

Gar-Bo AB

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING
2012⁷⁷



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	6
KONCERNENS BALANSRÄKNING	7
KONCERNRAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	8
KONCERNENS KASSAFLÖDE.....	9
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	10
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	11
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	12
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	13
NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA.....	14
UNDERSKRIFTER.....	38

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Gar-Bo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

ORGANISATION

Gar-Bo är en koncern som arbetar med tjänster, garantier och försäkringar för nyproducerade hus sedan 1989. Huvuddelen av de försäkrade byggnaderna är belägna i Sverige, men det finns ett litet antal försäkringar i Norge, Danmark och Finland. Företagets huvudkontor finns i Stockholm. Försäkringsverksamheten drivs i dotterbolaget Gar-Bo Försäkring AB. Tjänstererbjudanden som finns, och som håller på att utvecklas, sköts i dotterbolagen Gar-Bo Besiktning AB, Gar-Bo Service AB och KA Småhus AB. Administrationen av tjänstebolagen sköts från kontoret i Götene.

ÄGARE

Under 2009 övergick ägandet i Gar-Bo AB från ca 40 aktieägare med intressen i småhusbranschen till Focial AB. Focial AB fusionerades med Gar-Bo AB under första kvartalet 2011. Gar-Bo ägs till cirka 30 % av ledande befattningshavare i bolaget och till cirka 70 % av externa oberoende ägare utan koppling till småhusbranschen. Samtliga dotterbolag ägs till 100 %.

VERKSAMHET

Koncernen erbjuder erbjudet marknaden försäkringar i samband med bostadsbyggande via dotterbolaget Gar-Bo Försäkring AB. Främst är det färdigställandeförsäkringar och byggfelsförsäkringar för småhus och flerbostadshus, men även entreprenadsäkerhetsförsäkringar, förskottsgarantiförsäkringar och insatsgarantiförsäkringar. Försäkringsbolaget har också tecknat försäkring för allrisk entreprenad, ansvar och fastighet.

Dotterbolaget Gar-Bo Besiktning AB erbjuder marknaden slut- och kontrollbesiktningar. Under 2012 har också tvåårsbesiktningar marknadsförts med gott resultat. Gar-Bo Service AB arbetar med husbyggarskolor, vilka skapar trygghet för byggherren i byggprocessen och ger en förberedelse på de frågeställningar som kan uppstå under en byggprocess, samt med kontraktsgranskning och förmedling av servicebesök. KA Småhus AB erbjuder tjänsten kontrollansvarig enligt PBL.

RÄKENSKAPSÅRET 2012

Viktigare händelser under året

Den svenska bostadsmarknaden har präglats av onormalt låg efterfrågan på nyproducerade bostäder och särskilt småhus. Det har inneburit stora påfrestningar för många av de bolag som tecknar försäkring till skydd för sina kunder hos Gar-Bo.

Under året har tjänsten tvåårsbesiktningar lanserats med gott resultat. Även försäljningen av kontrollansvarigsuppdrag har lanserats. Under andra halvåret kunde en ökad efterfrågan på KA-tjänster synas vilket bådär gott inför nästkommande räkenskapsår.

Under januari 2012 avslutade Finndomo AB en företagsrekonstruktion på ett lyckosamt sätt genom att nya ägare övertog verksamheten. En annan av de större kunderna, LB Hus AB försattes i konkurs 17 februari. Vid konkursstidpunkten omfattades drygt 100 hus under produktion av tecknade färdigställandeförsäkringar. Vi har under året reglerat samtliga de skador som anmälts och vid årets utgång återstår enbart slutlig betalning av försäkringsersättning till ett fåtal kunder.

Den så kallade Byggkravutredningen fick den 6 september ett tilläggsdirektiv för utredningsarbetet som innebär att man också ska utreda behovet att ge konsumenter ett ekonomiskt skydd i de fall det under den lagstadgade tioåriga reklamationsperioden i 61 § konsumenttjänstlagen (1985:716) respektive 4 kap. 19 b § jordabalken uppträder ett fel eller skada till följd av fel i ett småhus som uppförts eller byggts till av en näringsidkare (småhusentreprenad), eller som en konsument köpt av en näringsidkare och konsumenten inte får rättelse genom reklamation. Utredaren ska också

lämna förslag på hur ett sådant skydd kan utformas. Utredningen ska lämnas till regeringen senast den 30 april 2013. Gar-Bo följer noga utredningens arbete för att ha hög beredskap inför eventuella lagförslag.

Koncernens resultat

Resultatet i koncernen blev 57,2 Mkr (43,0) före skatt. Försäkringsbolagets tekniska resultat är i stort sett oförändrat jämfört med 2011.

Fakturering

Koncernens samlade fakturering ökade med 13,2 Mkr och uppgick till 170,5 Mkr. Ökningen är i allt väsentligt hänförlig till en ökad försäljning av förskotts- och insatsgarantiförsäkringar. Antalet slut- och kontrollbesiktningar har minskat under året främst som en följd av en lägre nyproduktionsvolym. Samlad fakturering är summan av debiterade premier och arvoden för slutbesiktningar och övriga kringtjänster.

Premier

Premieinkomsten uppgick till 146,7 Mkr (125,5). Premieintäkten har ökat med 6,8 Mkr till 115,5 Mkr (108,7). Marknaden för Gar-Bo:s produkter har varit väsentligt mindre än 2011 men trots en försiktig marknadsföring av produkterna har vår marknadsandel legat stabil eller som när det gäller garantiförsäkringsprodukterna ökat under året.

Skadekostnader

Skadekostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Ökningen är framförallt hänförlig till högre skadekostnader för kreditförsäkringen. För åren 2010-2012 har skadekostnaderna för byggförsäkring tillsammans, för egen räkning och exklusive IBNR-förändring, varit ca 120 Mkr. Fuktskador i s.k. enstegstätade putsfasader står för en betydande andel av kostnaderna, men även andra fuktrelaterade skador drar stora kostnader.

Försäkringstekniska avsättningar

Försäkringstekniska avsättningar för egen räkning per den 31 december ökade till 640,3 Mkr (619,5 Mkr). Ökningen beror främst på högre premiereserv.

Kapitalförvaltningen

Gar-Bo:s finanspolicy är tämligen konservativ och Gar-Bo:s placeringstillgångar har till övervägande delen placerats i räntebärande instrument. Mot den bakgrunden får avkastningen betraktas som relativt god. Avkastningen blev 25,4 Mkr (10,5 Mkr).

PERSONAL

Den 31 december 2012 uppgick antalet anställda i koncernen till 21 personer, och medelantalet under året har varit 19.

FRAMTIDSUTSIKTER

Gar-Bo:s försäljning är starkt kopplad till utvecklingen av bostadsbyggandet i Sverige. Sedan toppåren 2006/2007 har utvecklingen varit varierande men trenden har varit vikande. Produktionen av lägenheter i flerbostadshus sjönk kraftigt 2008 och 2009, men har 2010 och 2011 ökat lika kraftigt för att åter minska 2012. Småhusproduktionen har fallit sedan 2007 och är 2012 ungefär en tredjedel av vad den var 2007.

Produktionen av bostäder har under många år legat på en lägre nivå än vad som av de flesta bedömare anses motsvara det långsiktiga behovet. Politikerna tycks tveka om riktningen, på den ena sidan finns rädslan för att utveckla en bostadsbubbla och på den andra finns insikten om behovet av nya bostäder som en nyckelfråga för den ekonomiska tillväxten. Det finns några försiktiga signaler om att marknaden börjar anpassa sig till förutsättningarna och även om vi tror att marknaden för 2013 blir svagt vikande finns det tecken på att byggandet tar fart uppåt igen under 2014. *TA*

RISKER OCH OSÄKERHET

För upplysningar om risker och osäkerheter samt användning av finansiella instrument hänvisas till not 2.

