid marknadsvärdet av bolagets fastigheter bedömdes till 472 MSEK (473).

### Investeringar i fastigheter

Årets investeringar uppgick till 24,3 MSEK (23,7). De största investeringsposterna avser renovering av fasader, tak samt installationer.

### Styrelsearbete och verkställande direktör

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 17 april 2024. Härutöver hölls en extra bolagsstämma den 5 augusti 2024.

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 (-), Björn Östberg (M) samt Lars Bergmark.

Suppleanter: Jonas Tholén (S), Irene Bogren (S), Marit Rempling (C), Lena Lundqvist (-) samt Bo Stenbeck (M).

Pj A

Bolagets verkställande direktör är Anders B Lundh.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årtionden av eftersatt underhåll har inneburit en försämrad intjänandeförmåga och höga driftkostnader i en nedåtgående spiral. Kostnadskrisen i samhället har drabbat bolaget påtagligt, där ökade kostnader för framför allt energi och räntor har haft stor negativ påverkan på bolagets ekonomi.

Ett arbete pågår med syfte att förbättra bolagets lönsamhet och se över bolagets finansiering. Bolagets olika verksamheter har under året genomlysts med avseende på arbetssätt och lönsamhet. Stora besparingar och effektiviseringar har åstadkommit under året.

Ägaren har under året tillfört nytt kapital till bolaget (20 000 000 kr) vilket skett genom att moderbolaget övertagit lån vilka sedan kvittats mot aktier. Bolaget har vidare gjort en uppskrivning av fastighetsvärden (15 000 000 kr). Syftet med dessa åtgärder har varit att stärka bolagets egna kapital.

#### Omsättning och resultat

Årets resultat är -10,0 MSEK (-11,9). Resultatet för 2024 belastas av vakanser motsvarande ett intäktsbortfall om 6,6 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 11,8 % (4,3). Den löpande verksamheten genererar ett negativt kassaflöde om -6,0 MSEK (-7,6). Planmässiga avskrivningar gjordes med 9,0 MSEK (8,0)

#### 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 -5,7 MSEK (-3,9). Bolaget erhåller inga räntesubventioner.

#### Ägarförhållanden

Ockelbo kommun äger samtliga 13 000 aktier i bolaget och kontrollerar därigenom samtliga röster i bolaget.

Flerårsöversikt (Kkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	67 779	63 456	59 399	59 621	64 495
Resultat efter finansiella poster	-10 315	-12 764	-5 586	-3 820	3 798
Balansomslutning	272 498	236 304	219 908	212 322	202 956
Soliditet (%)	11,8	4,3	10,1	13,4	15,9
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	neg	neg	2,4
Avkastning på eget kapital. (%)	neg	neg	neg	neg	11,7
Genomsnittlig låneränta (%)	2,5	2,0	0,7	0,4	0,5
Antal tillsvidare anställda (st)	31	30	27	29	32
Antal årsarbetare (st)	29	31	29	30	30
Frisknärvaro (%)	92,0	94,3	93,7	93,7	95,3
Uthyrningsgrad (%)	90,9	90,2	89,4	91,1	94,0

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.



### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 000 000	3 746 487		6 304 359	-11 929 809	10 121 037
Nyemission	1 000 000		19 000 000			20 000 000
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-11 929 809	11 929 809	0
Årets uppskrivningsfond		15 000 000				15 000 000
Upplösning uppskrivningsfond		-94 492		94 492		0
Uppskjuten skatteeffekt		-3 090 000				-3 090 000
Årets resultat					-9 980 699	-9 980 699
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 000 000</b>	<b>15 561 995</b>	<b>19 000 000</b>	<b>-5 530 958</b>	<b>-9 980 699</b>	<b>32 050 338</b>

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Förväntan är att bolaget visar positivt resultat senast 2027. Detta är resultatet av det arbete som bolaget genomfört och som syftar till att förbättra bolagets lönsamhet och se över bolagets finansiering. Bolagets olika verksamheter har genomlysts med avseende på arbetssätt och lönsamhet. Stora besparingar och effektiviseringar har åstadkommit.

