

ÅRSREDOVISNING

FÖR TIDEN 2009 01 01 –2009 12 31



GAGNEFSBOSTÄDER AB

Gagnefsbostäder AB
Org nr 556527-7463

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	1
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11
- Revisionsberättelse	19
- Bilaga 1	Fastighetsvärden
- Bilaga 2	Omflyttningsstatistik
- Bilaga 3	Kostnads- och intäktsfördelning
- Bilaga 4	Kostnadsutveckling

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisorer

Styrelse och VD för Gagnefsbostäder Aktieföretag avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2009 01 01 - 2009 12 31.

Styrelse och revisorer

Ordinarie Styrelseledamöter

Per-Erik Larsson (ordförande)	(m)
Jaak Kerstell (vice ordförande)	(c)
Anders Ahlgren	(c)
Bo Billborn	(s)
Tommy Brandt	(s)

Suppleanter

Bo Jönebratt	(fp)
Roger Lundkvist	(c)
Nils Erik Roos	(kd)
Erik Norström	(s)
Kjell Sundin	(s)

Verkställande direktör

Rolf Olérs

Ordinarie revisor

Emil Forsling, auktoriserad revisor

Suppleant

Johan Tingström, auktoriserad revisor

Ordinarie lekmannarevisorer

Uno Pellas	(s)
Carl Axel Vesterlund	(c)

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit fem sammanträden.

Information om verksamheten

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

Ägarförhållanden

Gagnefs kommun äger 100% av Gagnefsbostäder AB.

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 64,7 Mkr har konverterats under året. Årets amorteringar uppgår till 1 Mkr. Den genomsnittliga räntan för fastighetslån uppgår vid årets slut till 3,2% (4,4%).

Fastighetsbestånd

Fastigheter inklusive mark har 2009 12 31 ett sammanlagt anskaffningsvärde om 194.126.764 kronor. Bokfört värde uppgår till 163.529.407 kronor. Taxeringsvärden uppgår till 60.301.000 kronor. Färdigställningsår, anskaffningsvärde, bokfört värde och taxeringsvärde per fastighet framgår av bilaga 1.

Vi har under året genomfört en genomgång och värdering av vårt fastighetsbestånd. Värderingen har skett på enhetligt sätt med en värderingsmodell baserad på fastigheternas driftnetto. Värderingen påvisar inte några väsentliga över- eller undervärden varför vi i årets bokslut inte kommer att genomföra några upp- eller nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden.

Fastigheterna innehåller 375 lägenheter och 12 lokaler. I not 2 tabell 2:3 redovisas lägenheter, lokaler och bilplatser fördelat på respektive fastighet.

Fastigheterna var under året försäkrade med fullvärdesgaranti hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Uthyrningsläget

Under 2009 har antalet vakanta lägenheter varierat mellan 2 och 3,8%. Förlorade hyresintäkter på grund av outhyrda lägenheter uppgår under året till 0,57 Mkr (0,48 Mkr) vilket motsvarar 3% (2,6%) av den totala hyresintäkten för bostäder.

I bilaga 2 redovisas 2009-års omflyttningsstatistik.

Kunder och marknad

Även om det byggts lägenheter i såväl Djurås som Mockfjärd finns det fortfarande en efterfrågan på lägenheter, framför allt i Djuråsområdet. Gagnefsbostäder har förvärvat Färjbackens skola för att bygga om skolan till lägenheter. Sex nya lägenheter blir inflyttningsklara till 1 juni 2010, samtliga lägenheter är redan bokade.