MODERBOLAGET

I moderbolaget Gar-Bo AB bedrivs förvaltning av ekonomi, marknadsföring och andra företagsgemensamma arbeten samt ett antal konsultuppdrag. Den portfölj av tioårsgarantier som ställts ut till och med år 2000 förvaltas under s.k. run-off. Samtliga utställda garantier har numera löpt ut, och riskfonden motsvarar beräknad kostnad för att avveckla återstående anmälda skador.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor
Balanserat resultat	67 091 296
Årets vinst	21 984 437
Summa vinstmedel	89 075 733

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	Kronor
Till aktieägarna utdelas	27 000 000
I ny räkning överförs	62 075 733
Summa vinstmedel	89 075 733

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER ÅTERBÄRING OCH DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet till 74,9 procent och koncernens soliditet till 10,9 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Försäkringsrörelselagen och ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln). *TK*

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2011	2012
Premieintäkt		115 873	122 673
Premier till återförsäkrare		-7 200	-7 136
Premieintäkt f.e.r.	3	108 673	115 537
Försäkringsersättningar		-47 462	-42 449
Ersättning från återförsäkrare		8 000	-3 125
Försäkringsersättningar f.e.r.	4	-39 462	-45 574
Återbäring		-4 848	-9 880
Bruttoresultat		64 363	60 083
Kapitalavkastning intäkter	5	37 218	29 284
Kapitalavkastning kostnader	33	-25 998	-3 106
Kostnader i kapitalförvaltningen		-533	-802
Resultat av kapitalförvaltningen		10 687	25 376
Övriga intäkter	6	29 888	23 811
Anskaffningskostnader	7,8	-3 207	-3 289
Administrationskostnader	7,8	-22 517	-26 202
Övriga kostnader	7,9	-26 468	-20 254
Rörelseresultat		52 747	59 525
Finansieringskostnader		-9 725	-2 303
Resultat före skatt		43 022	57 222
Inkomstskatt	10	-11 364	-13 062
Årets resultat		31 658	44 160
Koncernens rapport över totalresultat			
Årets resultat		31 658	44 160
<u>Övrigt totalresultat</u>			
Finansiella tillgångar som kan säljas	16	-60	119
Skatt på poster i övrigt totalresultat		16	7
Övrigt totalresultat för året netto efter skatt		-44	126
Summa totalresultat för året		31 614	44 286

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2011-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	12	1 218	1 916
Förutbetalad anskaffningskostnad	13	14 871	14 365
Uppskjuten skattefordran	27	1 586	1 327
Finansiella tillgångar			
Tillgångar som värderas till verkligt värde enligt resultaträkningen:	14		
Aktier och andelar		32 613	29 512
Räntebärande		593 019	597 226
Derivat		957	-
Övriga finansiella placeringstillgångar	15	-	38 665
Tillgångar som kan säljas:	16		
Aktier och andelar		1 840	1 959
Lånefordringar och kundfordringar	17	52 136	43 088
Fordran aktuell skatt		8 602	8 060
Återförsäkrarnas andel av försäkringstekniska avsättningar			
Ej intjänad premie		12 944	19 853
Oreglerade skador		8 000	4 875
Fordringar avseende försäkringsavtal		6 835	5 844
Likvida medel	18	53 730	59 046
SUMMA TILLGÅNGAR		788 351	825 736
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Aktiekapital (500 000 aktier med kvotvärdet 5 kr)		2 500	2 500
Reserver	19	576	702
Balanserad vinst		82 301	110 460
Summa eget kapital		85 377	113 662
Försäkringsavtal:			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	535 034	559 072
Oreglerade skador	21	100 278	95 566
Återbäring		5 128	10 392
Leverantörsskulder och andra skulder	22	13 507	7 483
Skulder avseende försäkringsavtal		17 821	11 692
Uppskjuten skatteskuld	28	14 407	12 078
Summa kortfristiga skulder		686 175	696 283
Långfristig finansiell skuld		16 799	15 791
Summa långfristiga skulder		16 799	15 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		788 351	825 736
Ställda säkerheter		697 144	716 497

KONCERNRAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2012				Summa
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	2 500	576	82 301	85 377
<u>Totalresultat</u>				
Årets resultat			44 160	44 160
<u>Övrigt totalresultat</u>				
Finansiella tillgångar som kan säljas		119		119
Skatt på poster i övrigt totalresultat		7		7
Summa övrigt totalresultat		126		126
<u>Transaktioner med aktieägare</u>				
Utdelning avseende 2011			-16 000	-16 000
Summa transaktioner med aktieägare			-16 000	-16 000
Utgående balans per 31 december 2012	2 500	702	110 461	113 663
2011				Summa
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2011	2 500	620	146 078	149 198
<u>Totalresultat</u>				
Årets resultat			31 658	31 658
<u>Övrigt totalresultat</u>				
Finansiella tillgångar som kan säljas		-60		-60
Skatt på poster i övrigt totalresultat		16		16
Summa övrigt totalresultat		-44		-44
<u>Transaktioner med aktieägare</u>				
Fusionsdifferens			-30 435	-30 435
Utdelning avseende 2010			-65 000	-65 000
Summa transaktioner med aktieägare			-95 435	-95 435
Utgående balans per 31 december 2011	2 500	576	82 301	85 377

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	2011	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Inbetalda premier	127 324	147 701
Utbetalda återförsäkringspremier	-14 739	-12 350
Utbetalda försäkringsersättningar	-39 363	-47 160
Utbetald återbäring	-3 962	-4 615
Inbetalningar från övrig verksamhet	36 337	28 623
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-46 122	-58 196
Betald skatt	-20 600	-14 738
Placeringsverksamheten		
Erhållna utdelningar	7 841	3 560
Erhållna räntor	11 391	17 589
Nettoinvesteringar	51 787	-34 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 894	25 868
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Köp av materiella anläggningstillgångar	-380	-1 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-380	-1 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-23 207	-3 117
Erlagd ränta	-7 710	-311
Utdelning till koncernens aktieägare	-65 000	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 917	-19 428
Minskning/ökning av likvida medel	13 597	5 316
Likvida medel vid årets början	40 133	53 730
Likvida medel vid årets slut	53 730	59 046

TH

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2011	2012
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	9 649	11 552
Återbäring		1 380	-
Summa rörelsens intäkter		11 029	11 552
Övriga externa kostnader	9	-2 550	-2 130
Försäkringsersättningar	4	3 972	-554
Personalkostnader	8	-4 036	-6 542
Avskrivning inventarier	12	-71	-87
Summa rörelsens kostnader		-2 685	-9 313
Rörelseresultat		8 344	2 239
Intäkter från andelar i koncernföretag	29	20 000	10 000
Ränteintäkter och liknande intäkter	31	164	17
Räntekostnader och liknande kostnader	32	-9 778	-2 308
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		18 731	9 948
Bokslutsdispositioner	30	21 384	16 736
Skatt på årets resultat	23	-5 312	-4 700
Årets resultat		34 803	21 984
Moderbolagets rapport över totalresultat			
Årets resultat		34 803	21 984
<u>Övrigt totalresultat</u>			
Finansiella tillgångar som kan säljas	16	-60	119
Skatt på poster i övrigt totalresultat		16	7
Övrigt totalresultat för året netto efter skatt		-44	126
Summa totalresultat för året		34 759	22 110

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2011-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	235	478
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36	110 884	111 284
Andelar i bostadsrätt	16	1 840	1 959
Uppskjuten skattefordran	27	1 586	1 327
Summa anläggningstillgångar		114 545	115 048
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Fordran dotterbolag		-	7
Kundfordringar		19	0
Övriga fordringar		118	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	61	100
Aktuell skattefordran		-	2 428
Kortfristiga placeringar	25		
Övriga kortfristiga placeringar		13	0
Likvida medel	18	66	53
Summa omsättningstillgångar		277	2 598
SUMMA TILLGÅNGAR		114 822	117 646
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 000 aktier med kvotvärdet 5 kr)		2 500	2 500
Reservfond		2 500	2 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		48 289	67 092
Fond för verkligt värde	19	576	702
Årets resultat		34 803	21 984
Summa eget kapital		88 668	94 778
<u>Avsättningar</u>			
Oreglerade skador	21	2 400	2 522
Summa avsättningar		2 400	2 522
<u>Långfristiga skulder</u>			
Långfristig finansiell skuld		16 799	15 791
Summa långfristiga skulder		16 799	15 791
Uppskjuten skatteskuld	28	205	198
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder och andra skulder		824	238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 145	1 108
Övriga skulder		3 142	3 011
Aktuell skatteskuld		1 639	-
Summa kortfristiga skulder		6 750	4 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 822	117 646

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2012				Balanserad	Summa
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Reserver	vinst	eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	2 500	2 500	576	83 092	88 668
<u>Totalresultat</u>					
Årets resultat				21 984	21 984
<u>Övrigt totalresultat</u>					
Finansiella tillgångar som kan säljas			119		119
Skatt på poster i övrigt totalresultat			7		7
Summa på övrigt totalresultat			126		126
<u>Transaktioner med aktieägare</u>					
Utdelning avseende 2011				-16 000	-16 000
Summa transaktioner med aktieägare				-16 000	-16 000
Utgående balans per 31 december 2012	2 500	2 500	702	89 076	94 778
2011					
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Reserver	Balanserad	Summa
				vinst	eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2011	2 500	2 500	620	67 191	72 811
<u>Totalresultat</u>					
Årets resultat				34 803	34 803
<u>Övrigt totalresultat</u>					
Finansiella tillgångar som kan säljas			-60		-60
Skatt på poster i övrigt totalresultat			16		16
Summa på övrigt totalresultat			-44		-44
<u>Transaktioner med aktieägare</u>					
Fusionsdifferens				46 098	46 098
Utdelning avseende 2010				-65 000	-65 000
Summa transaktioner med aktieägare				-18 902	-18 902
Utgående balans per 31 december 2011	2 500	2 500	576	83 092	88 668