Osäkerheten för kostnadernas utveckling kvarstår i viss mån. Bolaget verkar på en marknad med reglerade bostadshyror där det inte är självklart att kunna kompensera för 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):

ansamlad förlust	-5 530 958
överkursfond	19 000 000
årets förlust	-9 980 699
	<b>3 488 343</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 488 343
	<b>3 488 343</b>

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

Dy A

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	57 549 307	54 255 756
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 132 619	1 695 146
Förvaltningsavtal kommunen	4	7 097 281	7 505 243
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>67 779 207</b>	<b>63 456 145</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	5, 6	-44 951 546	-48 788 342
Underhållskostnader		-9 669 632	-7 618 978
Fastighetsskatt		-1 200 206	-310 708
Investeringar		0	-43 322
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	7	-9 031 414	-8 008 702
Förvaltningsavtal - kommunen DoU-kostnad	4	-7 504 186	-7 505 243
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-72 356 984</b>	<b>-72 275 295</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 577 777</b>	<b>-8 819 150</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156 284	121 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 241 617	-3 507 757
Borgensavgifter		-651 979	-558 657
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 737 312</b>	<b>-3 944 665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 315 089</b>	<b>-12 763 815</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 315 089</b>	<b>-12 763 815</b>
<b>Skatter</b>			
Uppskjuten skatt		334 390	834 006
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 980 699</b>	<b>-11 929 809</b>

## Balansräkning

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	8	209 025 724	188 019 957
Mark	9	27 225 271	24 405 271
Markanläggningar	10	3 489 154	3 326 472
Inventarier	11	1 689 159	2 171 728
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	22 094 320	15 306 768
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>263 523 628</b>	<b>233 230 196</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga fordringar	13	78 871	69 700
Långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 871</b>	<b>109 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>263 642 499</b>	<b>233 339 896</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Varulager m m		15 240	94 734
<b>Summa varulager</b>		<b>15 240</b>	<b>94 734</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		1 042 863	697 439
Skattefordringar		875 932	972 121
Övriga kortfristiga fordringar		245 926	491 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 165 414	708 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 330 135</b>	<b>2 869 598</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 509 655	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 509 655</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 855 030</b>	<b>2 964 332</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**272 497 529                      236 304 228**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		13 000 000	12 000 000
Uppskrivningsfond	15	15 561 995	3 746 487
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 561 995</b>	<b>15 746 487</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Överkursfond		19 000 000	0
Balanserad vinst eller förlust		-5 530 958	6 304 360
Årets resultat		-9 980 699	-11 929 809
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 488 343</b>	<b>-5 625 449</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 050 338</b>	<b>10 121 038</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		682 312	632 344
Uppskjuten skatt		4 380 388	1 624 778
Renoveringsstöd		0	70 316
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 062 700</b>	<b>2 327 438</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	220 200 000	208 200 000
Övriga skulder		56 024	164 164
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>220 256 024</b>	<b>208 364 164</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 414 832	4 371 446
Skulder till kommunen	17	1 705 640	2 031 314
Övriga kortfristiga skulder		1 257 624	1 474 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 750 371	7 614 174
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 128 467</b>	<b>15 491 588</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>272 497 529</b>	<b>236 304 228</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		-4 577 777	-8 819 150
Av- och nedskrivningar		9 031 414	8 008 702
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-20 348	3 185
Erhållen ränta		156 284	121 749
Erlagd ränta		-5 893 596	-4 066 414
Betald skatt		96 189	-790 862
<b>Kassaflöde från verksamheten före rörelsekapitalförändring</b>		<b>-1 207 834</b>	<b>-5 542 790</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		79 494	-29 134
Förändring av kundfordringar		-345 424	-283 200
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 211 302	-796 713
Förändring av leverantörsskulder		1 043 386	-3 000 169
Förändring av kortfristiga skulder		-1 406 507	2 064 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 048 187</b>	<b>-7 587 728</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 324 846	-23 702 872
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	160 844
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-9 171	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	11 514
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 334 017</b>	<b>-23 530 514</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		1 725 774	0
Upptagna lån		12 000 000	38 000 000
Amortering av lån		-108 140	-210 733
Nyemission		20 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>33 617 634</b>	<b>37 789 267</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 235 430</b>	<b>6 671 025</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		-1 725 774	-8 396 799
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 509 656</b>	<b>-1 725 774</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Ockelbogårdar AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

#### **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 kassafloresanalys 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 2024 till 471 781kr.