Hyror

Efter övernskommelse med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna från 1 januari med 26 kr/m² vilket motsvarar i genomsnitt 3,11%. De senast producerade lägenheterna undantogs från hyreshöjningen.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till totalt 2Mkr (2,3Mkr) och omfattar följande arbeten;

Fastighetsförvärv

Färjbackens skola samt f.d. lärarbostäder 1 000 Tkr

Pågående ombyggnad

Ombyggnad av skola till lägenheter 125 Tkr

Värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter

Takbyte Mjälgen 446 Tkr

Ombyggnad daghem Dala Floda 64 Tkr

Garantibesiktningar Djurås o Mockfjärd 28 Tkr

Nya värmepannor Näset och Strandbacken 101 Tkr

Bullerplank Stråkvägen 240 Tkr

Reparationer och underhåll

Reparationskostnaderna uppgick under året till 1.415 Tkr (1.013 Tkr).

Årets underhållskostnader uppgick till 1.786 Tkr (1.360 Tkr). För hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll har nyttjats 1.011 Tkr (969 Tkr). Rabatter till hyresgäster som avstått från lägenhetsunderhåll uppgår till 157 Tkr (209 Tkr). Efter förhandling med hyresgästföreningen har överenskommit en övergång till företagsstyrt lägenhetsunderhåll. Rabatter till nuvarande hyresgäster kommer dock att vara kvar tills uppskjutna underhållsåtgärder utförts.

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.

Gagnefsbostäder använder nu endast olja som komplement till värmepump och pelletseldade värmeanläggningar.

För att minska elförbrukningen har påbörjats ett utbyte till energisnålare elpannor i de lägenheter som värms med vattenburen el.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -784.417 Kr.

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.

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	21 067	21 201	20 683	19 751	20 078
Resultat efter finansiella poster inkl. ägartillskott, tkr	-784	311	911	1 653	1 657
Ägartillskott, tkr			700	1 400	2100
Balansomslutning, tkr	173 559	175 804	177 540	155 595	147 560
Antal lägenheter, st	375	372	376	353	354
Outhyrt i % av totala hyresintäkten	4	3	3	4	3
Omflyttningar under året, %	25	33	26	29	28
Investeringar i fastigheter, tkr	2 010	2 331	21 424	9 384	16 109
Underhåll, tkr	1 786	1 360	1 022	1 326	1 754
Soliditet, %	7,2	7,5	7,3	7,7	7,0
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	4,0	3,3	3,6	4,1
Avkastning på eget kapital, %	neg	2,4	7,0	13,8	16,0
Genomsnittlig låneränta, %	3,2	4,4	4,2	3,2	3,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1
Bilaga 3 redovisar kostnads- och intäktsfördelning
Bilaga 4 redovisar kostnadsutveckling

Förväntad framtida utveckling

Vakansgraden har ökat marginellt under året. Förutom i Björbo har efterfrågan på lägenheter varit konstant hög. Vid årsskiftet kunde Gagnefsbostäder erbjuda elva hyreslediga lägenheter i hela kommunen, sju av dem belägna i Björbo. Uthyrningsläget förväntas vara oförändrat under 2010.

Under största delen av 2009 har samtliga lån löpt till bunden ränta. I december konverterades närmare 25% av lånen och löper nu med rörlig ränta. Konverteringen medförde en räntesänkning med mer än två procentenheter vilket kommer att påverka nästa års räntekostnader. Räntorna är för närvarande mycket låga och förväntas ligga på samma låga nivå under en stor del av nästkommande år. Ca en tredjedel av Gagnefsbostäders lån skall läggas om under senare delen av 2010.

Överenskommelse har träffats med hyresgästföreningen om hyreshöjning från 1 januari 2010 med i genomsnitt 1,32%.

Tack vare de senaste årens övergång från olja och el till pellets och närvärme kan energikostnaden hållas på en rimlig nivå.

Tillsammans bör sänkta räntekostnader, ökade hyresintäkter och rimliga energikostnader bidra till ett positivt resultat för nästkommande år.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel;

Balanserad vinst	1 023 556
Årets resultat	<u>-784 417</u>
Summa	<u>239 139</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att summan av årets förlust och balanserat resultat, 239.139 kronor, balanseras i ny räkning.

