

# ÅRSREDOVISNING

FÖR TIDEN 2005 01 01 – 2005 12 31



GAGNEFSBOSTÄDER AB

**Gagnefsbostäder AB**  
**Org.nr. 556527-7463**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2005**

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	3
- Resultaträkning	9
- Balansräkning	10
- Kassaflödesanalys	12
- Noter	13
- Revisionsberättelse	22
- Bilaga 1	Fastighetsvärden
- Bilaga 2	Omflyttningsstatistik
- Bilaga 3	Kostnads- och intäktsfördelning
- Bilaga 4	Kostnadsutveckling

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse och revisorer

Styrelse och VD för Gagnefsbostäder Aktiebolag avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2005 01 01 - 2005 12 31.

### Styrelse och revisorer

#### Ordinarie Styrelseledamöter

Per-Erik Larsson (ordförande)	(m)
Jaak Kerstell (vice ordförande)	(c)
Anders Ahlgren	(c)
Bo Lindevall	(s)
Erik Norström	(s)

#### Suppleanter

Inger Lingeryd	(m)
Roger Lundkvist	(c)
Göran Strandberg	(fp)
Carina Tibbling	(s)
Tommy Brandt	(s)

#### Ordinarie revisor

Kjell Artæus, auktoriserad revisor

#### Suppleant

Kerto Birgersson, auktoriserad revisor

#### Ordinarie lekmannarevisorer

Per-Erik Liss (till 050131)	(c)
Svante Hanses (från 050201)	(m)
Henry Hedberg	(s)

#### Suppleanter

Svante Hanses (till 050131)	(m)
Uno Pellas	(s)

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit fyra sammanträden.

### Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet år 1995 då tidigare Stiftelsen Gagnefsbostäder ombildades till Gagnefsbostäder Aktiebolag. Verksamheten bedrivs i Gagnefs kommun, Dalarnas län.

### Ägarförhållanden

Gagnefsbostäder AB ägs till 100% av Gagnefs kommun.

### Förvaltningsform

Gagnefsbostäder AB förvaltas av Gagnefs kommun och har ingen egen personal.

## **Organisationsanslutningar**

Gagnefsbostäder AB är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

## **Syfte och mål**

Enligt ägardirektiv är syftet med verksamheten att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som utnyttjar bolagets tjänster. Avsikten med att Gagnefsbostäder förvaltas av Gagnefs kommun är effektivitetsvinster och kostnadsbesparingar.

Gagnefsbostäder arbetar för bra service, funktionella lägenheter, trygga och väl fungerande bostadsområden, bra miljö och prisvärda hyror. Målet med Gagnefsbostäders verksamhet är nöjda kunder samt goda och långa hyresrelationer.

## **Finansiering**

Lån om 50,9 Mkr har ränteändrats under året. Årets amorteringar uppgår till ca 0,9 Mkr.

För under året färdigställd nyproduktion har upptagits lån om totalt 15,7 Mkr.

Den genomsnittliga räntan för fastighetslån uppgår vid årets slut till 3,05% (4,28%).

Den lägre räntesatsen på omsatta lån innebär en årlig sänkning av räntekostnaderna med ca 1,2 Mkr.

## **Fastighetsbestånd**

Fastigheter inklusive mark har 2005 12 31 ett sammanlagt anskaffningsvärde om 161 353 866 kronor. Bokfört värde uppgår till 141 066 114 kronor. Taxeringsvärden uppgår till 48 613 000 kronor. Färdigställningsår, anskaffningsvärde, bokfört värde och taxeringsvärde per fastighet framgår av bilaga 1.

Under året har genomförts en värdering av Gagnefsbostäders fastighetsbestånd. Värderingen har skett med en värderingsmodell baserad på fastigheternas nyttovärde. Värderingen har utgått ifrån nuvarande ränteläge, den låga vakansgraden under året samt även tagit hänsyn till det årliga drifttillskott som ägaren tillskjuter. Man kan av jämförelsen mellan nyttovärden och bokförda värden se att en del av de senast byggda fastigheterna har ett bokfört värde som ligger högre än nyttovärdet. Med de förutsättningar som råder för närvarande finns ingen anledning till nedskrivning av dessa eftersom skillnaderna mellan bokfört värde och nyttovärde inte är betydande. De årliga avskrivningarna om 1,5% reglerar den skillnaden inom de närmaste åren. Man kan av jämförelsen även se att en del av de äldre fastigheterna har ett för lågt bokfört värde. Någon uppskrivning av dessa värden är inte aktuell eftersom investeringsbehov finns hos många av de äldre fastigheterna.

Fastigheterna innehåller 354 lägenheter och 12 lokaler. I not 2 tabell 2:2 redovisas lägenheter, lokaler och bilplatser fördelat på respektive fastighet.

Fastigheterna är försäkrade med fullvärdesgaranti hos Dalarnas Försäkringsbolag.