#### **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	80-100 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	40-50 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. 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 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).

#### Genomsnittlig låneränta

Räntekostnad i förhållande till genomsnittlig långfristig skuld hos kreditinstitut.

#### Uthyrningsgrad

Hysesintäkt bostäder och lokaler i förhållande till bruttointäkt bostäder och lokaler.



**Not 2 Hyresintäkter**

	2024	2023
Bostäder	43 615 431	41 603 651
Lokaler	13 060 349	11 822 053
Bilplatser	873 527	830 052
	<b>57 549 307</b>	<b>54 255 756</b>

**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

	2024	2023
Avtal administration	0	375 996
Återvunna fordringar	76 229	13 554
Erhållna rabatter	41 862	90 665
Försäkringsersättningar	2 327 998	550 000
Övrigt fakturerat	686 530	662 516
Övrig ersättning	0	2 415
<b>Summa</b>	<b>3 132 619</b>	<b>1 695 146</b>

**Not 4 Förvaltningsavtal Ockelbo kommun**

	2024	2023
Externa intäkter	60 879	43 737
Förvaltningsavtalet	6 921 286	7 346 361
Lönebidrag	115 116	115 145
<b>Summa</b>	<b>7 097 281</b>	<b>7 505 243</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	7 356 227	7 959 049
Reparationer	4 026 223	4 639 502
Taxebundna kostnader	9 413 812	9 040 956
Uppvärmning	9 676 916	9 556 095
Administration	10 861 474	13 116 967
Hyresförluster och inkasso	159 654	39 894
Övriga driftkostnader	3 457 240	4 435 879
<b>Summa</b>	<b>44 951 546</b>	<b>48 788 342</b>



2025050226876

## Not 6 Personal

	2024	2023
<b>Antal anställda på bokslutsdagen</b>		
Kvinnor	22	21
Män	10	11
	<b>32</b>	<b>32</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 622 772	1 531 367
Övriga anställda	11 075 120	10 210 114
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	405 656	429 153
Pensionskostnader för övriga anställda	618 471	491 881
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 252 793	3 898 341
	<b>5 276 920</b>	<b>4 819 375</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Styrelseledamöter kvinnor	17,00	17,00
Styrelseledamöter män	83,00	83,00
Ledande befattningshavare kvinnor	50,00	50,00
Ledande befattningshavare män	50,00	50,00

## Not 7 Planenliga avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	8 387 742	7 499 938
Markanläggningar	208 644	180 140
Inventarier	435 028	328 624
	<b>9 031 414</b>	<b>8 008 702</b>

## Not 8 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	299 181 587	262 168 276
Årets aktiveringar pågående arbeten	17 213 509	37 013 311
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>316 395 096</b>	<b>299 181 587</b>
Ingående avskrivningar	-89 096 618	-82 512 775
Årets avskrivningar	-7 471 644	-6 583 843
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 568 262</b>	<b>-89 096 618</b>
Ingående uppskrivningar	15 629 959	16 546 054
Årets uppskrivningar	12 180 000	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-916 098	-916 095
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>26 893 861</b>	<b>15 629 959</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>209 025 724</b>	<b>188 019 957</b>

**Not 9 Mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 902 625	24 902 625
Årets uppskrivning	2 820 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 722 625</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>27 225 271</b>	<b>24 405 271</b>

**Not 10 Markanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 746 094	3 768 784
Årets aktiveringar pågående arbeten	371 326	977 310
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 117 420</b>	<b>4 746 094</b>
Ingående avskrivningar	-1 419 622	-1 239 482
Årets avskrivningar	-208 644	-180 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 628 266</b>	<b>-1 419 622</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 489 154</b>	<b>3 326 472</b>

**Not 11 Inventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 767 387	5 902 228
Årets aktiveringar pågående arbeten		1 236 338
Avyttring		-371 179
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 767 387</b>	<b>6 767 387</b>
Ingående avskrivningar	-4 595 659	-4 375 132
Avskrivningar	-482 569	-430 863
Avskrivningar på avyttrade inventarier		210 336
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 078 228</b>	<b>-4 595 659</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 689 159</b>	<b>2 171 728</b>