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	20 558 407	20 160 919
Övriga förvaltningsintäkter	3	<u>508 220</u>	<u>1 039 885</u>
Summa nettoomsättning		21 066 627	21 200 804
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 5	-9 638 419	-8 581 497
Underhållskostnader		-1 786 168	-1 360 191
Fastighetsskatt		-226 118	-220 924
Av- och nedskrivningar	6, 7, 8	<u>-3 151 865</u>	<u>-3 111 409</u>
Summa fastighetskostnader		-14 802 570	-13 274 021
Bruttoresultat		6 264 057	7 926 783
Centrala- administrations och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	5, 9	<u>-1 107 340</u>	<u>-1 142 573</u>
Rörelseresultat		5 156 717	6 784 210
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper		2 000	2 000
Ränteintäkter		34 432	293 731
Statliga räntesubventioner		128 392	166 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-6 105 958</u>	<u>-6 935 790</u>
Summa finansiella poster		-5 941 134	-6 473 141
Resultat efter finansiella poster		-784 417	311 069
Årets resultat	10	<u>-784 417</u>	<u>311 069</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	155 878 453	157 737 570
Byggnadsinventarier	8	1 219 792	1 267 651
Markanläggningar	7	1 944 446	1 903 573
Mark	7	7 650 954	7 050 954
Pågående nyanläggningar	7	<u>124 754</u>	<u>-</u>
		<u>166 818 399</u>	<u>167 959 748</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier och andelar	11	55 000	55 000
Övriga långfristiga fordringar		<u>116 500</u>	<u>95 088</u>
		<u>171 500</u>	<u>150 088</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>166 989 899</u>	<u>168 109 836</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Bränsleförråd		177 666	218 150
Förråd vitvaror		<u>68 205</u>	<u>49 693</u>
		<u>245 871</u>	<u>267 843</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		117 088	59 567
Kundfordringar		54 306	14 839
Aktuella skattefordringar		5 011	60 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>163 500</u>	<u>376 529</u>
		339 905	511 540
<u>Kassa och bank</u>		5 983 619	6 915 192
Summa omsättningstillgångar		<u>6 569 395</u>	<u>7 694 575</u>
Summa tillgångar		<u>173 559 294</u>	<u>175 804 411</u>

Eget kapital och skulder

1

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital, 12.000 aktier med kvotvärde 1000:-	12 000 000	12 000 000
Reservfond	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
	<u>12 200 000</u>	<u>12 200 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	1 023 556	712 487
Årets resultat	<u>-784 417</u>	<u>311 069</u>
	<u>239 139</u>	<u>1 023 556</u>

Summa eget kapital 13 12 439 139 13 223 556

Långfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut 157 600 000 157 100 000

Summa långfristiga skulder 157 600 000 157 100 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	-	1 500 000
Leverantörsskulder	1 198 989	1 902 358
Övriga kortfristiga skulder	104 107	75 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2 217 059</u>	<u>2 002 863</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>3 520 155</u>	<u>5 480 855</u>

15

Summa eget kapital och skulder 173 559 294 175 804 411

Ställda säkerheter Inga Inga

Ansvarsförbindelser 16 Inga 3 204

Kassaflödesanalys

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	5 156 717	6 784 210
Avskrivningar	3 151 865	3 111 409
Övriga ej likviditetspåverkande poster	<u>-</u>	<u>-695 937</u>
	8 308 582	9 199 682
Erhållen ränta	34 432	293 731
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
Erlagd ränta	<u>-5 977 566</u>	<u>-6 768 872</u>
	2 367 448	2 726 541
Ökning/minskning varulager	21 972	92 470
Ökning/minskning kundfordringar	-96 988	98 149
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	268 623	-216 753
Ökning/minskning leverantörsskulder	-703 370	404 254
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	<u>242 670</u>	<u>-386 886</u>
	-267 093	-8 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 100 355	2 717 775
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 010 516	-2 330 574
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	1 172 250
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	<u>-21 412</u>	<u>-24 287</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 031 928	-1 182 611
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	<u>-1 000 000</u>	<u>-2 063 679</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-2 063 679
Årets kassaflöde	-931 573	-528 515
Likvida medel vid årets början	<u>6 915 192</u>	<u>7 443 707</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>5 983 619</u>	<u>6 915 192</u>

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.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.
Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkning.