### Uthyrningsläget

Under 2005 har antalet vakanta lägenheter varierat mellan 1,5 och 2,5%. Förlorade hyresintäkter på grund av outhyrda lägenheter uppgår under året till 0,36 Mkr (0,7 Mkr) vilket motsvarar 2,3% (5%) av den totala hyresintäkten för bostäder.

I bilaga 2 redovisas 2005-års omflyttningsstatistik.

### Kunder och marknad

Intresset för de nyproducerade lägenheterna i Djurås har varit stort och önskemål har framkommit om liknande byggnationer i andra delar av kommunen.

En potentiell kundgrupp är pensionärer som nu bor i eget hus men kan komma att söka sig till ett boende med bra tillgänglighet och utan skötselansvar för egen tomt.

En första intresseundersökning har genomförts för att utröna om ytterligare byggnationer kan vara motiverade. Kundintresset kommer att följas upp med informationsmöten på de orter som kan vara aktuella för nyproduktion.

### Hyror

Efter överenskommelse med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna från 1 januari med i genomsnitt 1,6%. De under året nyproducerade lägenheterna i Djurås undantogs från hyreshöjning. Högsta hyreshöjningen var 162 kr/månad.

### Investeringar

Årets investeringar uppgår till totalt 16,1 Mkr (6,9 Mkr) och omfattar följande arbeten;

#### Nyproduktion

Djurås, 16 lägenheter 13 175 Tkr

Mark 316 Tkr

#### Värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter

Rännarheden, pelletsanläggning 327 Tkr

Centrumhuset, hissinstallation, ombyggnad entré o lokal 910 Tkr

Gybäcksholan, plan för flispåfyllning 197 Tkr

Bäsna, ombyggnad lokal 360 Tkr

Sundvägen etapp 1, garantibesiktning 15 Tkr

#### Byggnadsinventarier

Utbyte av motorvärmare 177 Tkr

#### Markanläggningar

Fagerängsområdet, utomhusmiljö 502 Tkr

Högsveden, kulvert för fjärrvärme 130 Tkr

### **Nyproduktion**

Under året har färdigställts 16 lägenheter på Fagerängsområdet. Lägenheterna är belägna intill de 18 lägenheter som färdigställdes 2003 i Djurås.

Byggnationen omfattar lägenheter om två, tre och fyra rum och kök. Lägenheterna var inflyttningsklara 1 juli 2005. Samtliga lägenheter var uthyrda vid inflyttningsstidpunkten.

Inom Fagerängsområdet har genomförts en upprustning av en befintlig damm som iordningställdes med brygga, omgivande planteringar, gångvägar och sittplatser.

### **Reparationer och underhåll**

Reparationskostnaderna uppgick under året till 1 481 Tkr (1 189 Tkr).

Årets underhållskostnader uppgick till 1 791 Tkr (1 273 Tkr). För hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll har nyttjats 956 Tkr (568 Tkr).

Lägenhetsunderhåll pågår för den stora del av fastighetsbeståndet som uppfördes under 1980-talet. Rabatter till hyresgäster som avstått från lägenhetsunderhåll uppgår till 202 Tkr (213 Tkr).

### **Ägartillskott**

Ägaren, Gagnefs kommun, har under året lämnat förlusttäckningsbidrag med 2 100 Tkr (2 500 Tkr).

### **Finansiella instrument**

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

### **Miljöarbete**

Gagnefsbostäders målsättning är att ta ansvar för boendemiljön och genom resurshushållning medverka till en utveckling anpassad till det naturliga kretsloppet.

För att minska oljeberoendet har hyreshusen intill kommunkontoret i Djurås under året anslutits till en större fliseldad uppvärmningsanläggning. Hyreshusen inom

Fagerängsområdet kommer att anslutas till den fliseldade anläggningen så snart denna är helt färdigställd.

För att minska elförbrukningen har påbörjats ett utbyte av motorvärmareuttag.

Fyra bostadsområden har åtgärdats och arbetet fortsätter tills samtliga äldre motorvärmare har bytts ut.

## Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 656 878 Kr, en förbättring jämfört med föregående års resultat (723 080 Kr) trots minskat ägartillskott.

Resultatförbättringen beror bland annat på årets låga vakansgrad och det låga ränteläget. En bidragande orsak har även varit den minskade oljeförbrukningen som sker i takt med att fastigheter ansluts till närvärmeanläggningar eller konverterar till pelletsuppvärmning.

