



Årsredovisning
för
Gagnefsbostäder Aktiebolag

556527-7463

Räkenskapsåret

2018

2

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar med noter	11

Styrelsen för Gagnefsbostäder Aktiebolag, med säte i Gagnef, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

2018 har varit ett år som präglats av stora investeringar och en kraftfull satsning på underhåll och standardförbättringar i Gagnefsbostädernas fastigheter.

I början på november, efter en rejäl arbetsinsats de sista veckorna av alla inblandade entreprenörer, kunde hyresgäster flytta in i flertalet av de 12 nya lägenheterna på Erik Pelles väg. Några nya hyresgäster hos Gagnefsbostäder och några till och med nya kommuninnevånare.

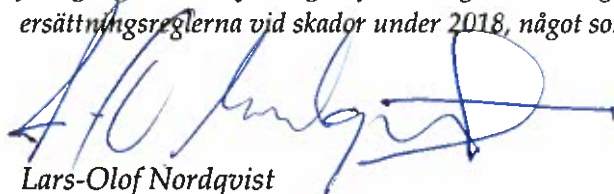
Den nya styrelse som tillträtt efter valet har en ambition att bygga fler lägenheter i kommunen under de kommande åren.

Utbyggnaden av bredband och installationer i lägenheterna har gått mycket bra med ett undantag, Dala-Floda där grävningen av fiber blivit försenad. Bland annat beroende på väldigt långa handläggningstider hos Trafikverket när det krävs tillstånd för att passera vägar och tågbanor. Förhoppningsvis ska alla boende ha fått bredband före midsommar.

Året har kännetecknats av mycket stora underhållsinsatser, bland annat målning av fem villor i Dala-Floda, upprustning av en tvättstuga och ett trapphus. Vidare har ett antal lägenheter fått en större upprustning efter vattenskador eller eftersatt underhåll. Totalt har närmare 9 Mkr lagts på underhåll, reparationer och skadekostnader. Det är väldigt mycket pengar och Gagnefsbostäder kommer under 2019 att arbeta aktivt och förebyggande med att minska antalet vattenskador.

Uthyrningsläget har varit fortsatt mycket gott, även om ett antal lägenheter varit tomma ett antal månader för att åtgärda vattenskador.

Resultatet blev lägre 2018 beroende på de stora underhållsinsatserna och reparationer som genomförts. För att vända årets underskott till överskott 2019 krävs att arbetet med att minska vattenskadorna blir framgångsrikt. En ytterligare förklaring till det svaga resultatet är att försäkringsbolagen försämrat ersättningsreglerna vid skador under 2018, något som är svårt att kompensera för.



Lars-Olof Nordqvist
Verkställande direktör
Gagnefsbostäder AB

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Ordinarie Styrelseledamöter

Anders Ahlgren (ordförande)	(c)
Kent Karlsson (vice ordförande)	(s)
Lars-Erik Granholm	(kosa)
Owe Thorssell	(mp)
Patrick Svärd	(m)

Suppleanter

Per Dahlkvist	(c)
Göran Westling	(kosa)
Åke Sandberg	(s)
Samuel Källman	(m)
Anders Bengtsson	(kd)

Verkställande direktör

Lars-Olof Nordqvist

Ordinarie revisor

PWC, Emil Forsling, auktoriserad revisor

Ordinarie lekmannarevisorer

Kjell Sundin	(s)
Svante Hanses	(kosa)

Kommunfullmäktige har valt ordinarie ledamöter och suppleanter enligt ovan specifikation för perioden 2019–2022. Den nya styrelsen med ordinarie ledamöter och suppleanter har även antagits vid en konstituerande extra bolagsstämma med aktieägaren i Gagnefsbostäder AB den 2018-12-19.

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 sitt säte i Gagnef.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Gagnefs kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter 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 lånestocken utökats med 15 000 tkr med anledning av nyproduktion av bostäder och bredband till alla bostäder. Den genomsnittliga räntenivån inklusive låneavgift om 0,4% för 2018 uppgår till 1,14 % (1,69% 2017).