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	2011	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Utbetalda försäkringsersättningar	-2 113	-432
Inbetalningar från övrig verksamhet	15 959	11 713
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-6 404	-9 213
Betald skatt	-7 445	-8 687
Placeringsverksamheten		
Erhållna utdelningar	20 138	10 000
Erhållna räntor	24	16
Nettoinvesteringar	17 046	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 205	3 409
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Erhållet koncernbidrag	57 284	16 736
Investeringar i dotterbolag	-240	-400
Köp av materiella anläggningstillgångar	-	-330
Kassaflöde från investeringsverksamheten	57 044	16 006
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-23 207	-3 117
Erlagd ränta	-7 710	-311
Utdelning till koncernens aktieägare	-65 000	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 917	-19 428
Minskning/ökning av likvida medel	-1 668	-13
Likvida medel vid årets början	1 734	66
Likvida medel vid årets slut	66	53

74

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 kompletterade redovisningsregler för koncerner och *International Financial Reporting Standards* (IFRS) samt IFRIC-tolkningar sådana de antagits av EU. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av byggnader och mark, finansiella tillgångar som kan säljas samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats i enlighet med ÅRL samt RFR 2. Gar-Bo AB tillämpar de nya reglerna i RFR 2 avseende redovisning av koncernbidrag i förtid vilket även påverkat jämförelsetal för 2011.

Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Väsentliga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper har gjorts vid val att redovisa merparten av finansiella instrument till verkligt värde via resultaträkningen, samt beslut att klassificera samtliga försäkringsavtal i Gar-Bo Försäkring AB och garantiavtalen i Gar-Bo AB som försäkring.

De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen är finansiella instrument och försäkringstekniska avsättningar.

Värdering av placeringstillgångar

Gar-Bo tillämpar verkligt värde vid redovisningen av samtliga finansiella placeringstillgångar. Då värderingen av tillgångarna i allt väsentligt grundas på marknadsnoteringar är det vår bedömning att denna redovisning utgör den bästa presentationen av bolagets innehav av placeringstillgångar.

Försäkringstekniska avsättningar

Avsättningen för oreglerade skador ska täcka de förväntade framtida utbetalningarna för samtliga inträffade skador inklusive de skador som ännu inte rapporterats, så kallad IBNR-avsättning. Avsättningen beräknas med hjälp av statistiska metoder eller genom individuella bedömningar av enskilda skadefall.

Avsättningen för ej intjänade premier och kvardröjande risker avser att täcka den förväntade skade- och driftkostnaden under den återstående löptiden på ingångna försäkringskontrakt. Avsättningen beräknas *pro rata temporis*.

Avsättningsrisken kommenteras vidare i not 2.

Nya och ändrade standarder som tillämplas av koncernen

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2012 har haft någon väsentlig inverkan på koncernen. *JH*

Relevanta standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 9 "*Financial instruments*" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar. IFRS 9 gavs ut i november 2009 för finansiella tillgångar och i oktober 2010 för finansiella skulder och ersätter de delar i IAS 39 som är relaterat till klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i två olika kategorier; värdering till verkligt värde eller värdering till upplupet anskaffningsvärde. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena. För finansiella skulder sker inga stora förändringar jämfört med IAS 39. Den största förändringen avser skulder som är identifierade till verkligt värde. För dessa gäller att den del av verkligt värdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt totalresultat istället för resultatet såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen (*accounting mismatch*). Koncernen har för avsikt att tillämpa den nya standarden senast det räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och har ännu inte utvärderat effekterna.

IFRS 10 "*Consolidated financial statements*" bygger på redan existerande principer då den identifierar kontroll som den avgörande faktorn för att fastställa om ett företag ska inkluderas i koncernredovisningen. Standarden ger ytterligare vägledning för att bistå vid fastställandet av kontroll när detta är svårt att bedöma. Koncernen avser att tillämpa IFRS 10 för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

IFRS 12 "*Disclosures of interest in other entities*" omfattar upplysningskrav för dotterföretag, joint arrangements, intresseföretag och ej konsoliderade "*structured entities*". Koncernen har ännu inte utvärderat den fulla inverkan av IFRS 12 på de finansiella rapporterna. Koncernen avser att tillämpa IFRS 12 för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014.

IFRS 13 "*Fair value measurement*" syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplex genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. Kraven utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det ska tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde. Koncernen har ännu inte utvärderat den fulla effekten av IFRS 13 på de finansiella rapporterna. Koncernen har för avsikt att tillämpa den nya standarden det räkenskapsår som börjar 1 januari 2013.

IAS 32 "Finansiella instrument: Klassificering" och IFRS 7 "Finansiella instrument: Upplysningar, ändringar rörande kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder". Ändringarna avser dels ge ökad vägledning kring när finansiella tillgångar och finansiella skulder får kvittas och dels att införa nya upplysningskrav för kvittade tillgångar och skulder. Koncernen har ännu inte utvärderat den fulla effekten av ändringarna. Koncernen avser att tillämpa upplysningskraven senast från räkenskapsåret som börjar 1 januari 2013 och den nya vägledningen kring kvittning senast från räkenskapsåret som börjar 1 januari 2014.

IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter", ändring rörande presentation av övrigt totalresultat. Den mest väsentliga förändringen i den ändrade IAS 1 är kravet att de poster som redovisas i "övrigt totalresultat" ska presenteras fördelat på två grupper. Fördelningen baseras på om posterna kan komma att omklassificeras till resultaträkningen (omklassificeringsjusteringar) eller ej. Ändringen behandlar inte frågan om vilka poster som ska ingå i "övrigt totalresultat". Gar-Bo ska börja tillämpa standarden det räkenskapsår som börjar 1 januari 2013.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretagen Gar-Bo Försäkring AB, Gar-Bo Besiktning AB, Gar-Bo Service AB och KA Småhus AB. Dotterföretagen ägs till 100%.

Dotterföretag är alla de företag, inklusive företag för särskilt ändamål, där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande ^{TV}

inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv av dotterföretag. För förvärv gjorda innan 2010 utgörs anskaffningsvärdet för ett förvärv av verkligt värde på tillgångar som lämnats som ersättning, uppkomna eller övertagna skulder per överlåtelsedagen, plus utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. För förvärv gjorda 2010 och senare redovisas utgifter direkt hänförliga till förvärvet som en kostnad när de uppstår. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas som goodwill. Om anskaffningsvärdet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Även realiserade förluster elimineras, men eventuella förluster betraktas som en indikation på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till kronor enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets (samt samtliga dotterbolags) funktionella valuta och rapportvaluta.

Redovisningsprinciper för poster i balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar görs linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas årligen.


Beräknad nyttjandeperiod:

- fordon 5 år
- datorer 3 år
- inventarier 5 år

Vinster och förluster vid avyttring, fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet, redovisas i driftskostnader.

Finansiella tillgångar

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar samt finansiella tillgångar som kan säljas. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus 

transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Verkligt värde för börsnoterade värdepapper baseras på aktuella köpkurser. Om marknaden för en finansiell tillgång inte är aktiv (och för onoterade värdepapper), fastställer koncernen verkligt värde genom att tillämpa värderingstekniker såsom användning av information avseende nyligen gjorda transaktioner på armlängds avstånd, hänvisning till verkligt värde för ett annat instrument som i allt väsentligt är likvärdigt, analys av diskonterade kassaflöden och optionsvärderingsmodeller.

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar.

a) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som bolaget initialt valt att placera i denna kategori. Denna klassificering är baserad på att Gar-Bo förvaltar finansiella tillgångar och att kapitalavkastningen utvärderas baserat på verkligt värde i enlighet med de av styrelsen beslutade placeringsriktlinjerna. Derivat är klassificerade som att de innehas för handel. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och redovisas i resultaträkningens post kapitalavkastning.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

b) Lånefordringar och kundfordringar


Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad.

Lånefordringar och kundfordringar redovisas i efterföljande perioder till upplupet anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga.

Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden. Tillgångens redovisade värde minskas genom användning av ett värdeminskningsskonto och förlusten redovisas i resultaträkningen i posten övriga kostnader.

När en kundfordran inte kan drivas in, skrivs den bort mot värdeminskningsskontot för kundfordringar. Återvinning av belopp som tidigare har skrivits bort krediteras övriga kostnader i resultaträkningen. 

c) **Finansiella tillgångar som kan säljas**

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte klassificerats i någon av övriga kategorier.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar som kan säljas redovisas i övrigt totalresultat som en separat del av eget kapital.