2025050226877

20250502226878

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående nedlagda kostnader	15 306 768	30 698 696
Under året nedlagda kostnader	24 372 387	24 751 532
Under året genomförda aktiveringar	-17 584 835	-38 795 112
Omföring till resultaträkningen		-1 348 348
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>22 094 320</b>	<b>15 306 768</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 094 320</b>	<b>15 306 768</b>

**Not 13 Långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
HBV återbäring för 2022		32 691
HBV återbäring för 2023	42 295	37 009
HBV återbäring för 2024	36 576	
	<b>78 871</b>	<b>69 700</b>
<b>Summa</b>	<b>78 871</b>	<b>69 700</b>

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
HBV 4 andelar	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 15 Uppskrivningsfond**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående saldo	3 746 487	3 840 979
Upplösning av uppskrivet belopp	-94 492	-94 492
Årets uppskrivningar	11 910 000	
<b>Utgående saldo</b>	<b>15 561 995</b>	<b>3 746 487</b>
<b>Summa</b>	<b>15 561 995</b>	<b>3 746 487</b>

## Not 16 Upplåning

Räntebärande skulder

2024-12-31      2023-12-31

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

220 200 000      208 200 000

**220 200 000      208 200 000**

Det föreligger ej någon amorteringsplan för bolagets skulder, varför fördelning mellan långfristiga respektive kortfristiga skulder ej kunnat göras för 2024-12-31.

