



Årsredovisning
för
Gagnefsbostäder Aktiebolag
556527-7463

Räkenskapsåret

2015 *ss*

ss
ss
ss
C. Muff-

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar med noter

Sida

3
8
9
11



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'K' and the name 'P. Maff'.

Styrelsen och verkställande direktör för Gagnefsbostäder Aktiebolag får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen anges i tusental kronor med undantag av resultatdispositionen där beloppen anges i ental.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

VD har ordet

Våra byggnader har varit attraktiva och vakanserna minimala. Vid nyår 2015 hade vi inga lediga lägenheter, ett härligt betyg för ett bostadsbolag. Inte minst är våra nybyggda lägenheter uppskattade av hyresgästerna.

Verksamheten har under året präglats av företagets ekonomi vilket har inneburit en period av analyser och strategiska diskussioner. Verksamheten fokuserar nu på effektiviseringar och besparingar.

Under våren lämnade Mats Fogelström posten som VD och vi tackar honom för hans insatser.

Den nya styrelsen har klivit in och föredömligt axlat ansvaret för företaget och vi ser fram emot ett spännande och givande arbete att skapa och underhålla ett uppskattat boende i Gagnef.

Petter Börjesson
Verkställande direktör
Gagnefsbostäder AB

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Ordinarie Styrelseledamöter

Lars-Erik Granholm (ordförande) (kosa)
Kent Carlsson (vice ordförande) (s)
Gunnar Östberg (kosa)
Goar Mirzoyan (c)
Petra Wiklund (m)

Suppleanter

Sven-Inge Persson (s)
Göran Westling (kosa)
Jonas Wittink (mp)
Bo Jönebratt (fp)
Anders Bengtsson (kd)

Verkställande direktör

Petter Börjesson

Ordinarie revisor

KPMG AB, Margareta Sandberg, auktoriserad revisor

Ordinarie lekmannarevisorer

Kjell Sundin (s)
Kjell Andersson (c)

Kommunfullmäktige har valt ordinarie ledamöter och suppleanter enligt ovan specifikation för perioden 2015-2018.

Verkställande direktör, Petter Börjesson, tillträdde sitt uppdrag under mars månad 2015.

Bolaget

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

Gagnefsbostäder AB ägs till 100 % av Gagnefs kommun. Bolaget förvaltas av Gagnefs kommun och har ingen egen personal.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Gagnefs kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar såsom daghem och skolor.

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

Under året har amortering av befintliga lån om 2 000 tkr utförts. Den genomsnittliga räntenivån inklusive låneavgift om 0,3 % för 2015 uppgår till 2,17% (2,44% 2014).

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd innehåller 397 lägenheter och 14 lokaler, vilket är en ökning med 12 lägenheter från år 2014. Under not 2 redovisas lägenheter, lokaler och bilplatser fördelat på uthyrt och outhyrda objekt.

Fastigheterna är försäkrade med fullvärdesgaranti hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Uthyrningsläget

Under 2015 har antalet vakanta lägenheter varierat mellan 2 och 3 %, vilket är något bättre än föregående år. Förlorade hyresintäkter på grund av outhyrda lägenheter är lägre och uppgår under året till 158 tkr (268 tkr) vilket motsvarar ca 0,7% (1,3%) av den totala hyresintäkten för bostäder. Stor bidragande orsak till vakanta bostäder är två outhyrda lägenheter i Dala-Floda som krävt helrenoveringar. Någon lägenhet har även utrymts under torktid och renoveringsperiod på grund av vattenskador. Uppsägning med kort varsel (1mån) vid dödsfall är också anledning till att lägenhet kan stå tom en kortare period. Vakanser för lokaler, motorvärmare, carportar, mm uppgår till 402 tkr (503 tkr) vilket motsvarar ca 11,7% (15,9%). Något bättre än föregående år. Vakanser av lokaler beror till stor del av att ICA-butiken i Mockfjärd saknat hyresgäst under del av året och att kiosken i anslutning till ICA-butiken saknat hyresgäst under del av året och att tandläkaren flyttat ur sina lokaler i samma byggnad under året. Dessutom har lokaler funnits vakanta på Mats Ers väg.

Kunder och marknad

Det finns stor efterfrågan på lägenheter, framför allt i Djuråsområdet.

Handwritten initials and signature in blue ink, including a large 'K' and 'BS' and a signature that appears to be 'P. Muff'.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

Under året har ca 170 tkr investerats i ny värmepanna, vattenrening, ventilation, torkskåp och värmemängdsmätare fördelat på ett flertal fastigheter. Slutreglering av sista etappen av nybyggnationen i Skogen i Djurås är vid årsskiftet ännu ej klart. Under året har ombyggnation av Monteliusgården slutförts. Nybyggnation av 12 bostadslägenheter har fortsatt på området Moje i Gagnef (Moje 10:45). En investering på ca 16 000 tkr. Inflyttning har skett under våren 2015. Slutreglering av nybyggnationen i Moje i Gagnef är vid årsskiftet ännu ej klart.