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2005	2004	2003	2002	2001
Nettoomsättning, tkr	20 078	19 568	18 063	17 288	16 427
Resultat efter finansiella poster inkl. ägartillskott, tkr	1 657	723	307	-397	120
Ägartillskott, tkr	2 100	2 500	2 200	2 182	1 882
Balansomslutning, tkr	147 123	134 763	131 787	118 343	117 231
Antal lägenheter, st	354	338	345	328	332
Outhyrt i % av totala hyresintäkten	3	5	7	6	10
Omflyttningar under året, %	28	30	29	31	40
Investeringar i fastigheter, tkr	16 109	6 930	17 727	2 526	3 351
Underhåll, tkr	1 754	1 273	1 550	1 451	1 736
Soliditet, %	7,0	6,4	6,0	6,5	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,1	4,8	4,5	4,3	5,5
Avkastning på eget kapital, %	16,0	7,8	3,9	neg	1,4
Genomsnittlig låneränta, %	3,0	4,3	5,0	5,2	5,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Bilaga 3 redovisar kostnads- och intäktsfördelning

Bilaga 4 redovisar kostnadsutveckling

## Förväntad framtida utveckling

Med nuvarande förutsättningar visar prognosen att Gagnefsbostäder AB även de närmaste åren är beroende av ägartillskott för att undvika underskott. Kommunfullmäktige har beslutat att i budget för år 2006 avsätta 1,4 Mkr för att täcka nästkommande års förväntade underskott.

Vakansgraden har minskat mellan 2004 och 2005. Efterfrågan på lägenheter har varit konstant hög under året. Vid årsskiftet kunde Gagnefsbostäder endast erbjuda fyra hyreslediga lägenheter i hela kommunen. Det goda uthyrningsläget förväntas bestå under 2006.

Under 2006 kommer lån om 10 Mkr att läggas om. En mindre räntesänkning förväntas vid omläggning även om räntan förväntas stiga under året. För de lån som ligger med rörlig ränta förväntas ökade räntekostnader.

Överenskommelse har träffats med hyresgästföreningen om hyreshöjning från 1 februari med i genomsnitt 1,2%.

Totala energikostnaderna kommer inte att förändras nämnvärt. El kommer att handlas upp under året vilket kan innebära en kostnadsökning. Oljepriserna kan komma att öka men årets investeringar i pelletsuppvärmning och anslutning till fliseldad närvärmeanläggning minskar oljeberoendet.

VA- och sophanteringstaxor höjdes från 1 januari med 3 respektive 12%.

Trots höjda taxor och ökade kapitalkostnader bör fortsatt låg vakansgrad och höjda hyror tillsammans med underskottsbidrag från kommunen innebära ett positivt resultat även för nästkommande år.

### **Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel;

Balanserad förlust	-3 508 740
Årets vinst	<u>1 656 878</u>
Summa	<u>-1 851 862</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att summan av årets vinst och balanserad förlust -1 851 862 kronor balanseras i ny räkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1		
Hysesintäkter	2	<b>17 462 929</b>	16 550 657
Övriga förvaltningsintäkter	3	<b>515 256</b>	516 929
Förlusttäckningsbidrag		<b><u>2 100 000</u></b>	<u>2 500 000</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>20 078 185</b>	19 567 586
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5	<b>-8 412 330</b>	-8 421 418
Underhållskostnader		<b>-1 791 119</b>	-1 273 324
Fastighetsskatt		<b>-256 514</b>	-260 524
Av- och nedskrivningar	6, 7, 8	<b><u>-2 528 247</u></b>	<u>-2 272 705</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-12 988 210</b>	-12 227 971
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7 089 975</b>	7 339 615
<b>Centrala- administrations och försäljningskostnader</b>			
Övriga kostnader	5, 9	<b><u>-1 135 253</u></b>	<u>-1 066 315</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 954 722</b>	6 273 300
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper		<b>2 000</b>	1 477
Ränteintäkter		<b>35 069</b>	63 937
Statliga räntesubventioner		<b>187 274</b>	149 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		<b><u>-4 522 187</u></b>	<u>-5 764 834</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 297 844</b>	-5 550 220
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 656 878</b>	723 080
Skatt på årets resultat	10	<b>0</b>	0
<b>Årets vinst</b>		<b><u>1 656 878</u></b>	<u>723 080</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	<b>134 366 048</b>	119 394 439
Byggnadsinventarier		<b>645 769</b>	517 893
Markanläggningar	7	<b>2 124 748</b>	1 652 305
Mark	7	<b>6 700 066</b>	6 383 842
Pågående nyanläggningar		=	<u>3 747 271</u>
		<b>143 836 631</b>	131 695 750
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier och andelar	11	<b>55 000</b>	55 000
Övriga långfristiga fordringar		<b>14 002</b>	<u>679</u>
		<b>69 002</b>	55 679
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>143 905 633</u></b>	<u>131 751 429</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager</u>			
Bränsleförråd		<b>443 368</b>	475 598
Förråd vitvaror		<b>36 025</b>	<u>25 053</u>
		<b>479 393</b>	500 651
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		<b>42 113</b>	79 809
Kundfordringar		<b>124 350</b>	78 217
Övriga kortfristiga fordringar		<b>201 489</b>	195 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<b>159 780</b>	475 766
		<b>527 732</b>	829 446
<u>Kassa och bank</u>		<b>2 647 063</b>	<u>1 681 279</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 654 188</u></b>	<u>3 011 376</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>147 559 821</u></b>	<u>134 762 805</u>