## Not 17 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.

2024-12-31      2023-12-31

Utnyttjad del av checkräkningskredit uppgår till

0      1 725 774

Övrigt

1 705 640      305 540

**1 705 640      2 031 314**

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31      2023-12-31

Upplupna räntekostnader

475 557      490 305

Upplupna semesterlöner

812 221      1 021 027

Förutbetalda hyror

3 714 685      3 096 179

Övriga poster

1 747 908      3 006 663

**6 750 371      7 614 174**

## Not 19 Eventualförpliktelser

2024-12-31      2023-12-31

Garantifond, Fastigo

226 506

219 275

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

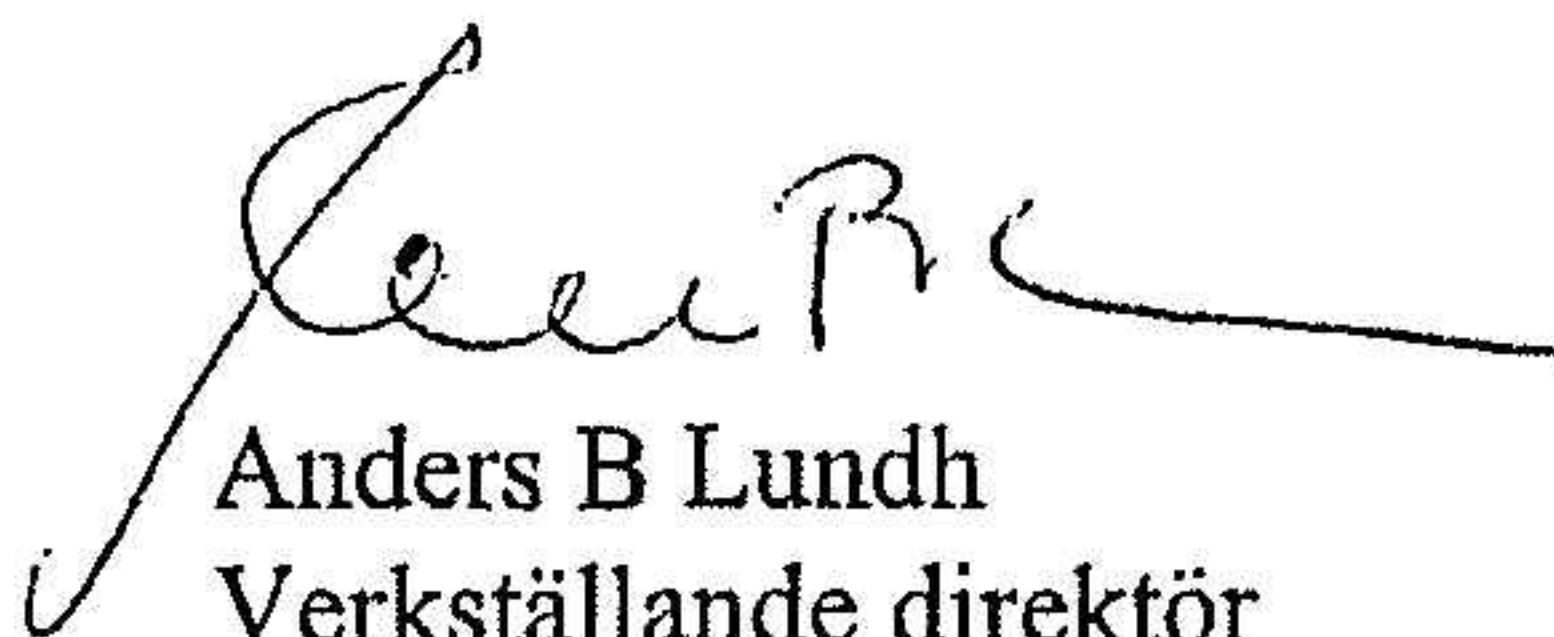


2025050226880

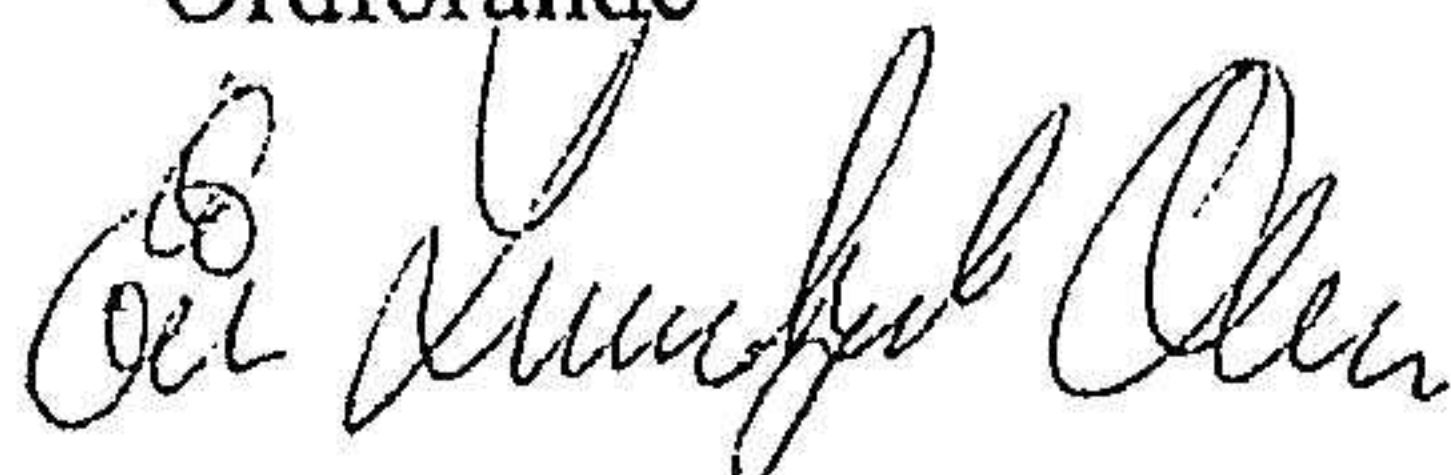
Ockelbo den 19 mars 2025



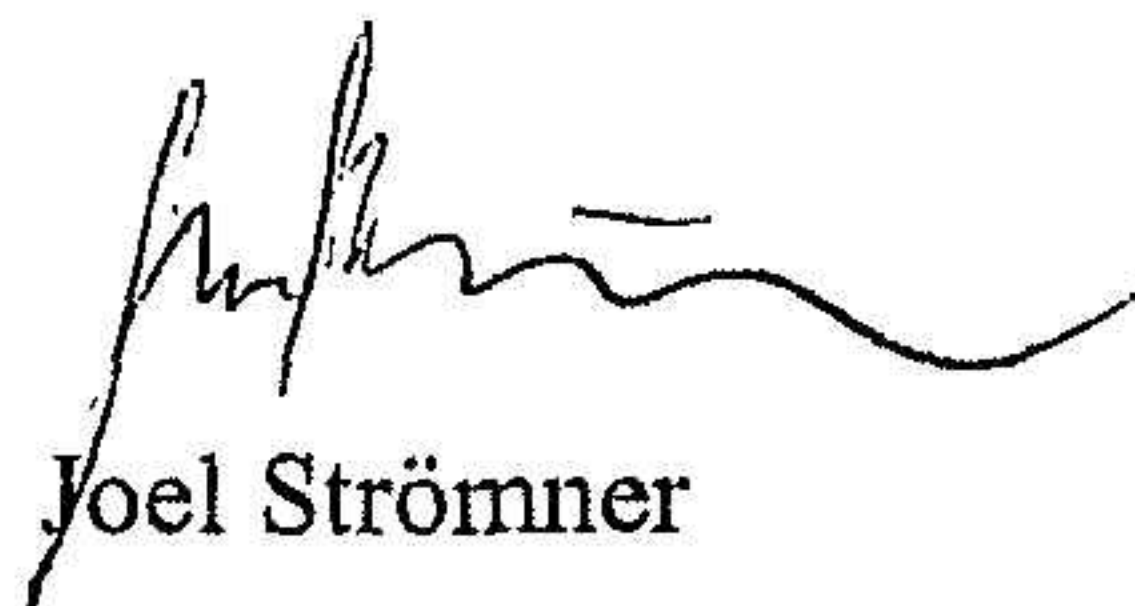
Patrik Jonsson  
Ordförande



Anders B Lundh  
Verkställande direktör



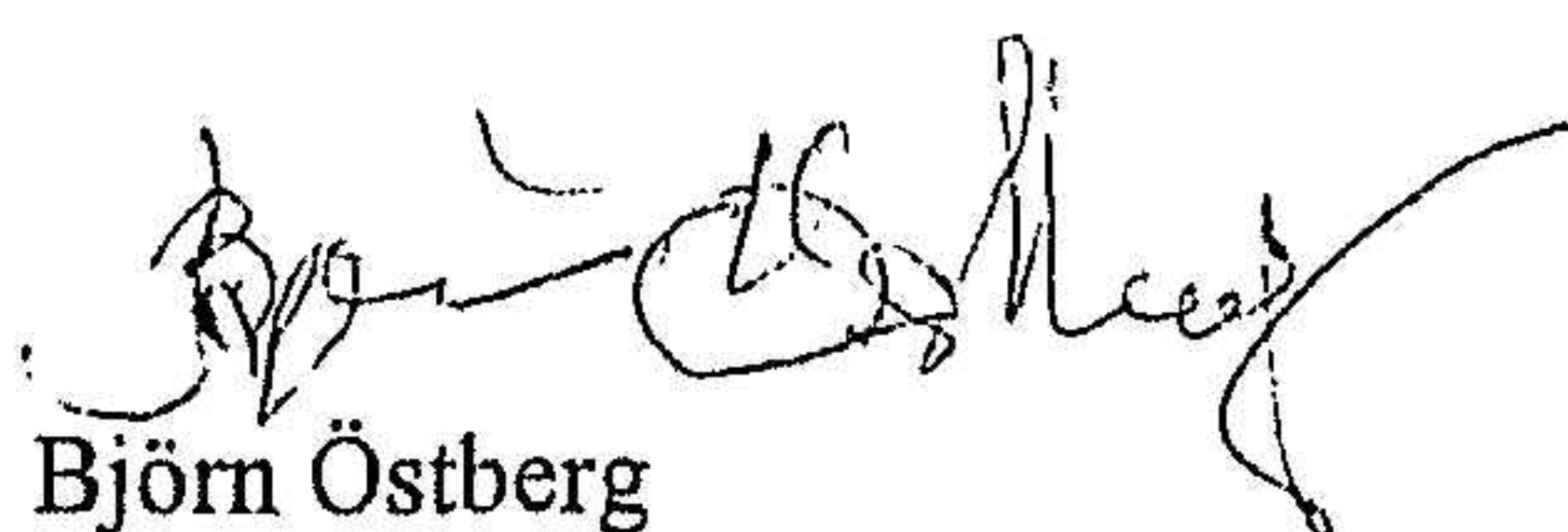
Ewa Lundqvist Olsson



Joel Strömner



Lars Bergmark



Björn Östberg



Birger Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2025

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 2024.

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 2024 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 2024 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Ockelbo den 26 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Victoria Danielsson  
Auktoriserad revisor