Försäljningar

Ingen försäljning har skett under året.

Reparation och underhåll

Under året har 3 940 tkr använts för planerade underhåll och reparationer, därav 977 tkr till försäkrings- och riskkostnader, jämfört med 7 382 tkr föregående år, därav 791 tkr till försäkrings- och riskkostnader. Till detta kommer vattenskador och liknade akuta reparationer som kostat 568 tkr under 2015. Det är en ökning mot 2014 då kostnaden uppgick till 378 tkr. Kostnaderna för vattenskador är fortfarande höga men bolaget arbetar med att sänka dessa kostnader framför allt genom förebyggande åtgärder.

Miljöarbete

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

Gagnefsbostädernas fastigheter uppvärms huvudsakligen genom fjärrvärme, värmepump och pelletseldade värmeanläggningar. Olja används endast som komplement.

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

HP K
P. Murphy

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 517 tkr.

Förväntad framtida utveckling

Efterfrågan på lägenheter har varit konstant hög och därmed har bolaget haft en låg vakansgrad som varit lägre än 4% de senaste tre åren. Uthyrningsläget förväntas vara bra även under 2016.

Överenskommelse har träffats med hyresgästföreningen om hyreshöjning från 1 januari 2015 med 0,5%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	25 800	23 641	22 811	23 404
Resultat efter finansiella poster	1 517	990	655	-7 013
Balansomslutning	219 313	225 231	183 416	180 428
Soliditet (%)	9,9	9,0	10,5	10,3
Avkastning på eget kap. (%)	7,0	4,9	3,4	Neg
Avkastning på totalt kap. (%)	2,6	2,3	2,5	Neg
Långfristiga skulder (tkr)	193 600	195 600	157 600	157 600
Genomsnittlig låneränta (%)	2	2	2	3
Investering i fastigheter (tkr)	16 886	40 970	3 826	2 184
Antal lägenheter	397	384	369	379
Outhyrt i % av totala hyresintäkten	2	3	3	2

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 678 973
årets vinst	1 517 268
	-1 161 705

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 161 705
	-1 161 705

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

Tkr

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter	2	25 800	23 641
Övriga rörelseintäkter	3	920	4 610
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		26 720	28 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-13 643	-15 912
Övriga externa kostnader	5	-3 048	-2 554
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-4 234	-3 660
Övriga rörelsekostnader	7	0	-864
Summa rörelsekostnader		-20 925	-22 990
Rörelseresultat		5 795	5 261
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 282	-4 291
Summa finansiella poster		-4 278	-4 271
Resultat efter finansiella poster		1 517	990
Resultat före skatt		1 517	990
Årets resultat		1 517	990

P. Muff-

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning			
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella tillgångar	10	88	117
Summa immateriella anläggningstillgångar		88	117
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	212 260	199 393
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	65	41
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 047	1 165
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	652	9 297
Summa materiella anläggningstillgångar		214 024	209 896
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	55	55
Andra långfristiga fordringar	16	97	120
Summa finansiella anläggningstillgångar		152	175
Summa anläggningstillgångar		214 264	210 188
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter	17	227	311
Övriga lagertillgångar		40	55
Summa varulager		267	366
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		503	4 078
Fordringar hos Gagnefs kommun		4 054	10 386
Övriga fordringar		57	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157	136
Summa kortfristiga fordringar		4 771	14 649
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12	28
Summa kassa och bank		12	28
Summa omsättningstillgångar		5 050	15 043
SUMMA TILLGÅNGAR		219 313	225 231

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the name P. Nussli.

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning			
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 12 000 aktier á 1 000 kr		12 000	12 000
Uppskrivningsfond		10 646	10 816
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		22 846	23 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 679	-3 839
Årets resultat		1 517	990
Summa fritt eget kapital		-1 162	-2 849
Summa eget kapital		21 684	20 167
Långfristiga skulder	19		
Skulder till Gagnefs kommun		187 600	195 600
Summa långfristiga skulder		187 600	195 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till Gagnefs kommun	19	6 000	0
Leverantörsskulder		2 604	8 301
Övriga skulder		49	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 377	1 113
Summa kortfristiga skulder		10 030	9 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 313	225 231

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 *Årsredovisning i mindre aktiebolag*.

Bankkonto

Bolagets bankkonto utgör ett koncernkonto hos Gagnefs kommun.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

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.

Bolaget redovisar ingen inkomstskatt detta år eftersom det finns ackumulerat underskott av näringsverksamhet om 9 208 tkr sedan tidigare år.