<b>Eget kapital och skulder</b>	1		
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 12.000 aktier med kvotvärde 1000:-		<b>12 000 000</b>	12 000 000
Reservfond		<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
		<b><u>12 200 000</u></b>	<u>12 200 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		<b>-3 508 740</b>	-4 231 821
Årets resultat		<u>1 656 878</u>	<u>723 080</u>
		<b><u>-1 851 862</u></b>	<u>-3 508 741</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>10 348 138</u></b>	<u>8 691 259</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		<b><u>132 350 527</u></b>	<u>118 720 864</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b><u>132 350 527</u></b>	<u>118 720 864</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		<b>764 964</b>	900 000
Leverantörsskulder		<b>1 495 220</b>	3 270 685
Övriga kortfristiga skulder		<b>19 413</b>	17 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<b><u>2 581 559</u></b>	<u>3 162 537</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>4 861 156</u></b>	<u>7 350 682</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>147 559 821</u></b>	<u>134 762 805</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	16	<b>1.277.000</b>	1.277.000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	3 854 722	3 773 300
Förlusttäckningsbidrag	2 100 000	2 500 000
Avskrivningar	2 528 247	2 107 782
	<u>8 482 969</u>	<u>8 381 082</u>
Erhållen ränta	35 069	63 938
Erhållna utdelningar	2 000	1 477
Erlagd ränta	-4 334 913	-5 615 634
	<u>4 185 125</u>	<u>2 830 863</u>
Ökning/minskning varulager	21 258	-32 373
Ökning/minskning kundfordringar	-8 437	134 856
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	310 151	-489 224
Ökning/minskning leverantörsskulder	-1 775 465	2 161 811
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-579 025	87 047
	<u>2 153 607</u>	<u>4 692 980</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 153 607</b>	<b>4 692 980</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-14 682 451	-6 940 971
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	337 432
	<u>-14 682 451</u>	<u>-6 603 539</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14 682 451</b>	<b>-6 603 539</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	14 400 000	1 300 000
Amortering av skuld	-905 373	-1 295 659
	<u>13 494 627</u>	<u>4 341</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>13 494 627</b>	<b>4 341</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>965 783</b>	<b>-1 906 219</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 681 280</b>	<b>3 587 498</b>
	<u>2 647 063</u>	<u>1 681 280</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 647 063</b>	<b>1 681 280</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Samtliga belopp i noter är angivna i tkr.

#### **Anläggningstillgångar**

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde och avskrivits med 1,5% enligt plan. Om- och tillbyggnader som bedöms värdehöjande för fastigheterna har aktiverats. Markanläggningar har avskrivits med 3,3 eller 10% beroende på förväntad livslängd. Byggnadsinventarier har värderats till anskaffningsvärde och avskrivits med 5 eller 10% beroende på förväntad livslängd.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder och låneskulder. För lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet överensstämma med bokfört värde.

#### **Fordringar**

Hyses- och kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt.

#### **Värdepapper**

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde.

#### **Låneskulder**

Låneskulder redovisas till erhållet belopp.

#### **Lager**

Bränsleförråd har inventerats och värderats till anskaffningsvärde 31/12 2005. Vitvaruförråd har inventerats och värderats till det lägsta av verkligt värde och anskaffningsvärde på balansdagen.

#### **Nyproduktion**

Ränta på byggnadskreditiv räknas in i produktionsvärde för nybyggnad.

### Kostnadsfördelning

Kostnader för kommunens förvaltning av Gagnefsbostäder AB har fördelats procentuellt mellan fastighetskostnader och kostnader för centraladministration enligt samma princip som kostnader för egen administrativ personal fördelats före år 2000.  
Kostnader för administration och försäljning har hänförs till centraladministration.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt sk indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten och
- finansieringsverksamheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

Avkastning på totalt kapital - Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutning.

Avkastning på eget kapital - Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver.

### Not 2 Hyresintäkter

Not 2:1 Hyresintäkter och outhyrt

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt:</b>		
Bostäder	<b>15 880 201</b>	15 398 524
Lokaler	<b>2 044 640</b>	2 067 984
Bilplatser	<b>317 210</b>	294 199
Hyresrabatter	<b><u>-226 618</u></b>	<u>-233 250</u>
Summa	<b>18 015 433</b>	17 527 457
<b>Avgår outhyrt:</b>		
Bostäder	<b>-359 711</b>	-723 606
Lokaler	<b>-114 878</b>	-186 168
Bilplatser	<b><u>-77 915</u></b>	<u>-67 026</u>
Summa	<b>-552 504</b>	-976 800
<b>Hyresintäkter netto</b>	<b>17 462 929</b>	16 550 657

Den totala vakansgraden har minskat med två procentenheter mellan 2004 och 2005.