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 2009-12-31.

Vitvaruförråd har inventerats och värderats till det lägsta av verkligt värde och anskaffningsvärde på balansdagen.

Kostnadsfördelning

Kostnader för kommunens förvaltning av Gagnefsbostäder AB har fördelats procentuellt mellan fastighetskostnader och kostnader för centraladministration.

Kostnader för administration och försäljning har hänförs till centraladministration.

Kassaflödesanalys

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

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten
- finansieringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) 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 (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2:1 Hyresintäkter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt:		
Bostäder	19 037 221	18 624 549
Lokaler	2 144 920	2 098 091
Bilplatser	337 960	338 100
Hyresrabatter	<u>-174 019</u>	<u>-239 980</u>
Summa	21 346 082	20 820 760
Avgår outhyrt:		
Bostäder	-569 512	-483 144
Lokaler	-111 063	-98 028
Bilplatser	<u>-107 100</u>	<u>-78 669</u>
Summa	-787 675	-659 841
Hyresintäkter netto	20 558 407	20 160 919

Not 2:2

	Hysesint. 2009	Hysesint. 2008	Outhyrt 2009	%	Outhyrt 2008	%	Hysesint. netto 2009	Hysesint. netto 2008
Björbo	2 044	1 983	378	18	304	15	1 666	1 679
Dala-Floda	1 632	1 675	43	3	55	3	1 589	1 620
Mockfjärd	3 634	3 516	89	2	84	2	3 545	3 432
Djurås - Djurmo	6 955	6 837	30	<1	32	<1	6 925	6 805
Gagnef	4 388	4 247	25	<1	8	<1	4 363	4 239
Bäsna	379	367	5	<1			374	367
	19 032	18 625	570		483		18 462	18 142

Den totala vakansgraden har ökat 0,3 procentenhet mellan 2008 och 2009.

Not 2:3

Fastigheter	Irok	2rok	3 rok	4rok	S:a	Yta	Medel-Hyra/ ytam2	Antal lokaler	Yta lokaler	Car- port	Bil- plats
Djurås 8:17		1	1	1	3	268	89 679				
Skogen 3:74, 3:75		8	6	2	16	878	55 1 062				
Skogen 3:74		6	12		18	1 020	57 1 171				
Mjälgen 10:13		2			2	132	66 655				
Skogen 11:31	1				1	60	60 658				
Tjärna 30:19			8		8	634	79 715				
Skogen 3:73		6	6	6	18	1 128	63 1 000				
Tjärna 49:1	8	8			16	696	44 867	1	51		18
Tjärna 49:1	8	6			14	493	35 915				
Skogen 9:22		24			24	1 548	65 857	3	259		14
Mjälgen 26:1	19	1			20	744	37 896			1	24
Heden 25:2	2	10	2		14	793	57 831	3	505		15
Djurmo 1:96		4	2		6	387	65 696				
Mjälgen 11:8		5	14	5	24	1 888	79 674			23	
Bäsna 16:7		2			2	122	61 618				
Bäsna 16:26		6			6	350	58 867	2	353	4	2
Rännarheden 1:7	11	11	8		30	1 696	57 852	1	25	14	8
Moje 13:18	1	6	9		16	1 103	69 896				
Tjärna 30:19	12				12	427	36 988				
Floda Kyrkby 4:32	1	7	4		12	853	71 765	1	259	4	12
Holsåker 25:9			6		6	482	80 850				
Floda Kyrkby 4:21- 4:28		2	5	3	10	799	80 660				
Björbo 26:30		3	7		10	697	70 788				
Björbo 26:44	5	22	5		32	2 059	64 714			13	16
Högsveden 5:84	8	24	10	4	46	3 154	69 758				
Nordanhölen 5:43		1	1		2	137	69 827				
Ershölen 14:21		2	4		6	340	57 1 129				
Nordanhölen 5:56				1	1	135	135 438				
Högsveden 5:85								1	706		
Genomsnitt totalt							61 833				
Totalt	76	167	110	22	375	23 023		12	2 158	59	109