Finansiella instrument

Långfristiga skulder berör helt skulder till Gagnefs kommun. Bolaget har inga leasingavtal.

Fordringar

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a 'W' and 'K' in circles, and initials 'RB' and 'P. Kull' at the bottom.

Värdepapper

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde.

Lager

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

Personal

Gagnefsbostäder aktiebolag har ingen egen personal. Förvaltning sker genom Gagnefs kommun och att VD-tjänst köps externt.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde och avskrivits i normalfallet med 1,5 % enligt plan.
I anspråkstagen nybyggnation har aktiverats till värderat anskaffningsvärde. Ombyggnation som bedöms värdehöjande för fastigheten har aktiverats.
Markanläggningar har avskrivits med 5 %.
Byggnadsinventarier har värderats till anskaffningsvärde och avskrivits med 10 %.
Immateriella anläggningstillgångar har värderats till anskaffningsvärde och avskrivits med 20 %.

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella tillgångar 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 75 år
Markanläggningar 20 år
Byggnadsinventarier 10 år
Maskiner och inventarier 10 år



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Hyresintäkter

	2015	2014
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt:		
Bostäder	23 045	21 353
Lokaler	2 974	2 751
Bilplatser	449	401
Hyresrabatter	-107	-93
	26 361	24 412
Avgår outhyrt:		
Bostäder	158	268
Lokaler	249	378
Bilplatser	153	125
	560	771
Hyresintäkter netto:	25 800	23 641
	25 800	23 641

[Handwritten signatures and initials]

Fastigheter	1rok	2rok	3 rok	4rok	S:a	Yta	Medel- yta	Antal lokaler	Yta lokaler	Car- porter	Bil- plats
Djurås 8:17		5	3	1	9	637	71				10
Skogen 3:74, 3:75		8	6	2	16	878	55				
Skogen 3:74		6	12		18	1 021	57				
Mjälgen 10:13		2			2	132	66				
Tjärna 30:19			8		8	634	79				
Skogen 3:73		6	6	6	18	1 128	63				
Tjärna 49:1	8	8			16	696	44	2	67		18
Tjärna 49:1	8	6			14	493	35				6
Skogen 9:22		24			24	1 548	65	6	360		14
Mjälgen 26:1	19	1			20	743	37			1	24
Heden 25:2	1	11	2		14	794	58	3	570		15
Djurmo 1:96		4	2		6	387	65				
Mjälgen 11:8		5	14	5	24	1 888	79			23	
Rännarheden 1:7	11	11	8		30	1 638	57	1	25	14	8
Moje 13:18	1	6	9		16	1 103	69				
Moje 10:45		4	8		12	714	60			12	
Tjärna 30:19	12				12	427	36				
Floda Kyrkby 4:32	1	7	4		12	853	71	1	259	4	12
Holsåker 25:9			6		6	482	80				
Floda Kyrkby 4:21-4:28		2	5	3	10	799	80				
Skogen 3:76		8	16		24	1 418	59			24	
Björbo 26:44	5	22	5		32	2 059	64			13	16
Högsveden 5:84	8	24	10	4	46	3 154	69				
Nordanholen 5:43		1	1		2	137	69				
Ersholen 14:21		2	4		6	340	57				
Högsveden 5:85								1	706		
Genomsnitt totalt							61				
Totalt	74	173	129	21	397	24 103		14	1 987	91	123

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Värmeförsäljning	287	268
Försäkringsersättning	225	129
Övriga förvaltningsintäkter	409	4 213
	921	4 610

[Handwritten signatures and initials]

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	3 144	2 223
Uppvärmning	3 556	3 253
Elavgifter	912	991
Sophantering	655	613
VA-avgifter	1 246	1 267
Vägavgifter	189	183
Reparationskostnader	1 117	958
Underhållskostnader	1 846	5 633
Försäkrings- och riskkostnader	977	791
	13 642	15 912

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	243	208
Teknisk förvaltning	1 062	550
Administrativ förvaltning	869	450
Köpt VD-tjänst	178	124
Styrelsearvode och andra ersättningar	68	102
Sociala avgifter	10	37
Revisionsarvode och konsultation	181	157
Övriga kostnader	437	925
	3 048	2 553

Not 6 Avskrivningar

	2015	2014
Immateriella anläggningar	29	29
Byggnader avskrivning	3 784	3 230
Markanläggningar	126	132
Byggnadsinventarier	287	265
Maskiner och inventarier	6	2
	4 232	3 658

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'P. Mueff' at the bottom.