Not 2:2 Yta och hyra/m<sup>2</sup> fördelat per fastighet

Fastigheter	1rok	2rok	3rok	4rok	S:a	Yta	Medel-yta	Hyra/m <sup>2</sup>	Antal lokaler	Yta lokaler	Car-port	Bil-plats
Mjälgen 10:13		2			2	132	66	606				
Djurås 27:9				1	1	120	120	652			2	
Skogen 11:31	1				1	60	60	615				
Tjärna 30:19			8		8	634	79	665				
Skogen 3:73		6	6	6	18	1 128	63	941				
Skogen 3:74		8	6	2	16	878	55	1 009				
Tjärna 49:1	8	8			16	696	44	797	1	51		18
Tjärna 49:1	8	6			14	493	35	852				
Skogen 9:22		24			24	1 548	65	793	4	321		12
Mjälgen 26:1	19	1			20	744	37	814			1	10
Heden 25:2	2	10	2		14	793	57	765	3	540		13
Djurmo 1:96		4	2		6	387	65	646				
Mjälgen 11:8		5	14	5	24	1 888	79	632			23	
Bäsna 16:7		2			2	122	61	569				
Bäsna 16:26		6			6	350	58	795	1	353	4	2
Rännarheden 1:7	11	11	8		30	1 696	57	795	1	50	14	8
Moje 13:18	1	6	9		16	1 103	69	820				
Tjärna 30:19	12				12	427	36	907				
Holsåker 40:5		2	1		3	215	72	681			3	
Floda Kyrkby 4:32	1	7	4		12	853	71	699	1	259	4	12
Holsåker 25:9			6		6	482	80	796				
Floda Kyrkby 4:21-4:28		2	5	3	10	799	80	611				
Holsåker 1:7			1		1	78	78	711				
Bjärbo 27:33			1		1	80	80	680				
Björbo 26:30		3	7		10	697	70	743				
Björbo 26:44	5	22	5		32	2 059	64	649			13	16
Högsveden 5:84	8	24	10	4	46	3 154	69	696				
Nordanholen 5:43		1	1		2	137	69	750				
Nordanholen 5:56				1	1	135	135	400				
Högsveden 5:85									1	706		
Genomsnitt totalt							63	735				
Totalt	76	160	96	22	354	21 888			12	2 280	64	91

Övervägande delen av hyreskontrakt för lokaler löper på tre år med nio månaders uppsägningstid.

Not 2:3 Hysesintäkter och outhyrt för bostäder fördelat per kommundel

	Hysesint. 2005	Hysesint. 2004	Outhyrt 2005	%	Outhyrt 2004	%	Hysesint. netto 2005	Hysesint. netto 2004
Björbo	1 902	2 076	130	7	318	15	1 772	1 758
Dala-Floda	1 664	1 647	62	<1	125	8	1 602	1 522
Mockfjärd	2 962	2 875	86	3	89	3	2 876	2 786
Djurås - Djurmo	4 978	4 476	20	<1	32	1	4 958	4 444
Gagnef	4 033	3 938	47	1	102	3	3 986	3 836
Bäsna	342	355	15	4	58	16	327	297
	15 881	15 367	360		724		15 521	14 643

Not 3 **Övriga förvaltningsintäkter**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Värmeförsäljning	272 171	252 390
Övriga förvaltningsintäkter	<u>243 085</u>	<u>264 539</u>
Summa	<b>515 256</b>	516 929

Not 4 **Driftskostnader**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Fastighetsskötsel	1 478 226	1 469 465
Reparationer	1 482 240	1 188 869
Uppvärmning	2 397 013	2 737 319
Sophantering	316 189	296 667
Elavgifter	708 779	691 948
VA-avgifter	626 737	623 282
Välgavgifter	130 819	122 565
Fastighetsadministration	499 464	497 727
Övriga driftskostnader	<u>772 863</u>	<u>793 576</u>
	<b>8 412 330</b>	8 421 418

**Not 5 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter**

Gagnefsbostäder AB förvaltas av Gagnefs kommun och har inga egna anställda. Även VD-tjänst tillhandahålles av Gagnefs kommun. Kommunen debiterar Gagnefsbostäder AB för utbetalda ersättningar och sociala avgifter.

Gagnefs kommun ansvarar för pensionsåtagande och medel avsatta för pension till tidigare anställda tjänstemän.

<b>Löner, andra ersättningar inklusive sociala kostnader</b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
Verkställande direktören	160 180	102 554
Styrelsearvoden och andra ersättningar	60 271	74 686
Sociala avgifter	<u>21 133</u>	<u>13 391</u>
Totala löner och ersättningar	<b>241 584</b>	190 631

**Not 6 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar**

	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
Byggnader	2 319 380	2 087 604
Markanläggningar	159 528	138 484
Byggnadsinventarier	49 339	31 617
Inventarier Livsmedelsbutik	=	<u>15 000</u>
	<b>2 528 247</b>	2 272 705