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Värmeförsäljning	363 061	276 182
Vinst avyttring fastighet	-	695 937
Övriga förvaltningsintäkter	<u>145 159</u>	<u>67 766</u>
Summa	508 220	1 039 885

Not 4 Driftskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel	1 639 683	1 575 407
Reparationer	1 415 481	1 013 042
Uppvärmning	2 691 788	2 576 146
Sophantering	488 615	476 568
Elavgifter	1 103 888	1 287 503
VA-avgifter	840 943	727 508
Vägavgifter	150 857	144 788
Fastighetsadministration	540 503	519 621
Övriga driftskostnader	<u>766 661</u>	<u>260 913</u>
	9 638 419	8 581 496

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

Gagnefsbostäder AB förvaltas sedan 2001 01 av Gagnefs kommun och har inga egna anställda.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Löner, andra ersättningar inklusive sociala kostnader		
Verkställande direktören	170 904	187 992
Styrelsearvoden och andra ersättningar	59 311	42 416
Sociala avgifter	<u>4 479</u>	<u>13 386</u>
Totala löner och ersättningar	234 694	243 794

Not 6 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Byggnader	2 797 138	2 783 068
Markanläggningar	199 127	183 515
Byggnadsinventarier	<u>155 600</u>	<u>144 826</u>
	3 151 865	3 111 409

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	185 537 789	183 907 966
Årets förändringar		
-Nyanskaffningar under året	938 021	2 035 359
-Försäljningar och utrangeringar	-	-405 536
Pågående byggnationer	<u>124 754</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 600 564	185 537 789
Ingående avskrivningar	-27 800 219	-25 073 374
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	56 223
-Avskrivningar	<u>-2 797 138</u>	<u>-2 783 068</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 597 357	-27 800 219
Utgående bokfört värde byggnader	<u>156 003 207</u>	<u>157 737 570</u>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	2 879 100	2 879 100
Årets förändringar		
Nyanskaffningar under året	<u>240 000</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 119 100	2 879 100
Ingående avskrivningar	-975 527	-792 012
Årets förändringar	<u>-199 127</u>	<u>-183 515</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 174 654	-975 527
Utgående bokfört värde markanläggningar	<u>1 944 446</u>	<u>1 903 573</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	7 050 954	7 177 954
Nyanskaffningar under året	600 000	-
Försäljningar	<u>-</u>	<u>-127 000</u>
Utgående bokfört värde mark	<u>7 650 954</u>	<u>7 050 954</u>
Taxeringsvärden		
Byggnader	52 205 000	51 179 000
Mark	<u>8 096 000</u>	<u>7 636 000</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	<u>60 301 000</u>	<u>58 815 000</u>

Not 8 Byggnadsinventarier

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	1 741 570	1 446 355
Nyanskaffningar under året	<u>107 741</u>	<u>295 215</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 849 311	1 741 570

Ingående avskrivningar	-473 919	-329 093
Årets avskrivningar	<u>-155 600</u>	<u>-144 826</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-629 519	-473 919
Utgående bokfört värde byggnadsinventarier	<u>1 219 792</u>	<u>1 267 651</u>

Not 9 Ersättning till revisorer

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Revision		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	101 860	76 864
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	<u>14 455</u>	<u>12 285</u>
	116 315	89 149

Not 10 Skatt på årets resultat

Någon inkomstskatt uppstår ej på årets resultat.