Vid försäljning förs ackumulerade justeringar av verkligt värde från eget kapital till resultaträkningen som vinster och förluster från finansiella instrument.

När det gäller aktier som klassificerats som tillgångar som kan säljas, beaktas en betydande eller utdragen nedgång i verkligt värde för en aktie till en nivå som ligger under dess anskaffningsvärde, som en indikation på att nedskrivningsbehov föreligger. Om sådant bevis föreligger för finansiella tillgångar som kan säljas, tas den ackumulerade förlusten – beräknad som skillnaden mellan anskaffningsvärdet och aktuellt verkligt värde, med avdrag för eventuella tidigare nedskrivningar som redovisats i resultaträkningen – bort från eget kapital och redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som aktiekapital.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms tillämpligt, avsättningar för de belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag och intresseföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. *74*

Ersättningar till anställda

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken bolaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Försäkringsavtal

Begreppet försäkringsavtal definieras i IFRS 4. Avtal som medför betydande försäkringsrisker för den försäkrade och därmed uppfyller definitionen av försäkringsavtal ska redovisas enligt IFRS 4. Avtal som inte uppfyller definitionen ska redovisas som finansiella kontrakt enligt IAS 39, alternativt som serviceavtal enligt IAS 18.

Koncernens produkter har tidigare tecknats som garantier via moderbolaget Gar-Bo AB. Skydd för färdigställande och byggfel tecknas sedan år 2000 som försäkring medan förskottsgarantier och insatsgarantier tecknas som försäkring från och med 2007. Avtal som har legal form av försäkring tecknas via dotterföretaget Gar-Bo Försäkring. Oavsett legal form innehåller dock samtliga avtal en betydande försäkringsrisk enligt IFRS definition och redovisas därmed som försäkringsavtal i årsredovisningen.

Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker

Avsättningen för ej intjänade premier och kvardröjande risker avser att täcka den förväntade skade- och driftkostnaden under den återstående löptiden på ingångna försäkringskontrakt. Intjänningen beräknas proportionellt genom en sk pro rata beräkning.

Avsättning för oreglerade skador

Avsättningen för oreglerade skador ska täcka de förväntade framtida utbetalningarna för samtliga inträffade skador inklusive de skador som ännu inte rapporterats, så kallad IBNR-avsättning. Avsättningen beräknas med hjälp av statistiska metoder eller genom individuella bedömningar av enskilda skadefall.

Förutbetalda anskaffningskostnader

Denna post består av försäljningskostnader som har ett klart samband med tecknade försäkringskontrakt. Med försäljningskostnader avses personalkostnader med direkt samband till utfärdandet av försäkringsbrev samt mäklarprovisioner. Försäljningskostnaderna periodiseras på ett sätt som motsvarar periodisering av ej intjänad premie.

Fordringar avseende försäkringsavtal

Samma redovisningsprinciper som för kundfordringar och andra fordringar.

Skulder avseende försäkringsavtal

Samma redovisningsprinciper som för leverantörsskulder.

Redovisning av intäkter och kostnader

Försäkringsverksamheten

Premieintäkt för egen räkning är periodens intjänade premier med avdrag för avgiven återförsäkringspremie. *TH*

De totala försäkringsersättningarna består av periodens utbetalda skadeersättningar samt förändringar i avsättning för oreglerade skador. Posten innehåller även skaderegleringskostnader.

Kapital

Intäkter från placeringsverksamheten består av räntor, utdelningar samt värdeförändringar på finansiella tillgångar.

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Värdeförändringar på finansiella tillgångar består dels av realiserat resultat på samtliga finansiella tillgångar samt orealiserade värdeförändringar på de tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Övriga intäkter

Övriga intäkter består till största delen av intäkter från besiktningar. Gar-Bo utser besiktningsmän för slutbesiktningar och tjänsten i dess helhet faktureras från och med 2010-07-01 av Gar-Bo Besiktning AB.

Intäkter redovisas i takt med utfört arbete.

Koncernbidrag som moderföretag erhåller från dotterföretag

Koncernbidrag som moderföretaget erhåller från dotterföretag redovisas i moderföretaget som bokslutsdisposition.

Driftskostnader

Med begreppet driftskostnader avses summan av de kostnader som Gar-Bo har för administration, anskaffning, kapitalförvaltning och skadereglering. Med administration menas de kostnader som Gar-Bo har för att löpande administrera sina försäkringsavtal. Med anskaffningskostnader menas de kostnader som koncernen har för att inskaffa och administrera nya försäkringsavtal.

Övriga kostnader består i huvudsak av kostnader för besiktningar.

Driftskostnader för kapitalförvaltningen redovisas under rubriken kostnader för kapitalförvaltning och består av förvaltningskostnader och courtage.


Skaderegleringskostnader är kostnader för reglering av rapporterade skador och redovisas under försäkringsersättningar.

I not till resultaträkningen redovisas koncernens samlade driftskostnader indelade efter funktion och kostnadslag.

NOT 2 RISKER OCH RISKHANTERING

Risk utgör en väsentlig del av verksamheten. Gar-Bo:s riskhantering har som målsättning att identifiera och analysera alla risker och successivt hantera dem så att de inte äventyrar företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

Skadeförsäkringsverksamheten går ut på att överföra risk från försäkringshavaren till försäkringsgivaren. Rörelseresultatet beror dels på det försäkringstekniska resultatet och dels på avkastningen av placeringstillgångarna. Korrekt prissättning av försäkringsavtalen är avgörande för det försäkringstekniska resultatet. Det finns en risk för ogynnsamma resultatutfall på grund av den inneboende osäkerheten i försäkringsverksamheten. För att hantera denna osäkerhet använder Gar-Bo återförsäkring.

Placeringsverksamheten fokuserar på en god totalavkastning med kontrollerad risknivå. Placeringsportföljen har en stor andel ränterelaterade instrument. 

Försäkringsverksamhet är en väl reglerad verksamhet och det finns formella regler för minimikapital och kapitalstruktur. Kapitaltäckning och solvens rapporteras kvartalsvis till inspektionsmyndigheten som övervakar Gar-Bo.

Finansiella risker

Marknadsrisker

Placeringsverksamheten uppnådde under 2012 ett resultat på 3,43 % (1,52 %) räknat på årets genomsnittliga innehav. Placeringsstillgångarna ökade med 33,4 Mkr (minskade med 63,7 Mkr). Cirka 90 % (95 %) av placeringsstillgångarna var placerade i räntebärande tillgångar per den 31 december 2012. Cirka 4 % (5 %) av placeringsstillgångarna är placerade i aktier.

Känslighet för finansiella tillgångar Mkr	2011	2012
Räntebärande instrument		
Förändring av marknadsvärde på tillgångar vid +/- 1%-enhet parallellskifte i räntekurvan	+/- 12,5	+/- 5,9
Aktier		
Förändring av marknadsvärde på tillgångar vid +/- 10%-enheter i aktiepris	+/- 3,3	+/- 3,0

Kreditrisker

Gar-Bo:s finansiella tillgångar är i huvudsak placerade i Sverige. Aktieportföljen består i huvudsak av publika aktiebolag som inte är noterade på en marknadsplats.

Placeringsstillgångar fördelade per tillgångsslag Mkr	2011	% andel	2012	% andel
Obligationer				
Stat och kommun	29,5	4%	106,4	15%
Säkerställda bostadsobligationer	96,5	15%	122,6	17%
Bank	28,7	4%	64,6	9%
Företag	50,7	8%	120,1	17%
Summa obligationer	205,4	31%	413,7	59%
Penningmarknadsinstrument				
Stat och kommun	58,6	9%	72,4	10%
Säkerställda bostadsobligationer	197,8	30%	22,5	3%
Bank	69,1	10%	28,6	4%
Företag	62,1	9%	60,1	9%
Summa penningmarknadsinstrument	387,6	59%	183,5	26%
Aktier och andelar	32,6	5%	31,6	5%
Derivat	1,0	0%	0,0	0%
Övriga placeringsstillgångar	32,1	5%	71,9	10%
SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR	658,7	100%	700,7	100%

Obligationer och penningmarknadsinstrument fördelade per kreditbetyg från Standard & Poors (S&P) Mkr	2011	% andel	2012	% andel
AAA	156,6	26%	260,5	39%
AA	9,4	2%	113,2	17%
A	45,5	7%	58,2	9%
BBB	34,7	6%	86,7	13%
BB	0,0	0%	10,5	2%
Direktägda obligationer utan kreditbetyg	30,2	5%	125,2	19%
Innehav i obligationsfonder	332,4	55%	9,5	1%
SUMMA	608,8	100%	663,8	100%


Exponeringen är mycket begränsad för premiefordringar på försäkringstagare, då all försäljning till konsument innebär förskottsbetalning.

Likviditetsrisker

Gar-Bo:s likviditetsrisker är begränsade eftersom premierna betalas vid försäkringsteckning och skadebetalningar vanligen är kända långt innan de förfaller. I nedanstående tabeller är tillgångar redovisade till diskonterade marknadsvärden uppdelat per förfallostruktur och skulder redovisade till odiskonterade värden. Tabellerna visar att Gar-Bo har tillräckligt med likvida medel för att hantera kassaflödena.

Förfallostruktur per 2012-12-31					
Mkr	<1 år	1-3 år	3-10 år	>10 år	Summa
Finansiella tillgångar och tillgångar enligt försäkringsavtal					
<u>Andra finansiella placeringstillgångar</u>					
Aktier och andelar	27,9	-	-	1,6	29,5
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	183,4	251,5	162,3	-	597,2
Övriga finansiella placeringstillgångar	38,7	-	-	-	38,7
Lånefordringar och kundfordringar	-	33,3	-	-	33,3
<u>Tillgångar som kan säljas</u>					
Aktier och andelar	2,0	-	-	-	2,0
Återförsäkrars andel av FTA	6,3	5,4	12,5	0,5	24,7
Fordringar avseende försäkringsavtal	20,2	-	-	-	20,2
Kassa och bank	59,0	-	-	-	59,0
Summa finansiella tillgångar	337,5	290,2	174,8	2,1	804,6
Finansiella skulder och skulder enligt försäkringsavtal					
Försäkringstekniska avsättningar	168,8	206,4	283,9	5,9	665,0
Övriga skulder	14,7	18,6	-	-	33,3
Summa finansiella skulder	183,5	225,0	283,9	5,9	698,3
Förfallostruktur per 2011-12-31					
Mkr	<1 år	1-3 år	3-10 år	>10 år	Summa
Finansiella tillgångar och tillgångar enligt försäkringsavtal					
<u>Andra finansiella placeringstillgångar</u>					
Aktier och andelar	31,0	-	-	1,6	32,6
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	387,6	91,3	114,1	-	593,0
Derivat	0,3	0,7	-	-	1,0
Lånefordringar och kundfordringar	-	-	30,2	-	30,2
<u>Tillgångar som kan säljas</u>					
Aktier och andelar	1,9	-	-	-	1,9
Återförsäkrars andel av FTA	10,0	2,5	8,1	0,3	20,9
Fordringar avseende försäkringsavtal	6,8	-	-	-	6,8
Kassa och bank	53,7	-	-	-	53,7
Summa finansiella tillgångar	491,3	94,5	152,4	1,9	740,1
Finansiella skulder och skulder enligt försäkringsavtal					
Försäkringstekniska avsättningar	162,8	176,8	276,2	3,7	619,5
Övriga skulder	23,9	7,4	14,2	-	45,5
Summa finansiella skulder	186,7	184,2	290,4	3,7	665,0

Koncentrationsrisker

Andelen av placeringar som får göras med samma emittent styrs av Finansinspektionens regelverk. 

Försäkringsrisker

Teckningsrisk

Den huvudsakliga risken hänför sig till prissättningen av försäkringsavtal och den inneboende osäkerheten som detta medför. Gar-Bo har utarbetade riktlinjer för bedömning och kvantifiering av risker som tecknas, och försäkringsteckning föregås alltid av kreditprövning. Ett internt ratingsystem för försäkringstagare kräver att varje försäkringstagare åsätts en rating, och att en upplysning inhämtas som grund för denna bedömning. Vid försäkringsteckningen görs också en översiktlig byggteknisk analys. Kontinuerligt arbetar Gar-Bo med erfarenhetsåterföring från den interna skadehanteringen.

Avsättningsrisk

Avsättningsrisken avser de försäkringstekniska avsättningarnas tillräcklighet. Uppskattningen av de försäkringstekniska avsättningarna innehåller alltid en viss grad av osäkerhet, eftersom avsättningarna innebär uppskattningar om framtida försäkringsersättningar.

Försäkringstekniska avsättningar - avvedling över tiden Mkr					Redovisat
	<1 år	1-3 år	3-10 år	>10 år	värde
Per 2012-12-31	168,8	206,4	283,9	5,9	665,0
Per 2011-12-31	162,9	176,7	276,2	3,7	619,5

Skadetriangel

Skadetriangeln visar bruttosiffror för samtliga försäkringsgrenar sammanslagna.

Skadetriangel 2012 Tkr	Skadeår					Totalt
	- 2008	2009	2010	2011	2012	
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av året	86 965	115 484	67 781	61 633	78 679	410 542
Ett år senare	35 369	44 514	46 099	28 079		154 061
Två år senare	40 975	54 521	47 346			142 842
Tre år senare	49 753	54 421				104 174
Fyra år senare	49 218					49 218
Uppskattad slutlig skadekostnad per 2012-12-31	49 218	54 421	47 346	28 079	78 679	257 743
Akumulerade utbetalda skadeersättningar	41 137	40 031	38 296	22 334	20 379	162 177
Avsättning oreglerade skador	8 081	14 390	9 050	5 745	58 300	95 566
Akumulerat över/underskott	37 747	61 063	20 435	33 554	0	152 799
Akumulerat över/underskott av initial skadekostnad (%)	43%	53%	30%	54%	0%	
Avsättning oreglerade skador	8 081	14 390	9 050	5 745	58 300	95 566
Avstämning mot balansräkning						95 566
Skadebehandlingsreserven uppgår i balansräkning till						12 290
IBNR avsättning uppgår i balansräkning till						29 275
Oreglerade skador uppgår i balansräkning till						54 001

Koncentrationsrisker

Försäkringsportföljen innehåller bara försäkringar för nybyggda hus och är koncentrerad till Sverige. Oavsett vem som bygger är de tekniska lösningar som används väldigt likartade. Det innebär att fel i en konstruktion kan få genomslag i en ansenlig del av försäkringsportföljen. För att identifiera och i möjligaste mån avvärja dessa risker deltar Gar-Bo aktivt i arbeten med analys av byggmetoder och erfarenhetsåterföring till försäkringstagare.

Återförsäkring

För att inte exponera koncernen för hela den risk som ligger i de försäkringar som tecknas återförsäkras stora delar på den globala återförsäkringsmarknaden. För klassen "kredit och borgen" är återförsäkringen av modellen "stop loss per försäkringstagare". För klassen "företag och fastighet" är återförsäkringsmodellen "aggregerad stop loss".

Avgiven återförsäkringspremie fördelad per kreditbetyg hos extern återförsäkrare (kreditbetyg från S&P)					
Tkr	2011	% andel	2012	% andel	
AA	903	7%	772	5%	
AA-	9 343	73%	11 354	81%	
A+	333	3%	572	4%	
A	1 505	12%	382	3%	
A-	667	5%	965	7%	
SUMMA	12 750	100%	14 045	100%	

Riskhantering

Placeringar

Gar-Bo:s styrelse har fastlagt en finanspolicy avvägd efter kraven på placering av skuldäckningstillgångar samt av kapitalkrav som kommer att följa av de nya Solvens 2 reglerna. Bevakning av policyns efterlevnad sker kontinuerligt genom intern uppföljning.

Underwriting

I Gar-Bo Försäkring finns en underwritingkommitté vilken fortlöpande bevakar försäkringstagarnas ekonomiska status, och beslutar om försäkringsteckning till nya försäkringstagare.

Operativa risker

Rutiner skapas och utvecklas kontinuerligt i olika avsnitt av verksamheten för att så långt möjligt eliminera felaktig handläggning och riskbedömning. Verksamhetssystemet uppdateras och utvecklas hela tiden för att säkerställa att alla uppgifter finns säkert lagrade och att rätt underlag för redovisningen finns tillgängligt.

NOT 3 PREMIEINTÄKT F.E.R.

Koncernen Tkr	2011			2012		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Premieinkomst före avgiven återförsäkring	94 296	31 215	125 511	92 483	54 228	146 711
Premie för avgiven återförsäkring	-9 663	-2 944	-12 607	-8 995	-5 050	-14 045
Förändring i avsättning ej intjänad premie	-10 130	492	-9 638	-2 743	-21 295	-24 038
Återförsäkrarens andel av förändring i ej intjänad premie	5 578	-171	5 407	4 576	2 333	6 909
Premieintäkt för egen räkning	80 081	28 592	108 673	85 321	30 216	115 537

Moderbolaget Tkr	2011			2012		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Premieinkomst före avgiven återförsäkring	-	-	-	-	-	-
Premie för avgiven återförsäkring	-	-	-	-	-	-
Förändring i avsättning ej intjänad premie	-	-	-	-	-	-
Återförsäkrarens andel av förändring i ej intjänad premie	-	-	-	-	-	-
Premieintäkt för egen räkning	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	-	9 649	-	-	11 552
Nettoomsättning	-	-	9 649	-	-	11 552

NOT 4 FÖRSÄKRINGSERSÄTTNINGAR F.E.R.

Koncernen Tkr	2011			2012		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Utbetalda försäkringsersättningar	-31 874	-5 602	-37 476	-33 423	-7 260	-40 683
Förändring oreglerade skador	-4 735	8 086	3 351	5 238	-3 651	1 587
Skaderegleringskostnader	-4 369	-968	-5 337	-5 015	-1 463	-6 478
Summa försäkringsersättning f.e.r.	-40 978	1 516	-39 462	-33 200	-12 374	-45 574

Moderbolaget Tkr	2011			2012		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Utbetalda försäkringsersättningar	-2 044	-	-2 044	-432	-	-432
Förändring oreglerade skador	6 085	-	6 085	-115	-	-115
Skaderegleringskostnader	-69	-	-69	-7	-	-7
Summa försäkringsersättning f.e.r.	3 972	-	3 972	-554	-	-554

NOT 5 KAPITALAVKASTNING INTÄKTER

Koncernen Tkr	2011				2012			
	Aktier	Ränte- bärande	Derivat	Totalt	Aktier	Ränte- bärande	Derivat	Totalt
Erhållna utdelningar	2 717	5 124	-	7 841	-	3 560	-	3 560
Erhållna räntor	-	11 395	-	11 395	-	20 081	-	20 081
Värdeförändring	-	17 982	-	17 982	-	4 575	1 068	5 643
Summa kapitalavkastning	2 717	34 501	-	37 218	-	28 216	1 068	29 284

NOT 6 ÖVRIGA INTÄKTER

Koncernen Tkr	2011	2012
Besiktningssintäkter	29 190	22 779
Övriga intäkter	698	1 032
Summa övriga intäkter	29 888	23 811


NOT 7 DRIFTSKOSTNADER

Koncernen Tkr	2011	2012
Anskaffningskostnad	-3 207	-3 289
Administrationskostnad	-22 517	-26 202
Övriga kostnader	-26 468	-20 254
Skaderegleringskostnader i försäkringsrörelsen	-5 268	-6 478
Kapitalförvaltningskostnader	-533	-803
Summa driftskostnader	-57 993	-57 026
Personalkostnader	-14 830	-19 470
Avskrivningar	-304	-426
Kostnader för underentreprenörer	-25 963	-20 302
Övriga kostnader	-16 896	-16 828
Summa driftskostnader	-57 993	-57 026

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

I mars 2011 tillsattes en ny VD i Gar-Bo Försäkring AB. *TV*

Styrelse på balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Kvinnor	-	-	-	-
Män	5	5	3	3
Totalt	5	5	3	3
Ledande befattningshavare på balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Kvinnor	-	-	-	-
Män	3	3	2	2
Totalt	3	3	2	2
Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Kvinnor	6	8	2	3
Män	9	11	1	2
Totalt	15	19	3	5
Löner och ersättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Tkr				
Styrelse och ledande befattningshavare	2 683	3 791	1 575	2 416
Övriga anställda	5 869	8 240	729	1 271
Totala löner och ersättningar	8 552	12 031	2 304	3 687
Sociala avgifter enligt lag	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Tkr				
Styrelse och ledande befattningshavare	2 180	1 532	622	1 026
Övriga anställda	1 156	2 765	248	386
Totala sociala avgifter enligt lag	3 336	4 297	870	1 412
Pensionskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Tkr				
Styrelse och ledande befattningshavare	1 106	1 407	726	998
Övriga anställda	1 193	1 202	166	120
Totala pensionskostnader	2 299	2 609	892	1 118
Totala löner, sociala kostnader och pensionskostnader	14 187	18 937	4 066	6 217

Från november 2007 har koncernen avgiftsbestämd pensionsplan. 

2012	Löner, arvoden och andra ersättningar	Förmåner	Sociala kostnader	Varav pensionskostnad	Totalt
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)					
Moderbolaget					
<u>Verkställande direktör</u>					
Lennarth Åstrand	1 508	76	1 459	780	3 043
<u>Ledande befattningshavare</u>					
Erik Landén	908	20	566	218	1 494
Totalt VD och ledande befattningshavare	2 416	96	2 025	998	4 537
<u>Styrelseordförande</u>					
Per-Erik Atterwall	-	-	-	-	-
<u>Övriga styrelseledamöter</u>					
Peder Johansson	125	-	-	-	125
Lennarth Åstrand	-	-	-	-	-
Totalt styrelsen	125	-	-	-	125
Dotterbolag					
Andra ledande befattningshavare	1 250	60	914	409	2 224
Totalt koncernen	3 791	156	2 939	1 407	6 886

2011	Löner, arvoden och andra ersättningar	Förmåner	Sociala kostnader	Varav pensionskostnad	Totalt
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)					
Moderbolaget					
<u>Verkställande direktör</u>					
Lennarth Åstrand	1 375	144	1 324	726	2 843
<u>Ledande befattningshavare</u>					
Erik Landén	75	-	24	-	99
Totalt VD och ledande befattningshavare	1 450	144	1 348	726	2 942
<u>Styrelseordförande</u>					
Per-Erik Atterwall	-	-	-	-	-
<u>Övriga styrelseledamöter</u>					
Peder Johansson	125	-	-	-	125
Lennarth Åstrand	-	-	-	-	-
Totalt styrelsen	125	-	-	-	125
Dotterbolag					
Andra ledande befattningshavare	1 108	59	832	380	1 999
Totalt koncernen	2 683	203	2 180	1 106	5 066

Pensionsåldern är för VD 65 år. Pensionsplanen är avgiftsbestämd och motsvarar ITP-pension med ett tillägg om 60 tkr per år. I VDs anställningsvillkor ingår uppsägningstid från bolagets sida om 24 månader. Vid uppsägning från VDs sida gäller en uppsägningstid om 6 månader. Inget avgångsvederlag utgår vid uppsägning.

Alla anställda omfattas av ett rörligt ersättningsprogram som är beroende av ett antal parametrar. Deb rörliga ersättningens storlek är lika stor för varje anställd, och varierar bara beroende av tjänstgöringsgrad. Maximal rörlig ersättning uppgår till 50.000 kr per anställd och år. *77*

NOT 9 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättning till revisorerna Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Revisionsuppdrag	405	425	180	175
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	42	125	30	30
Övriga tjänster	126	60	45	50
Skatterådgivning	83	-	50	-
Total ersättning till revisorerna	656	610	305	255

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

NOT 10 INKOMSTSKATT KONCERNEN

Koncernen Tkr	2011-12-31	2012-12-31
Aktuell skatt	-11 369	-15 103
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-22
Uppskjuten skatt (se specifikation nedan)	5	2 063
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	-11 364	-13 062
<u>Årets uppskjutna skattekostnad</u>		
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende förändring i temporära skillnader	0	2 322
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende ökning/minskning av underskottsavdrag	5	-259
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	5	2 063
<u>Skillnad på koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>		
Resultat före skatt	43 022	57 222
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	-11 315	-15 049
Omvärdering av uppskjutna skatter till följd av ändrad skattesats i Sverige	-	2 063
Skatt hänförlig till tidigare år	5	-22
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-62	-70
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8	16
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	-11 364	-13 062

NOT 11 UTDELNING PER AKTIE

Utdelning som betalades ut under 2012 uppgick till 16.000 tkr (32 kr per aktie). På bolagsstämman den 23 april kommer en utdelning avseende räkenskapsåret 2012 totalt 27.000 tkr (54 kr per aktie) att föreslås. Den föreslagna utdelningen har inte redovisats som skuld i dessa finansiella rapporter.

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Ingående anskaffningsvärde	2 462	2 647	1 155	961
Inköp	379	1 124	-	330
Försäljning och utrangeringar	-194	-104	-194	-22
Utgående anskaffningsvärde	2 647	3 667	961	1 269
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 314	-1 429	-849	-726
Årets avskrivningar	-309	-426	-71	-87
Försäljning och utrangeringar	194	104	194	22
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 429	-1 751	-726	-791
Utgående redovisat värde	1 218	1 916	235	478

NOT 13 FÖRUTBETALD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Koncernen	2011-12-31	2012-12-31
Tkr		
Ingående balans	15 449	14 871
Årets aktivering	2 630	2 783
Årets avskrivning	-3 208	-3 289
Utgående balans	14 871	14 365

NOT 14 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernen

Koncernen	Tillgångar värderade till		Tillgängliga	Summa
Finansiella tillgångar per kategori	Låne- och	verkligt värde via	för försäljning	
2012-12-31	kundfordringar	resultaträkningen*		
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	29 512	1 959	31 471
Räntebärande	-	597 226	-	597 226
Övriga finansiella placeringstillgångar	-	38 665	-	38 665
Lånefordringar och kundfordringar	33 277	-	-	33 277
Likvida medel	59 046	-	-	59 046
Summa	92 323	665 403	1 959	759 685

Koncernen	Skulder värderade till		Övriga finansiella	Summa
Finansiella skulder per kategori	Låne- och	verkligt värde via	skulder	
2012-12-31	kundfordringar	resultaträkningen		
Tkr				
<u>Skulder i balansräkningen</u>				
Långfristig finansiell skuld	-	-	15 791	15 791
Leverantörsskulder och andra skulder	-	-	7 483	7 483
Summa	-	-	23 274	23 274

Koncernen	Tillgångar värderade till		Tillgängliga	Summa
Nettovinster/förluster per kategori	Låne- och	verkligt värde via	för försäljning	
2012	kundfordringar	resultaträkningen*		
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	-3 100	-	-3 100
Räntebärande	-	27 383	-	27 383
Derivat	-	1 067	-	1 067
Övriga finansiella placeringstillgångar	-	0	-	0
Lånefordringar och kundfordringar	3 036	-	-	3 036
Likvida medel	601	-	-	601
Summa	3 637	25 350	-	28 987

Koncernen	Tillgångar värderade till			Summa
Finansiella tillgångar per kategori	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen*	Tillgängliga för försäljning	
2011-12-31				
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	32 613	1 840	34 453
Räntebärande	-	593 019	-	593 019
Derivat	-	957	-	957
Lånefordringar och kundfordringar	30 199	-	-	30 199
Likvida medel	53 730	-	-	53 730
Summa	83 929	626 589	1 840	712 358

Koncernen	Skulder värderade till			Summa
Finansiella skulder per kategori	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	
2011-12-31				
Tkr				
<u>Skulder i balansräkningen</u>				
Långfristig finansiell skuld	-	-	16 799	16 799
Leverantörsskulder och andra skulder	-	-	13 507	13 507
Summa	-	-	30 306	30 306

Koncernen	Tillgångar värderade till			Summa
Nettovinster/ förluster per kategori	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen*	Tillgängliga för försäljning	
2011				
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	-22 004	-60	-22 064
Räntebärande	-	30 213	-	30 213
Derivat	-	-1 276	-	-1 276
Lånefordringar och kundfordringar	2 819	-	-	2 819
Likvida medel	763	-	-	763
Summa	3 582	6 933	-60	10 455

Moderbolaget

Moderbolaget	Tillgångar värderade till			Summa
Finansiella tillgångar per kategori	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen*	Tillgängliga för försäljning	
2012-12-31				
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Andel i bostadsrätt	-	-	1 959	1 959
Kundfordringar	0	-	-	0
Övriga fordringar	10	-	-	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100	-	-	100
Summa	110	-	1 959	2 069

Moderbolaget	Skulder värderade till			Summa
Finansiella skulder per kategori	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	
2012-12-31				
Tkr				
<u>Skulder i balansräkningen</u>				
Leverantörsskulder	-	-	238	238
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	-	-	1 108	1 108
Övriga skulder	-	-	3 011	3 011
Summa	-	-	4 357	4 357

Moderbolaget	Tillgångar värderade till		Tillgängliga för försäljning	Summa
Nettovinster/ förluster per kategori	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen*		
2012				
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Andel i bostadsrätt	-	-	119	119
Övriga kortfristiga placeringar	-	-	-	-
Summa	-	-	119	119

Moderbolaget	Tillgångar värderade till		Tillgängliga för försäljning	Summa
Finansiella tillgångar per kategori	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen*		
2011-12-31				
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Andel i bostadsrätt	-	-	1 840	1 840
Kundfordringar	19	-	-	19
Övriga fordringar	118	-	-	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61	-	-	61
Övriga kortfristiga placeringar	-	13	-	13
Summa	198	13	1 840	2 051

Moderbolaget	Skulder värderade till		Övriga finansiella skulder	Summa
Finansiella skulder per kategori	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen		
2011-12-31				
Tkr				
<u>Skulder i balansräkningen</u>				
Leverantörsskulder	-	-	824	824
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	-	-	1 145	1 145
Övriga skulder	-	-	3 142	3 142
Summa	-	-	5 111	5 111

Moderbolaget	Tillgångar värderade till		Tillgängliga för försäljning	Summa
Nettovinster/ förluster per kategori	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen*		
2011				
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Andel i bostadsrätt	-	-	-60	-60
Övriga kortfristiga placeringar	-	-52	-	-52
Summa	-	-52	-60	-112

* Derivatinstrument ingår i denna kategori eftersom de klassificeras som att de innehas för handel. Övriga finansiella tillgångar i denna kategori är tillgångar som bolaget initialt valt att placera i denna kategori.

Värdering till verkligt värde per nivå enligt följande hierarki:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3). TH

2012				
Tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Aktier och andelar	-	10 720	18 792	29 512
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	597 226	-	597 226
Övriga finansiella placeringstillgångar	-	38 665	-	38 665
Summa	-	646 611	18 792	665 403

2012				Instrument som innehas för handel värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Summa
Förändringar för instrument i nivå 3					
Tkr					
Ingående balans			2 557		2 557
Försäljning/Förfall			-957		-957
Värdetförändring			0		0
Omklassificering			17 192		17 192
Utgående balans			18 792		18 792
Summa realiserade förluster för perioden redovisade i resultaträkningen för de tillgångar som innehas vid utgången av rapporteringsperioden					1 821

2011				
Tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Aktier och andelar	-	31 013	1 600	32 613
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	593 019	-	593 019
Derivat	-	-	957	957
Summa på övrigt totalresultat	-	624 032	2 557	626 589

2011				Instrument som innehas för handel värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Summa
Förändringar för instrument i nivå 3					
Tkr					
Ingående balans			3 991		3 991
Försäljning			-843		-843
Värdetförändring			-591		-591
Utgående balans			2 557		2 557
Summa realiserade förluster för perioden redovisade i resultaträkningen för de tillgångar som innehas vid utgången av rapporteringsperioden					-591

NOT 15 ÖVRIGA FINANSIELLA PLACERINGSTILLGÅNGAR

Övriga finansiella placeringstillgångar utgörs av 20 stycken bostadsrätter som Gar-Bo Försäkring har förvärvat i samband med en försäkringsskada. Bostadsrätterna är belägna i Enköping och marknadsvärderas enligt värderingsnivån på den lokala marknaden.

NOT 16 FINANSIELLA TILLGÅNGAR SOM KAN SÄLJAS

Finansiella tillgångar som kan säljas utgörs av en bostadsrätt som värderas till snittkvadratmeterpriset i Stockholm enligt mäklarstatistik för oktober-december.

Värdering av bostadsrätter Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Ingående marknadsvärde	1 900	1 840	1 900	1 840
Marknadsvärdering av bostadsrätten (värdetförändring)	-60	119	-60	119
Utgående marknadsvärde	1 840	1 959	1 840	1 959

NOT 17 LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR

Bokfört och verkligt värde på lånefordringar och kundfordringar överensstämmer. Värdet på lånefordringar motsvarar upplupet anskaffningsvärde. *TH*

Koncernen			
Bokfört värde på lånefordringar och kundfordringar			
Tkr	2011-12-31		2012-12-31
Kundfordringar	2 741		2 845
Reservering för osäkra kundfordringar	-169		-326
Bokfört värde på kundfordringar	2 572		2 519
Lånefordringar	30 199		33 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 275		6 973
Övriga fordringar	538		319
Ej likvidavräknad värdepappershandel	13 552		-
Summa bokfört värde på kundfordringar och lånefordringar	52 136		43 088

Koncernen			
Verkligt värde på lånefordringar och kundfordringar			
Tkr	2011-12-31		2012-12-31
Bokfört värde på kundfordringar	2 572		2 519
Lånefordringar	30 199		33 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 275		6 973
Övriga fordringar	538		319
Ej likvidavräknad värdepappershandel	13 552		-
Summa verkligt värde på kundfordringar och lånefordringar	52 136		43 088

NOT 18 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2012	2011	2012
Tkr				
Kassa och bank	53 730	39 046	66	53

NOT 19 RESERVER / FOND FÖR VERKLIGT VÄRDE

Tillgångar som kan säljas			
Tkr	2011-12-31		2012-12-31
Ingående balans	620		576
Om värdering (brutto)	-60		119
Om värdering (skatteeffekt)	16		7
Utgående balans	576		702

NOT 20 EJ INTJÄNAD PREMIE OCH KVARDRÖJANDE RISKER

Koncernen	2011-12-31			2012-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Ej intjänad premie	522 676	12 358	535 034	525 419	33 653	559 072

Moderbolaget	2011-12-31			2012-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Ej intjänad premie	-	-	-	-	-	-

NOT 21 OREGLERADE SKADOR

Koncernen Tkr	2011-12-31			2012-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Inträffade, rapporterade skador	48 898	13 090	61 988	43 660	12 920	56 580
Inträffade, men ej rapporterade skador (IBNR)	14 909	11 118	26 027	17 912	8 843	26 755
Skadebehandlingsreserv	10 657	1 606	12 263	9 899	2 333	12 232
Summa oreglerade skador	74 464	25 814	100 278	71 471	24 096	95 567

Moderbolaget Tkr	2011-12-31			2012-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Inträffade, rapporterade skador	2 265	-	2 265	2 380	-	2 380
Inträffade, men ej rapporterade skador (IBNR)	-	-	-	-	-	-
Skadebehandlingsreserv	135	-	135	142	-	142
Summa oreglerade skador	2 400	-	2 400	2 522	-	2 522

NOT 22 LEVERANTÖRSSKULDER OCH ANDRA SKULDER

Koncernen Tkr	2011-12-31	2012-12-31
Leverantörsskulder	6 227	575
Sociala avgifter	974	974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 932	2 586
Övriga skulder	3 374	3 348
Summa	13 507	7 483

NOT 23 INKOMSTSKATT MODERBOLAGET

Moderbolaget Tkr	2011-12-31	2012-12-31
Aktuell skatt	-5 317	-4 441
Uppskjuten skatt (se specifikation nedan)	5	-259
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	-5 312	-4 700
<u>Årets uppskjutna skattekostnad</u>		
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende förändring i temporära skillnader	0	0
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende ökning/minskning av underskottsavdrag	5	-259
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	5	-259
<u>Skillnad på moderbolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>		
Resultat före skatt	40 115	26 683
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	-10 550	-7 018
Omvärdering av uppskjutna skatter till följd av ändrad skattesats i Sverige	-	-259
Skatt hänförlig till tidigare år	5	-23
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27	-30
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5 260	2 630
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	-5 312	-4 700

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Moderbolaget		
Tkr	2011-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror	8	3
Övrigt	53	97
Summa	61	100

NOT 25 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Moderbolaget		
Tkr	2011-12-31	2012-12-31
<u>Noterad räntebärande fond</u>		
Anskaffningsvärde	12	-
Marknadsvärde	13	-
Bokfört värde	13	-

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Moderbolaget		
Tkr	2011-12-31	2012-12-31
Övrigt	1 145	1 108
Summa	1 145	1 108

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Koncernen		
Tkr	2011-12-31	2012-12-31
<u>Redovisat över resultaträkningen</u>		
Fordran		
Finansiella tillgångar	1 586	1 327

Moderbolaget		
Tkr	2011-12-31	2012-12-31
<u>Redovisat över resultaträkningen</u>		
Fordran		
Finansiella tillgångar	1 586	1 327

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncernen		
Tkr	2011-12-31	2012-12-31
<u>Redovisat över resultaträkningen</u>		
Skuld		
Säkerhetsreserv	14 202	11 880
<u>Redovisat över eget kapital</u>		
Finansiell placeringstillgång	205	198
Summa	14 407	12 078

Moderbolaget		
Tkr	2011-12-31	2012-12-31
<u>Redovisat över eget kapital</u>		
Finansiell placeringstillgång	205	198
Summa	205	198

NOT 29 INTÄKTER FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2011	2012
Tkr		
Aktieutdelning	20 000	10 000
Summa intäkter från andelar i koncernföretag	20 000	10 000

NOT 30 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2011	2012
Tkr		
Erhållet koncernbidrag	21 384	16 736
Summa bokslutsdispositioner	21 384	16 736

NOT 31 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE INTÄKTER

Moderbolaget	2011			2012			
	Tkr	Aktier	Räntebärande	Totalt	Aktier	Räntebärande	Totalt
Erhållna utdelningar	-		139	139	-	-	-
Erhållna räntor	-		25	25	-	17	17
Värdeförändring	-		-	-	-	-	-
Summa ränteintäkter	-		164	164	-	17	17

NOT 32 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE KOSTNADER

Moderbolaget	2011			2012			
	Tkr	Aktier	Räntebärande	Totalt	Aktier	Räntebärande	Totalt
Räntekostnader	-		-9 726	-9 726	-	-2 308	-2 308
Värdeförändring	-		-52	-52	-	-	-
Summa räntekostnader	-		-9 778	-9 778	-	-2 308	-2 308

NOT 33 KAPITALAVKASTNING KOSTNADER

Koncernen	2011				2012				
	Tkr	Aktier	Räntebärande	Derivat	Totalt	Aktier	Räntebärande	Derivat	Totalt
Räntekostnader	-		-	-	-	-	-5	-	-5
Värdeförändring	-24 671		-52	-1 275	-25 998	-3 101	-	-	-3 101
Summa kapitalkostnader	-24 671		-52	-1 275	-25 998	-3 101	-5	-	-3 106

NOT 34 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Moderbolaget

Denna not innehåller en beskrivning av transaktioner som sker mellan moderbolaget Gar-Bo AB och dotterbolagen. Alla transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

Administrativa avtal

I moderbolaget Gar-Bo AB finns personalen för ekonomi, kommunikation och stabsfunktioner. Gar-Bo Försäkring AB har därför tecknat avtal med Gar-Bo AB innebärande att erforderlig administration köps från moderbolaget Gar-Bo AB. *TH*

Moderbolaget	2011	2012
Tkr		
<u>Nettoomsättning</u>		
Intäkter från dotterföretag	9 000	11 007
<u>Fordringar på balansdagen</u>		
Dotterföretag	-	7

Koncernen

Transaktioner har skett mellan Gar-Bo Försäkring AB och det närstående bolaget Backagard Trading AB. Alla transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor. Gar-Bo Försäkring AB har valt att definiera Backagard Trading AB som närstående då en styrelseledamot i Gar-Bo Försäkring AB har bestämmande inflytande i Backagard Trading AB via direkt ägande. Under 2011 fanns transaktioner med det närstående bolaget Keystone Advisers AB. Gar-Bo Försäkring AB har valt att definiera Keystone Advisers AB som närstående då styrelseledamot i Gar-Bo Försäkring AB har betydande inflytande i Keystone Advisers AB via direkt ägande.

Koncernen	2011	2012
Tkr		
<u>Skaderegleringskostnader</u>		
Övriga närstående företag	-60	-20
<u>Driftskostnader</u>		
Övriga närstående företag	-884	-

NOT 35 KAPITALKRAV

Det finns regulatoriska kapitalkrav för Gar-Bo Försäkring AB. Bolaget skall ha en kapitalbas som minst uppgår till erforderlig solvensmarginal vilken för 2012 uppgick till 30.170 tkr. Kapitalbasen som består av eget kapital och säkerhetsreserv uppgår i Gar-Bo Försäkring AB till 118.304 tkr. Bolagets solvens rapporteras kvartalsvis till Finansinspektionen.

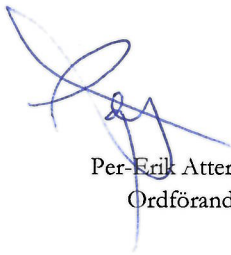
NOT 36 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen		Organisations-	Säte	Kapitalandel
Namn		nummer		
Gar-Bo Besiktning AB		556408-9695	Stockholm	100%
Gar-Bo Försäkring AB		516401-6668	Stockholm	100%
Gar-Bo Service AB		556846-4993	Stockholm	100%
KA Småhus AB		556060-3168	Stockholm	100%
Focal AB		556864-2457	Stockholm	100%
Moderbolaget				Bokfört värde (tkr)
Namn	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	
Gar-Bo Besiktning AB	100%	100%	1 000	3 100
Gar-Bo Försäkring AB	100%	100%	25 000	107 544
Gar-Bo Service AB	100%	100%	50 000	250
KA Småhus AB	100%	100%	1 000	390



UNDERSKRIFTER

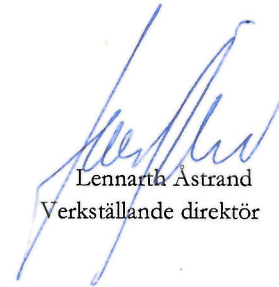
Stockholm den 27/3 2013



Per-Erik Atterwall
Ordförande




Peder Johansson



Lennarth Åstrand
Verkställande direktör

~~Min~~ ^{Vår} revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Heneryd
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Gar-Bo AB, org.nr 556351-6359

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gar-Bo AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gar-Bo AB:s och dess dotterföretags finansiella ställning per den 2012-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gar-Bo AB för år 2012.

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 revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Heneryd
Auktoriserad revisor