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b><u>2005-12-31</u></b>	<b><u>2004-12-31</u></b>
Ingående anskaffningsvärden	137 362 811	136 147 930
Årets förändringar		
-Nyanskaffningar under året	18 730 989	1 578 031
-Försäljningar och utrangeringar	-	-363 150
-Investeringsbidrag	<u>-1 440 000</u>	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>154 653 800</b>	137 362 811
Ingående avskrivningar	-17 968 372	-16 120 649
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	74 958
-Avskrivningar	<u>-2 319 380</u>	<u>-1 922 681</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20 287 752</u>	-17 968 372
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b><u>134 366 048</u></b>	<b><u>119 394 439</u></b>

	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 950 691	628 095
Nyanskaffningar under året	<u>631 971</u>	<u>1 322 596</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 582 662	1 950 691
Ingående avskrivningar	-298 386	-159 902
Årets förändringar	<u>-159 528</u>	<u>-138 484</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-457 914</u>	<u>-298 386</u>
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<u>2 124 748</u>	<u>1 652 305</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 383 842	6 433 082
Nyanskaffningar under året	316 224	
Försäljningar	=	-49 240
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<u>6 700 066</u>	<u>6 383 842</u>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	40 935 000	39 119 000
Mark	7 678 000	7 308 000
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	<u>48 613 000</u>	<u>46 427 000</u>

**Not 8 Inventarier**

	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	567 037	285 094
Nyanskaffningar under året	<u>177 215</u>	<u>281 943</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	744 252	567 037
Ingående avskrivningar	-49 144	-17 527
Årets avskrivningar	<u>-49 339</u>	<u>-31 617</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 483	-49 144
Utgående bokfört värde byggnadsinventarier	<u>645 769</u>	<u>517 893</u>

	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
<b>Fastighetsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden		137 030
Utrangering		<u>-137 030</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0
Ingående avskrivningar		-122 030
Utrangering		137 030
Avskrivningar		<u>-15 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		-137 030
<b>Utgående restvärde</b>		<u>0</u>

**Not 9 Ersättning till revisorer**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Revision		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	<b>84 588</b>	82 381
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	<u>20 954</u>	<u>26 000</u>
	<b>105 542</b>	108 381

**Not 10 Skatt på årets resultat**

De skattemässiga avskrivningarna överstiger de bokföringsmässiga. Med anledning av tidigare outnyttjade underskott uppstår ej någon inkomstskatt på årets resultat.

**Not 11 Specifikation av aktier och andelar**

	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
<b>Företagets namn</b>		
SABO, Byggförsäkrings AB, 10 aktier	<b>10 000</b>	10 000
HBV, 1 andel	<b>40 000</b>	40 000
Complus AB, 5 aktier	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Totalt	<b>55 000</b>	55 000
Återbäringsbelopp HBV, tidigaste utbetalning 2007	<b>14 002</b>	679

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	82 000	77 992
Upplupna räntebidrag	20 781	-
Övriga poster	<u>56 999</u>	<u>397 774</u>
Summa	<u>159 780</u>	<u>475 766</u>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

<b>Bundet eget kapital</b>	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
<u>Aktiekapital</u>		
Belopp vid årets ingång	12 000 000	12 000 000
Belopp vid årets utgång	12 000 000	12 000 000
<u>Reservfond</u>		
Belopp vid årets ingång	200 000	200 000
Belopp vid årets utgång	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>12 200 000</u>	<u>12 200 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Belopp vid årets ingång	-4 231 821	-4 538 802
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman	723 080	306 981
Årets resultat	<u>1 656 878</u>	<u>723 080</u>
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	<u>-1 851 863</u>	-3 508 741

**Not 14 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid**

Räntebindning till år	2005		2004		2005		2004	
	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån %	Andel av lån %		
Rörlig ränta	34 576	1,7	8 246	2,2	26	7		
2005			51 175	5,0		43		
2006	10 000		10 000	5,2	7	8		
2007	47 539		28 000	3,2	36	23		
2008	22 200		22 200	4,1	17	19		
2010	18 800			2,7	14			
<b>Totalt</b>	<b>133 115</b>		119 621	<b>3,0</b>	<b>100</b>	100		

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

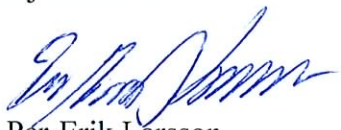
	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 176 346	1 944 312
Förutbetalda hyror	1 097 175	768 157
Övriga poster	<u>308 038</u>	<u>450 068</u>
Summa	<u>2 581 559</u>	<u>3 162 537</u>

**Not 16 Ställda säkerheter**

**För egna skulder till kreditinstitut**

	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
Fastighetsinteckningar SBAB	<u>1 277 000</u>	<u>1 277 000</u>
Summa	1 277 000	1 277 000

Djurås 2006-03-14



Per-Erik Larsson  
Ordförande



Jaak Kerstell  
Vice ordförande



Anders Ahlgren



Bo Lindevall



Erik Norström



Rolf Olérs  
Vekställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2005-03-17  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kerto Birgersson  
Aukt. revisor

Ersättare för Kjell Artæus

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i

## Gagnefsbostäder AB

Org nr 556527-7463

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Gagnefsbostäder AB för år 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Djurås den 17 mars 2006



Kerto Birgersson  
Auktoriserad revisor

# Fastighetsvärden

Fastigheternas färdigställningsår, anskaffningsvärden, bokförda värden och taxeringsvärden per 2004 12 31

Fastighet	Färdig- ställn. år	Anskaffn.värde inkl. mark	Markvärde		Ack. värde- minskning	Bokfört restvärde	Tax. värde totalt
Gagnef, Skogen 3:74	2005		316 224	-316 224			0
Tjärna 30:19	1988	6 305 779	193 800	6 111 979	1 165 595	5 140 184	1 542 000
Gagnef, Skogen 3:73	2003	15 115 281	510 089	14 605 192	394 340	14 720 941	4 050 000
Tjärna 49:1	1962	2 181 531	192 356	1 989 175	569 970	1 611 561	2 350 000
Skogen 9:22	1965	7 043 937	353 780	6 690 157	1 107 908	5 936 029	4 124 000
Mjälgen 26:1	1964	1 576 111	157 060	1 419 051	528 419	1 047 692	1 698 000
Heden 25:2	1965	2 983 880	160 194	2 823 686	882 509	2 101 371	1 893 000
Djurmo 1:96	1982	1 598 917	84 000	1 514 917	183 411	1 415 506	817 000
Mjälgen 11:8	1985 o 1987	12 652 198	530 800	12 121 398	1 472 367	11 179 831	4 467 000
Bäsna 16:7	1978	269 118	65 000	204 118	19 262	249 856	359 000
Bäsna 16:26	1987	5 005 671	98 000	4 907 671	595 196	4 410 475	765 000
Rännarheden 1:7	1940 o 1965	4 161 630	334 030	3 827 600	1 106 911	3 054 719	3 575 000
Rännarheden 1:7	1979			0			
Moje 13:18	1990	8 294 444	300 000	7 994 444	550 872	7 743 572	2 738 000
Tjärna 30:19	1969	699 046	97 000	602 046	140 594	558 452	906 000
Holsåker 25:9	1990	16 903 034	614 030	16 289 004	1 901 121	15 001 913	903 000
Floda Kyrkby 4:33	1990			0			1 398 000
Floda Kyrkby 4:21-4:28	1986	5 828 143	335 686	5 492 457	694 654	5 133 489	2 820 000
Holsåker 1:17	1959	42 532	14 000	28 532	28 532	14 000	204 000
Björbo 27:33	1968	121 000	34 000	87 000	57 833	63 167	193 000
Björbo 26:22	1968	101 000	101 000	0		101 000	296 000
Björbo 26:30	1968	2 264 416	180 073	2 084 343	513 044	1 751 372	838 000
Björbo 26:44	1981	5 084 323	335 000	4 749 323	697 970	4 386 353	2 970 000
Björbo 26:44	1988	7 533 539		7 533 539	738 287	6 795 252	
Högsveden 5:84	1989	27 586 670	641 388	26 945 282	3 508 600	24 078 070	5 379 000
Nordanholen 5:43	1988	844 550	133 811	710 739	92 942	751 608	309 000
Högsveden 5:90	1989	8 097 142	611 745	7 485 397	910 705	7 186 437	
Mjälgen 10:13	1986	450 075	74 000	376 075	35 079	414 996	438 000
Djurås 27:9	1963	270 075	62 000	208 075	19 599	250 476	455 000
Skogen 11:31	1929	140 075	63 000	77 075	7 621	132 454	214 000
Holsåker 40:4 o 40:10	1955	262 461	65 000	197 461	18 375	244 086	396 000
Nordanholen 5:56	1981	330 075	43 000	287 075	26 656	303 419	330 000
				0			
<b>Summa</b>		<b>143 746 653</b>	<b>6 383 842</b>	<b>137 362 811</b>	<b>17 968 372</b>	<b>125 778 281</b>	<b>46 427 000</b>

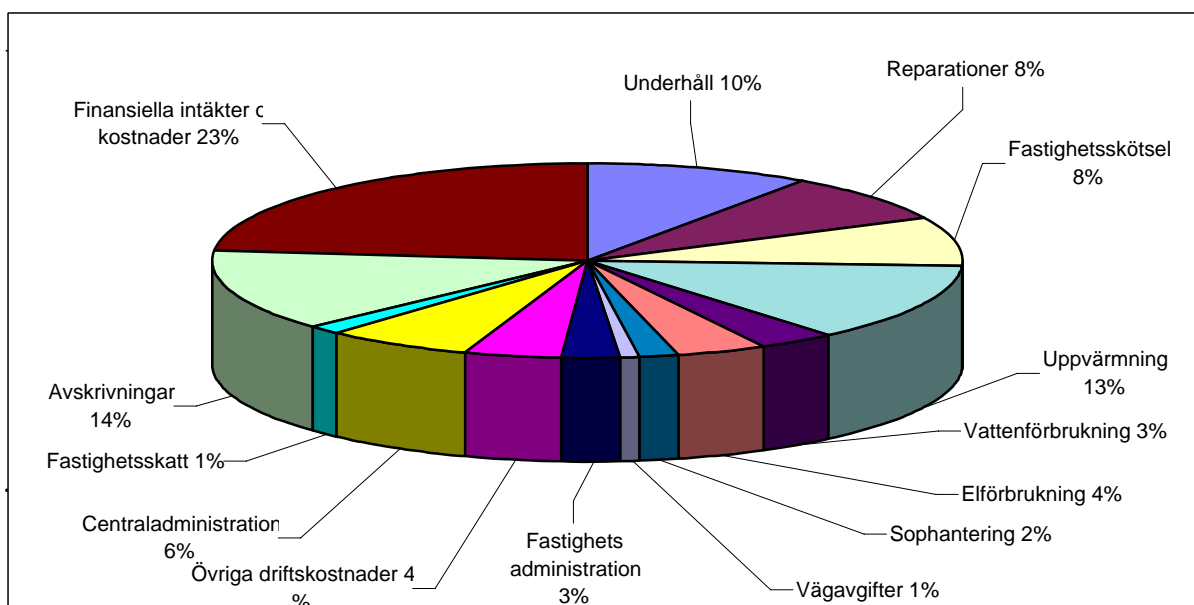
## Omflyttningsfrekvens under 2005

Område	Antal lgh.	1 rum o kök		2 rum o kök		3 rum o kök		4 rum o kök		Samtliga	
		Absolut	I %	Absolut	I %	Absolut	I %	Absolut	I %	Absolut	I %
852	16		0		0	1	6		0	1	6
855	2		0		0		0		0	0	0
856	1		0		0		0		0	0	0
857	1		0		0		0		0	0	0
858	8		0		0	1	13		0	1	13
859	18		0	1	6	3	17	1	6	5	28
860	16	7	44	1	6		0		0	8	50
861	14		0		0		0		0	0	0
862	24		0	6	25		0		0	6	25
863	20	6	30		0		0		0	6	30
865	14		0	3	21		0		0	3	21
866	6		0		0		0		0	0	0
867	24	2	8		0	2	8		0	4	17
868	2		0		0		0		0	0	0
869	6		0	7	117		0		0	7	117
870	30	8	27	5	17	2	7		0	15	50
871	16		0		0	4	25		0	4	25
873	12	5	42		0		0		0	5	42
877	3		0	5	167		0		0	5	167
878	18	2	11	1	6		0		0	3	17
879	10		0		0	1	10		0	1	10
881	1		0		0		0		0	0	0
882	11		0		0	2	18		0	2	18
883	32	3	9	4	13	2	6		0	9	28
884	46	1	2	6	13	4	9	3	7	14	30
885	2		0		0		0		0	0	0
891	1		0		0		0	1	100	1	100
<b>SUMMA</b>	<b>354</b>	<b>34</b>	<b>9,6</b>	<b>39</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>6,21</b>	<b>5</b>	<b>1,41</b>	<b>100</b>	<b>28</b>

## Kostnads- och intäktsfördelning per m2 vägd yta

	2005		2004	
Yta bostäder och lokaler, m2	24 168		23 290	
	Tkr	Kr/m2	Tkr	Kr/m2
<b>Intäkter</b>				
Hysesintäkter	17 463	722,57	16 551	710,65
Övriga intäkter	515	21,31	517	22,20
<b>Summa Intäkter</b>	<b>17 978</b>	<b>743,88</b>	<b>17 068</b>	<b>732,85</b>
<b>Kostnader</b>				
Underhåll	1 791	74,11	1 273	54,66
Reparationer	1 482	61,32	1 189	51,05
Fastighetsskötsel	1 478	61,16	1 469	63,07
Uppvärmning	2 397	99,18	2 737	117,52
Vattenförbrukning	627	25,94	623	26,75
Elförbrukning	709	29,34	692	29,71
Sophantering	316	13,08	297	12,75
Vägavgifter	131	5,42	123	5,28
Fastighetsadministration	499	20,65	498	21,38
Övriga driftskostnader	773	31,98	794	34,09
Centraladministration	1 135	46,96	1 066	45,77
Fastighetsskatt	257	10,63	261	11,21
Avskrivningar	2 528	104,60	2 320	99,61
Finansiella intäkter o kostnader	4 298	177,84	5 550	238,30
<b>Summa kostnader</b>	<b>18 421</b>	<b>762,21</b>	<b>18 892</b>	<b>811,16</b>
Rörelseresultat	-443	-18,33	-1 824	-78,32
I resultatet ingår outhyrt med	-553	-22,88	-977	-41,95

### Kostnadsfördelning



## Kostnadsutveckling