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd innehåller 408 lägenheter och 13 lokaler. Under not 2 redovisas lägenheter, lokaler och bilplatser.

Fastigheterna är försäkrade med fullvärdesgaranti hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Uthyrningsläget

Under 2018 har antalet vakanta lägenheter varierat mellan 1 och 2%, vilket är likvärdigt med föregående år då bolaget under året byggt fler bostäder. Förlorade hyresintäkter på grund av outhyrda lägenheter är högre och uppgår under året till 172 tkr (95 tkr) vilket motsvarar ca 0,7% (0,4%) av den totala hyresintäkten för bostäder. Någon lägenhet har utrymts under torktid och renoveringsperiod på grund av vattenskador och någon under helrenovering. Uppsägning med kort varsel (1 mån) vid dödsfall är också anledning till att lägenhet kan stå tom en kortare period. Vakanser för lokaler, motorvärmare, carportar, mm uppgår till 183 tkr (248 tkr) vilket motsvarar ca 6,8% (9,1%). Bättre än föregående år. Förbättrade vakanser av lokaler beror till stor del på att tandläkaren som flyttat ur sina lokaler i Ica-huset i Mockfjärd under 2015 och därefter stått tom har byggts om till större bostad under året och har därefter varit uthyrd.

Kunder och marknad

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

Bolaget har inte lyckats hitta ny hyresgäst till den tomma lokal där tidigare tandläkare varit inhyrd i Mockfjärd. Därför har ombyggnation genomförts till en större bostad.

Då efterfrågan är stor har även nyproduktion av 12 lägenheter avslutats i Djuråsområdet. Hyresgästerna har flyttat in under november och december 2018. Dessutom har arbete påbörjats med att kunna erbjuda alla boende i bolagets bostäder fiberuppkoppling. Alla områden utom Dala-Floda har färdigställts under hösten 2018. Resterande slutförs under våren 2019.

Försäljningar

Ingen försäljning har skett under året.

Reparation och underhåll

Under året har 8 859 tkr använts för planerade underhåll och reparationer, därav 2 244 tkr till försäkrings- och riskkostnader, jämfört med 4 901 tkr föregående år, därav 2 002 tkr till försäkrings- och riskkostnader. Av detta kommer vattensador och liknade akuta reparationer som kostat 1 836 tkr under 2018. Det är en ökning mot 2017 då kostnaden uppgick till 1 593 tkr. Kostnaderna för vattensador är fortfarande höga men bolaget arbetar med att sänka dessa kostnader framför allt genom förebyggande åtgärder. Dock har under året flera större vattensador uppstått som bolaget inte själv kunnat rå över. Insatser har skett för att försöka undvika detta i framtiden.

Miljöarbete

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

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

I samband med bolagets senaste nybygge av 12 lägenheter i Djurås installerades en solcellsanläggning på 22 kW som har börjat leverera el i mitten på februari 2019. Gagnefsbostäder kommer att utvärdera anläggningen under året för att se om fler solcellsanläggningar kan installeras de kommande åren.

Gagnefsbostäder har under 2018 byggt upp ett bredbandsnät som kopplar upp samtliga fastigheter med internet. Det möjliggör att på ett bättre och enklare sätt kunna mäta energiförbrukning och styra vissa funktioner i husen.

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -748 tkr.

Förväntad framtida utveckling

Efterfrågan på lägenheter har varit konstant hög och därmed har bolaget haft en låg vakansgrad som varit lägre än 3% de senaste tre åren. Uthyrningsläget förväntas vara bra även under 2019.

Överenskommelse har träffats med hyresgästföreningen om hyreshöjning från 1 januari 2019 med 1,75%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	25 859	25 495	25 421	25 800
Resultat efter finansiella poster	-748	1 962	1 031	1 517
Balansomslutning	228 852	214 556	210 208	219 312
Soliditet (%)	12,2	13,4	10,8	9,9
Avkastning på eget kap. (%)	neg	6,8	4,5	7,0
Avkastning på totalt kap. (%)	0,6	2,3	2,3	2,6
Långfristiga skulder (tkr)	193 000	178 000	182 000	193 600
Genomsnittlig låneränta (%)	1	2	2	2
Investering i fastigheter (tkr)	23 104	4 389	978	16 886
Antal lägenheter	408	395	395	397
Outhyrt i % av totala hyresintäkten	1	1	2	2

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000	10 307	200	208	1 962	28 677
Årets avskrivning av uppskrivning		-170		170		0
Balanserar ny räkning				1 962	-1 962	0
Årets resultat					-748	-748
Belopp vid årets utgång	16 000	10 138	200	2 339	-748	27 929

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 339 369
årets förlust	-747 610
	1 591 759
disponeras så att i ny räkning överföres	1 591 759
	1 591 759

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter	2	25 859	25 495
Övriga rörelseintäkter	3	1 241	1 144
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		27 100	26 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-18 834	-14 827
Övriga externa kostnader	5	-2 709	-2 757
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-4 106	-4 052
Summa rörelsekostnader		-25 649	-21 636
Rörelseresultat		1 451	5 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 201	-3 043
Summa finansiella poster		-2 199	-3 041
Resultat efter finansiella poster		-748	1 962
Resultat före skatt		-748	1 962
Årets resultat		-748	1 962

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella tillgångar	9	0	29
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	29

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	216 734	193 966
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	83	95
Inventarier, verktyg och installationer	12	390	562
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	834	4 390
Summa materiella anläggningstillgångar		218 041	199 013

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	55	55
Andra långfristiga fordringar	15	45	60
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	115
Summa anläggningstillgångar		218 141	199 157

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter	16	329	300
Summa varulager		329	300

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		472	279
Fordringar hos Gagnefs kommun		8 949	14 625
Övriga fordringar		815	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144	138
Summa kortfristiga fordringar		10 380	15 085

Kassa och bank

Kassa och bank		3	14
Summa kassa och bank		3	14
Summa omsättningstillgångar		10 712	15 399

SUMMA TILLGÅNGAR

228 853

214 556

Balansräkning

Tkr

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital, 16 000 aktier á 1 000 kr		16 000	16 000
Uppskrivningsfond	17	10 138	10 307
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		26 338	26 507

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 339	208
Årets resultat		-748	1 962
Summa fritt eget kapital		1 591	2 170
Summa eget kapital		27 929	28 677

Långfristiga skulder

Skulder till Gagnefs kommun	18		
	19	193 000	178 000
Summa långfristiga skulder		193 000	178 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		6 672	6 576
Övriga skulder		20	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 232	1 247
Summa kortfristiga skulder		7 924	7 879

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

228 853 214 556

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bankkonto

Bolagets bankkonto utgör ett koncernkonto hos Gagnefs kommun.

Intäkter

Hysesintäkter 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 6 954 tkr sedan tidigare år.

Finansiella instrument

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

Fordringar

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

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 faktureras bolaget såsom 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, hyror, inklusive vakanser och rabatter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Värmeförsäljning	269	259
Försäkringsersättning	605	485
Övriga förvaltningsintäkter	367	400
	1 241	1 144

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	3 298	3 548
Uppvärmning	3 341	3 325
Elavgifter	1 248	1 037
Sophantering och VA-avgifter	1 989	2 015
Reparation- och underhållskostnader	6 715	2 899
Försäkrings- och riskkostnader	2 244	2 002
	18 834	14 827

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	279	260
Administrativ- och teknisk förvaltning	1 669	1 579
Köpt VD-tjänst	236	209
Styrelsearvode, ersättningar och sociala avgifter	75	71
Revisionsarvode och konsultation	149	208
Övriga kostnader	300	431
	2 709	2 757

Not 6 Avskrivningar

	2018	2017
Immateriella anläggningar	29	29
Byggnader	3 774	3 709
Markanläggningar	102	102
Byggnadsinventarier	173	199
Maskiner och inventarier	12	12
Bredband - Fiber	16	0
	4 106	4 052

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Utdelning insatskapital HBV	2	2
Övriga finansiella intäkter	0	0
	2	2

Av utdelade medel avser 0 kr från koncernföretag.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader lån Gagnefs kommun	2 192	3 044
Övriga räntekostnader	9	0
	2 201	3 044

Not 9 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147	147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147	147
Ingående avskrivningar	-117	-88
Årets avskrivningar	-29	-29
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147	-117
Utgående redovisat värde	0	29

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 722	246 722
Inköp	22 204	0
Inköp fiber	4 456	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 382	246 722
Ingående avskrivningar	-55 864	-52 222
Årets avskrivningar	-3 707	-3 642
Årets avskrivning fiber	-16	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 586	-55 864
Ingående uppskrivningar	11 300	11 300
Tidigare års avskrivningar på uppskrivet belopp	-993	-824
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 138	10 307
Ingående nedskrivningar	-7 200	-7 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 200	-7 200
Utgående redovisat värde	216 734	193 966
Bokfört värde mark	7 642	7 642
	7 642	7 642

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123	123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123	123
Ingående avskrivningar	-28	-16
Årets avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40	-28
Utgående redovisat värde	83	95

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 053	3 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 053	3 053
Ingående avskrivningar	-2 491	-2 292
Årets avskrivningar	-173	-199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 663	-2 491
Utgående redovisat värde	390	562

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	4 390	0
Under året nedlagda kostnader	23 104	4 390
Under året genomförda omfördelningar / aktiveringar	-26 660	
	834	4 390

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
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 15 Andra långfristiga fordringar

Återbäringsbelopp HBV

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60	70
Tillkommande fordringar	16	14
Avgående fordringar	-31	-24
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45	60
Utgående redovisat värde	45	60

Not 16 Varulager

	2018-12-31	2017-12-31
Bränslelager, pellets / olja	294	246
Lager vitvaror	35	54
	329	300

Not 17 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående uppskrivningar	10 307	10 476
Årets nedskrivning av uppskrivet belopp	-170	-170
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 138	10 307

Uppskrivningsfonden avser bolagets fastigheter och bokfört värde på fastigheter exklusive uppskrivning är 206 596 tkr.

Not 18 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 193 000 tkr per 2018-12-31.

Samtliga lån löper med rörlig ränta per 2018-12-31 och genomsnittliga låneräntan för året har uppgått till 1,14 %.

Gagnefs kommun tar ut en avgift för samtliga lån. Bolaget betalar en låneavgift på 0,4%.

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen.		
Lån Gagnefs kommun	0	0
	0	0

Not 19 Uppgifter om moderföretag

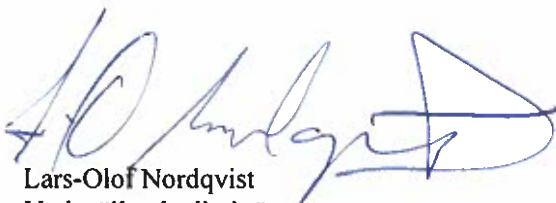
Bolaget är helägt av Gagnefs kommun.

Namn	Org.nr	Säte
Gagnefs kommun	212000-2155	Gagnef

Gagnef 2019-04-16



Anders Ahlgren
Ordförande



Lars-Olof Nordqvist
Verkställande direktör



Kent Carlsson



Lars-Erik Granholm



Owe Thorssell



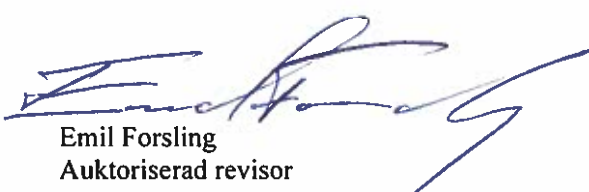
Patrick Svärd

Revisorspåteckning

2019-05-15

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers



Emil Forsling
Auktoriserad revisor