Not 11 Specifikation av aktier och andelar

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Företagets namn		
SABO, Byggförsäkrings AB, 10 aktier	10000	10 000
HBV, 1 andel	40000	40 000
Complus AB, 5 aktier	<u>5000</u>	<u>5 000</u>
Totalt	55 000	55 000
Återbäringsbelopp HBV	116 500	95 088

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	104 208	95 715
Upplupna räntebidrag	31 959	44 744
Övriga poster	<u>27 333</u>	<u>236 070</u>
Summa	<u>163 500</u>	<u>376 529</u>

Not 13 Förändring av eget kapital

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		
Belopp vid årets ingång	12 000 000	12 000 000
Belopp vid årets utgång	12 000 000	12 000 000
Reservfond		
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	12 200 000	12 200 000
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	712 487	-198 987
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman	311 069	911 474
Årets resultat	<u>-784 417</u>	<u>311 069</u>
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	239 139	1 023 556

Not 14 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till år	2009		2008		2009		2008	
	Lånebelopp		Lånebelopp		Genomsnittsränta	Andel av lån %	Genomsnittsränta	Andel av lån %
Rörlig ränta	36 000	52 200	13 500	0,8	5,0	23	33	
2009		13 500		3,9		8		
2010	55 800	55 800	3,8	3,8	35	35		
2011	37 200	21 500	4,2	4,6	24	14		
2012	28 600	15 600	3,8	4,6	18	10		
Totalt	157 600	158 600	3,2	4,2	100	100		

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	925 375	1 017 604
Förutbetalda hyror	1 092 059	948 063
Övriga poster	<u>199 625</u>	<u>37 196</u>
Summa	<u>2 217 059</u>	<u>2 002 863</u>

Not 16 Ansvarsförbindelser

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Garantibelopp	<u>0</u>	<u>3 204</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>0</u>	<u>3 204</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Djurås 2010-02-15



Per-Erik Larsson
Ordförande



Jaak Kerstell
Vice ordförande



Anders Ahlgren



Bo Billborn

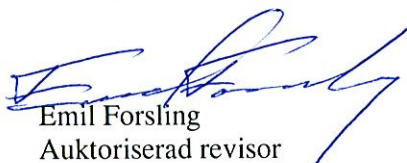


Tommy Brändt



Rolf Olers
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-02-25
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emil Forsling
Auktoriserad revisor

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 räkenskapsår 2009. 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Djurås den 25 februari 2010


Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Fastighetsvärden

Fastigheternas färdigställningsår, anskaffningsvärden, bokförda värden och taxeringsvärden per 2009 12 31

Fastighet	Färdig- ställn. år	Anskaffn.värde inkl. mark	Markvärde	Ack. värde- minskning	Bokfört restvärde	Tax. värde totalt	Därav markvärde
Djurås 8:17		1 000 000	600 000	6 000	994 000	521 000	99 000
Gagnef, Skogen 3:74-75	2005	15 844 099	316 224	1 163 701	14 680 398	3 878 000	338 000
Gagnef, Skogen 3:74	2007	21 648 698	405 952	740 598	20 908 100	4 842 000	350 000
Tjärna 30:19	1988	6 336 326	193 800	1 624 911	4 711 415	2 026 000	602 000
Gagnef, Skogen 3:73	2003	15 129 976	510 089	1 490 830	13 639 146	4 550 000	386 000
Tjärna 49:1	1962	2 181 531	192 356	719 160	1 462 371	2 676 000	337 000
Skogen 9:22	1965	7 111 890	353 780	1 613 748	5 498 142	4 574 000	569 000
Mjälgen 26:1	1964	2 050 319	157 060	642 388	1 407 931	1 870 000	247 000
Heden 25:2	1965	4 398 308	160 194	1 189 027	3 209 281	2 169 000	280 000
Djurmo 1:96	1982	1 598 917	84 000	297 028	1 301 889	856 000	128 000
Mjälgen 11:8	1985 o 1987	12 656 848	530 800	2 381 541	10 275 307	4 307 000	647 000
Bäsna 16:7	1978	269 118	65 000	34 572	234 546	453 000	102 000
Bäsna 16:26	1987	5 365 903	98 000	990 291	4 375 612	1 057 000	141 000
Rännarheden 1:7	1940 o 1965	4 653 751	334 030	1 428 415	3 225 336	3 621 000	533 000
Rännarheden 1:7	1979						
Moje 13:18	1990	8 294 444	300 000	1 150 457	7 143 987	3 052 000	276 000
Tjärna 30:19	1969	1 568 282	97 000	211 825	1 356 457	1 033 000	121 000
Holsåker 25:9	1990	16 962 277	614 030	3 123 685	13 838 592	1 077 000	258 000
Floda Kyrkby 4:33	1990					1 634 000	209 000
Floda Kyrkby 4:21-4:28	1986	5 828 143	335 686	1 106 589	4 721 554	2 898 000	563 000
Björbo 27:33	1968						
Björbo 26:22	1968	101 000	101 000		101 000	75 000	50 000
Björbo 26:30	1968	3 084 451	180 073	693 971	2 390 480	784 000	232 000
Björbo 26:44	1981	5 502 772	335 000	1 072 293	4 430 479	3 523 000	485 000
Björbo 26:44	1988	7 730 608		1 318 082	6 412 526		
Högsveden 5:84	1989	27 586 670	641 388	5 529 495	22 057 175	5 947 000	684 000
Nordanholen 5:43	1988	844 550	133 811	146 247	698 303	347 000	60 000
Högsveden 5:90	1989	8 097 142	611 745	1 472 110	6 625 032		
Ersholen 14:21	2007	7 360 516	119 936	325 522	7 034 994	1 234 000	96 000
Mjälgen 10:13	1986	450 075	74 000	63 284	386 791	625 000	125 000
Skogen 11:31	1929	140 075	63 000	13 401	126 674	303 000	108 000
Nordanholen 5:56	1981	330 075	43 000	48 186	281 889	369 000	70 000
Summa		194 126 764	7 650 954	30 597 357	163 529 407	60 301 000	8 096 000

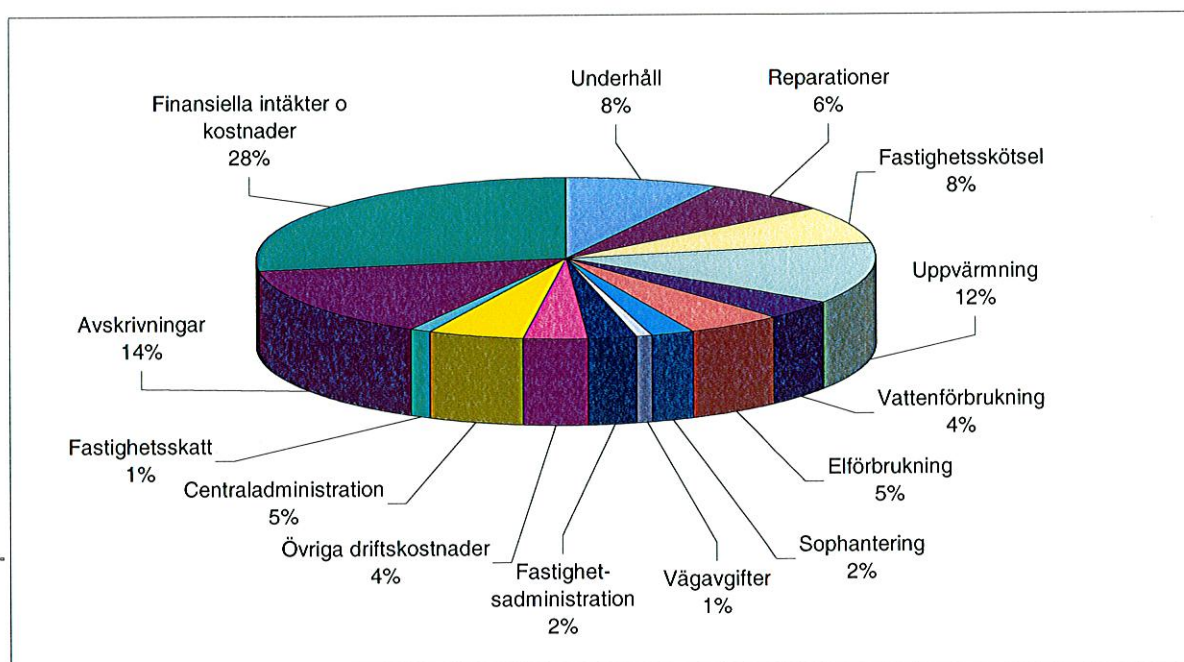
Omflyttningsfrekvens under 2009

Område	Antal Igh.	1 rum o kök		2 rum o kök		3 rum o kök		4 rum o kök		Samtliga	
		Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%
850	3		0	1	33		0		0	1	33
852	16		0	1	6	1	6		0	2	13
853	18		0	2	11	1	6		0		0
855	2		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	2	11	1	6	4	22	7	39
860	16	7	44		0		0		0	7	44
861	14	7	50		0		0		0	7	50
862	24		0	5	21		0		0	5	21
863	20	6	30		0		0		0	6	30
865	14		0	3	21	1	7		0	4	29
866	6		0		0	1	17		0	1	17
867	24		0		0	2	8	1	4	3	13
868	2		0		0		0		0	0	0
869	6		0	2	33		0		0	2	33
870	30	5	17	2	7		0		0	7	23
871	16		0		0	2	13		0	2	13
873	12	6	50		0		0		0	6	50
878	18		0	2	11	1	6		0	3	17
879	10		0		0	3	30	1	10	4	40
882	10		0		0	2	20		0	2	20
883	32	1	3	6	19	1	3		0	8	25
884	46	2	4	5	11	7	15	2	4	16	35
885	2		0		0		0		0	0	0
886	6		0		0		0		0	0	0
891	1		0		0		0		0	0	0
SUMMA	375	34	9,07	31	8,27	24	6,4	8	2,13	94	25

Kostnads- och intäktsfördelning per m2 vägd yta

	2009		2008	
Yta bostäder och lokaler, m2	25 181		24 913	
	Tkr	Kr/m2	Tkr	Kr/m2
Intäkter				
Hysesintäkter	20558	816,41	20 161	809,26
Övriga intäkter	508	20,17	1 040	41,75
Summa Intäkter	21 066	836,58	21 201	851,00
Kostnader				
Underhåll	1 786	70,93	1 360	54,59
Reparationer	1 415	56,19	1 013	40,66
Fastighetsskötsel	1 640	65,13	1 575	63,22
Uppvärmning	2 692	106,91	2 576	103,40
Vattenförbrukning	841	33,40	728	29,22
Elförbrukning	1 104	43,84	1 288	51,70
Sophantering	489	19,42	477	19,15
Vägavgifter	151	6,00	145	5,82
Fastighetsadministration	540	21,44	520	20,87
Övriga driftskostnader	767	30,46	262	10,52
Centraladministration	1 107	43,96	1 141	45,80
Fastighetsskatt	226	8,98	221	8,87
Avskrivningar	3 152	125,17	3 111	124,87
Finansiella intäkter o kostnader	5 941	235,93	6 473	259,82
Summa kostnader	21 851	867,76	20 890	838,52
Resultat	-784	-31,13	311	12,48
I resultatet ingår outhyrt med	-788	-31,29	-660	-26,49

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling