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Förlust vid avyttring	0	862
Övriga kostnader	0	2
	0	864

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Utdelning	2	2
Ränteintäkter på koncernkonto	0	18
Övriga finansiella intäkter	2	0
	4	20

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader lån Gagnefs kommun	4 283	4 297
Övriga räntekostnader	0	-6
	4 283	4 291

Not 10 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147	147
Ackumulerade avskrivningar	-59	-29
Utgående bokfört värde immateriella anläggningar	88	118



Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 032	204 538
Inköp	16 886	40 970
Försäljningar/utrangeringar		-3 084
Omklassificeringar	-108	-1 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 810	241 032
Ingående avskrivningar	-45 254	-43 705
Försäljningar/utrangeringar		978
Omklassificeringar		665
Årets avskrivningar	-3 741	-3 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 995	-45 255
Ingående uppskrivningar	10 816	10 985
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 646	10 815
Ingående nedskrivningar	-7 200	-7 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 200	-7 200
Utgående redovisat värde	212 261	199 393
Bokfört värde mark	9 068	9 068
	9 068	9 068

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43	
Inköp	31	43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74	43
Ingående avskrivningar	-2	
Årets avskrivningar	-6	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8	-2
Utgående redovisat värde	66	41

Handwritten signatures and initials:
WB
B
P. Meuff-

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 976	1 252
Inköp	169	379
Försäljningar/utrangeringar		-47
Om klassificeringar		1 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 145	2 976
Ingående avskrivningar	-1 811	-915
Försäljningar/utrangeringar		35
Om klassificeringar		-665
Årets avskrivningar	-287	-265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 098	-1 810
Utgående redovisat värde	1 047	1 166

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående nedlagda kostnader	9 297	10 641
Under året nedlagda kostnader	8 559	42 986
Under året genomförda omfördelningar / aktiveringar	-17 204	-44 330
	652	9 297

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55	55
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55	55
Utgående redovisat värde	55	55

SABO, Byggförsäkrings AB, 10 aktier - 10 000 kr
HBV, 1 andel - 40 000 kr
Complus AB, 5 aktier - 5 000 kr



Not 16 Andra långfristiga fordringar
Återbäringsbelopp HBV

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120	251
Tillkommande fordringar	33	31
Avgående fordringar	-56	-162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97	120
Utgående redovisat värde	97	120

Not 17 Varulager

	2015-12-31	2014-12-31
Bränslelager, pellets / olja	227	311
Lager vitvaror	40	55
	267	366

Not 18 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 000	10 816	200	-3 839	990
Årets avskrivning av uppskrivningsfond:		-170		170	
Balanserar ny räkning				990	-990
Årets resultat					1 517
Belopp vid årets utgång	12 000	10 646	200	-2 679	1 517

Handwritten signatures and initials:
W
B
P. Muff

Not 19 Långfristiga skulder

Under 2012 har Gagnefs kommun fastställt en finanspolicy. I den ingår bland annat att Gagnefs kommun i fortsättningen ska vara koncernbank och att Gagnefsbostäder AB inte längre själva kommer att ta upp lån.

Bolagets lån uppgår till 193.600 tkr per 2015-12-31.

Samtliga lån löper med rörlig ränta per 2015-12-31 och den genomsnittliga låneräntan för året har uppgått till 2,17 %.

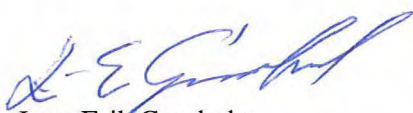
Gagnefs kommun tar ut en avgift för samtliga lån. Bolaget betalar en låneavgift på 0,3 %.

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Lån Gagnefs kommun	-6 000	0
	-6 000	0
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Lån Gagnefs kommun	-187 600	-195 600
	-187 600	-195 600

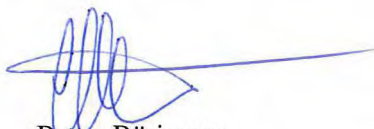
Handwritten signature

Handwritten signature
Handwritten initials
Handwritten initials
Handwritten initials

Gagnef 2016-04-25



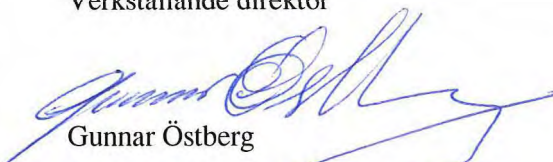
Lars-Erik Granholm
Ordförande



Petter Börjesson
Verkställande direktör



Kent Carlsson



Gunnar Östberg



Goar Mirzoyan

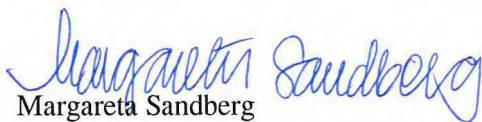


Petra Wiklund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-16

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Gagnefsbostäder AB, org. nr 556527-7463

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gagnefsbostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gagnefsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gagnefsbostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun den 16 maj 2016

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor