

Gar-Bo AB

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2017

*R*



# 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.....	42

*Rm*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Gar-Bo AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Gar-Bo AB ägs till över 90% av externa oberoende ägare. AWB & Co AB, Preator AB, Mendorn AB och Benarvet AB äger alla mer än 10% var av Gar-Bo AB.

Samtliga dotterbolag ägs till 100 %.

## OM VERKSAMHETEN

Gar-Bo är en koncern som sedan 1989 arbetar med tjänster och försäkringar för bygg- och fastighetsbranschen. 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. Tjänsteverksamheten utförs via dotterbolaget Gar-Bo Besiktning AB.

Koncernen erbjuder marknaden försäkringar i samband med bostadsbyggande och överlåtelse av bostäder via dotterbolaget Gar-Bo Försäkring AB. Framst är det färdigställandeförsäkringar och nybyggnadsförsäkringar för småhus och flerbostadshus, men även entreprenadsäkerhetsförsäkringar, förskottsgarantiförsäkringar och insatsgarantiförsäkringar. Bolaget har också tecknat försäkring för allrisk entreprenad, ansvar och fastighet. Sedan 2015 erbjuds också överlåtelseförsäkringar i samband med bostadsöverlåtelse. Från och med 2017 erbjuder bolaget via en anknuten försäkringsförmedlare resegarantiförsäkringar för arrangerade paketresor.

Dotterbolaget Gar-Bo Besiktning AB:s huvudsakliga verksamhet är besiktning av småhusentreprenader samt tillhörande administration. Förutom slutbesiktning så utför bolaget också kontrollbesiktning och tvåårsbesiktning. Sedan 2015 erbjuds besiktningstjänster som avser överlåtelse av småhus, dessa nya besiktningstjänster är överlåtelsebesiktning, energideklaration samt teknisk utredning. Bolaget utför också uppdrag som kontrollansvarig, samt intygsgivning och granskning av ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar. Vidare erbjuds också utbildningar och andra stödtjänster i samband med byggprocessen. Sedan september 2017 är Gar-Bo Besiktning dessutom ägare till tjänsteföretaget Densia AB.

Koncernen startade 2016 dotterbolaget Greta Bostäder AB som kommer att arbeta med fastighetsutveckling av framförallt bostäder.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2017	2016	2015	2014	2013
Tkr					
Premieinkomst samt övriga intäkter	212 974	213 723	172 127	159 617	181 952
Resultat före skatt	37 107	52 107	67 728	65 017	53 377
Balansomslutning	837 766	856 893	847 021	850 821	868 770
Soliditet (%)	19,0%	19,9%	20,0%	18,1%	14,8%
Skadeprocent för egen räkning (f.e.r.)	49,7%	46,2%	45,3%	44,3%	45,5%
Driftskostnadsprocent f.e.r.	22,6%	22,3%	22,1%	20,6%	20,3%
Totalkostnadsprocent f.e.r.	72,3%	68,5%	67,4%	64,9%	65,8%

## RÄKENSKAPSÅRET 2017

### Viktigare händelser under året

När vi summerar 2017 kan vi konstatera ett stabilt år med bra resultat. Bostadsbyggandet har varit på en hög nivå under året. Preliminära siffror från SCB visar på en nybyggnation av bostäder om 64 000 påbörjade bostäder under 2017. Inom tjänstesidan har vi fortsatt vår tillväxtresa och ytterligare stärkt vårt erbjudande. Omsättningstillväxten för Gar-Bo Besiktning AB uppgick till 19% för 2017.

*PM*

I juli 2017 flyttades verksamheten till nya lokaler på Ringvägen 100 i Stockholm. De nya lokalerna invigdes tillsammans med kunder och samarbetspartners på Gar-Bo dagen som gick av stapeln i mitten av september.

Vi har under året förstärkt vår organisation. I augusti 2017 anställdes en ny extern verkställande direktör i Gar-Bo Försäkring AB och den tidigare affärsområdeschefen utsågs till verkställande direktör för Gar-Bo Besiktning. Under 2017 har en del personal omsatts genom personalavgångar men också nyanställningar. Den tidigare utlagda riskhanteringsfunktionen har tagits hem per 1 juli 2017 och utförs numera av anställd personal.

Som ett led i vår tillväxtstrategi har vi under året förvärvat Densia AB. Med Densia som en del av Gar-Bo får vi ett starkare erbjudande inom Överlåtelsebesiktning i Stockholm/Mälardalen samt en breddning av tjänster som vi nu erbjuder i form av Fastighetsvärdering, Teknisk besiktning och Underhållsplaner. Densia blev ett dotterbolag till Gar-Bo Besiktning AB sista september 2017.

### Koncernens resultat

Resultatet i koncernen blev 37,1 Mkr (52,1) före skatt.

### Fakturering

Koncernens samlade fakturering minskade marginellt och uppgick till 213,0 (213,7) Mkr. Samlad fakturering är summan av debiterade försäkringspremier och arvoden för slutbesiktningar och övriga kringtjänster.

### Premier

Premieinkomsten för egen räkning (f.e.r.) uppgick till 131,0 Mkr (137,7). Premieintäkten f.e.r. har minskat med 2,0 Mkr till 161,7 Mkr (163,7).

### Skadekostnader

Försäkringsersättningarna har legat på en högre nivå jämfört med föregående år främst på grund av fler och dyrare skador på grund av fel i byggnad.

### Försäkringstekniska avsättningar

Försäkringstekniska avsättningar f.e.r. per den 31 december minskade till 592,7 Mkr (599,6 Mkr).

### Kapitalförvaltningen

Gar-Bo:s placeringssiktlinjer är tämligen konservativa och Gar-Bo:s placeringstillgångar har till övervägande delen placerats i räntebärande instrument. Mot den bakgrunden får avkastningen betraktas som relativt god. Avkastningen blev 23,8 Mkr (25,3 Mkr). Beräknat på genomsnittliga placeringstillgångar blev kapitalavkastningen 3,25 % (3,30 %).

## PERSONAL

Den 31 december 2017 uppgick antalet anställda i koncernen till 32 personer, och medelantalet under året har varit 30.

## SOLVENS 2

Sedan den 1 januari 2016 tillämpar Gar-Bo regler enligt Solvens II vid rapportering och beräkning av myndighetskapitalkravet. Bolaget använder standardmodellen.

## UTSIKTER INFÖR 2018

Bostadsbyggandet har bromsat in under slutet av 2017 och kommer sannolikt att ligga på en lägre nivå under 2018 jämfört med 2017. Utifrån ett kvalitetsperspektiv ser vi vissa fördelar då en hög byggtakt innebär stora utmaningar och risker för fel.

Under 2018 kommer fokus att vara på att utveckla befintliga samarbeten med ett bredare erbjudande. Fortsatt fokus på att erbjuda försäkringsprodukter och tjänsteprodukter i kombination. Lansering av nya produkter inom befintliga områden så som dolda fel försäkring men även produkter inom nya områden som vi ser att våra kunder har behov av.



Koncernen kommer under 2018 att vara mer aktiva på fastighetsutvecklingsidan och räknar med att kunna påbörja något hyresbostadsprojekt under året.

## RISKER OCH OSÄKERHET

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

## MODERBOLAGET

I moderbolaget Gar-Bo AB bedrevs under årets 3 första kvartal ingen aktiv verksamhet i moderbolaget förutom förvaltning av en värdepappersportfölj. Från 1 oktober 2017 har utöver koncernledning, vissa koncerngemensamma tjänster och affärsutveckling bedrivits i moderbolaget.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor
Balanserat resultat	74 135 255
Årets vinst	39 954 604
<u>Summa vinstmedel</u>	<u>114 089 859</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	Kronor
Till aktieägarna utdelas	25 000 000
I ny räkning överförs	89 089 859
<u>Summa vinstmedel</u>	<u>114 089 859</u>

## STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet till 92,5 procent och koncernens soliditet till 16,5 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 (försiktighetsprincipen).

TR

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2017	2016
Premieintäkt		184 213	184 270
Premier till återförsäkrare		-22 468	-20 526
<b>Premieintäkt f.e.r.</b>	3	<b>161 745</b>	<b>163 744</b>
Försäkringsersättningar		-80 854	-77 863
Ersättning från återförsäkrare		407	2 293
<b>Försäkringsersättningar f.e.r.</b>	4	<b>-80 446</b>	<b>-75 570</b>
Återbäring		-25 567	-24 874
<b>Bruttoresultat</b>		<b>55 732</b>	<b>63 300</b>
Kapitalavkastning intäkter	5	29 442	26 535
Kapitalavkastning kostnader	6	-4 390	-
Kostnader i kapitalförvaltningen		-1 255	-1 237
<b>Resultat av kapitalförvaltningen</b>		<b>23 797</b>	<b>25 298</b>
Övriga intäkter	7	58 203	48 675
Anskaffningskostnader	8	-6 662	-7 121
Administrationskostnader	8,9,10	-52 388	-38 912
Övriga kostnader	8	-41 560	-39 052
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 121</b>	<b>52 188</b>
Finansieringskostnader		-15	-81
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 107</b>	<b>52 107</b>
Inkomstskatt	11	-8 408	-11 657
<b>Årets resultat</b>		<b>28 698</b>	<b>40 450</b>
<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>28 698</b>	<b>40 450</b>
Övrigt totalresultat		-	-
Poster som inte ska omklassificeras till resultaträkningen:		-	-
Poster som har omklassificeras till resultaträkningen:		-	-
Värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas		-	-1 982
Skatt på poster som har omklassificeras till årets resultat		-	436
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>		<b>-</b>	<b>-1 546</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>28 698</b>	<b>38 904</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	12	12 182	-
Immateriella anläggningstillgångar		3 835	3 260
Materiella anläggningstillgångar	13	3 701	2 292
Förutbetalad anskaffningskostnad	14	17 514	15 132
Uppskjuten skattefordran	24	1 651	1 153
Andelar i intressföretag och gemensamt styrda bolag	19	1 400	-
Tillgångar som värderas till verkligt värde enligt resultaträkningen:	15		
Aktier och andelar		282 893	247 979
Obligationer och andra räntebärande värdepapper		340 904	415 713
Lånefordringar	15,16	18 000	15 000
Kundfordringar och andra fordringar	17	13 125	13 164
Återförsäkrarnas andel av försäkringstekniska avsättningar			
Ej intjänad premie		43 316	42 014
Oreglerade skador		2 700	2 293
Fordringar avseende försäkringsavtal		21 740	20 440
Likvida medel	18	67 893	77 545
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>837 766</b>	<b>856 893</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<u>Eget kapital</u>			
Aktiekapital (500 000 aktier med kvotvärdet 5 kr)		2 500	2 500
Fond för utvecklingsutgifter		2 298	1 391
Balanserad vinst		154 240	166 449
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 039</b>	<b>170 340</b>
Försäkringsavtal:			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	466 320	495 762
Oreglerade skador	21	146 851	123 225
Återbäring		25 567	24 874
Leverantörsskulder och andra skulder	22	14 387	23 735
Skulder avseende försäkringsavtal		7 363	3 570
Uppskjuten skatteskuld	25	11 972	11 880
Aktuell skatteskuld		2 519	3 507
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		1 077	-
Återförsäkrarnas andel av förutbetalda anskaffningskostnader		405	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>676 462</b>	<b>686 553</b>
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	28	2 266	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 266</b>	<b>-</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>837 766</b>	<b>856 893</b>

*Pu*  
*m*

## KONCERNRAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2017					
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital*	Fond för utvecklingsutgifter*	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>	<b>2 500</b>	<b>1 391</b>	-	<b>166 449</b>	<b>170 340</b>
Utvecklingsutgift		907		-907	0
<u>Totalresultat</u>					
<b>Årets resultat</b>				<b>28 698</b>	<b>28 698</b>
<u>Övrigt totalresultat</u>					
Poster som har omklassificerats till resultaträkningen:					
<b>Summa övrigt totalresultat</b>			-		-
<u>Transaktioner med aktieägare</u>					
Utdelning avseende 2016				-40 000	-40 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>				<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>	<b>2 500</b>	<b>2 298</b>	-	<b>154 240</b>	<b>159 039</b>
2016					
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital*	Fond för utvecklingsutgifter*	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2016</b>	<b>2 500</b>	-	<b>1 546</b>	<b>164 890</b>	<b>168 936</b>
Utvecklingsutgift		1 391		-1 391	0
<u>Totalresultat</u>					
<b>Årets resultat</b>				<b>40 450</b>	<b>40 450</b>
<u>Övrigt totalresultat</u>					
Poster som har omklassificerats till resultaträkningen:					
Finansiella tillgångar som kan säljas			-1 982		-1 982
Skatt på poster i övrigt totalresultat			436		436
<b>Summa övrigt totalresultat</b>			<b>-1 546</b>		<b>-1 546</b>
<u>Transaktioner med aktieägare</u>					
Utdelning avseende 2015				-37 500	-37 500
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>				<b>-37 500</b>	<b>-37 500</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2016</b>	<b>2 500</b>	<b>1 391</b>	-	<b>166 449</b>	<b>170 340</b>

\*Koncernens bundna egna kapital representeras i tabellen ovan av kolumnerna Aktiekapital och Fond för utvecklingsutgifter.

*RM*



## KONCERNENS KASSAFLÖDE

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	2017	2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Inbetalda premier	154 015	149 425
Utbetalda återförsäkringspremier	-26 932	-24 249
Utbetalda försäkringsersättningar	-57 228	-58 824
Utbetald återbäring	-24 874	-12 402
Inbetalningar från övrig verksamhet	58 241	54 627
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-103 228	-88 216
Betald skatt	-15 400	-19 224
Placeringsverksamheten		
Erhållna utdelningar	3 559	5 048
Erhållna räntor	8 803	10 731
Nettoinvesteringar	39 712	41 945
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>36 669</b>	<b>58 861</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av bostadsrätt	-	3 250
Köp av anläggningstillgångar	-3 284	-3 049
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	732	370
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 551</b>	<b>571</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-3 750	-2 500
Erlagd ränta	-20	-102
Utdelning till koncernens aktieägare	-40 000	-37 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-43 770</b>	<b>-40 102</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>	<b>-9 652</b>	<b>19 330</b>
Likvida medel vid årets början	77 545	58 215
Likvida medel vid årets slut	67 893	77 545

*PL*  
*m*

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2017	2016
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	7	0	7 459
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>0</b>	<b>7 459</b>
Övriga externa kostnader	8,9,10	-1 048	-2 437
Försäkringsersättningar	4	-	112
Personalkostnader	8,9	-1 275	-2 635
Avskrivning inventarier	13	-26	-81
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 349</b>	<b>-5 041</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 349</b>	<b>2 418</b>
Intäkter från andelar i koncernföretag	26	40 000	37 500
Ränteintäkter och liknande intäkter	5	403	2 532
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-22	-97
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>38 032</b>	<b>42 353</b>
Bokslutsdispositioner	27	1 923	7 363
Skatt på årets resultat	11	0	-2 701
<b>Årets resultat</b>		<b>39 955</b>	<b>47 015</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>39 955</b>	<b>47 015</b>
Övrigt totalresultat			
Poster som inte ska omklassificeras till resultaträkningen:			
Poster som har omklassificeras till resultaträkningen:			
Värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas		-	-1 982
Skatt på poster som har omklassificeras till årets resultat		-	436
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>		<b>-</b>	<b>-1 546</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>39 955</b>	<b>45 469</b>

*Handwritten signature*

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	13	499	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31	110 917	110 644
Uppskjuten skattefordran	24	1 153	1 153
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>112 570</b>	<b>111 797</b>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 512	2 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	15
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15,23	10 053	11 661
Likvida medel	18	1 568	1 104
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 137</b>	<b>14 915</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 706</b>	<b>126 712</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		74 135	67 120
Årets resultat		39 955	47 015
<b>Summa eget kapital</b>		<b>119 090</b>	<b>119 135</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder och andra skulder			
		539	123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
		321	198
Övriga skulder	29	4 456	3 749
Aktuell skatteskuld		2 300	3 507
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 616</b>	<b>7 577</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 706</b>	<b>126 712</b>

*PV*  
*M*

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2017					
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital*	Reservfond*	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>	2 500	2 500	-	114 135	119 135
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat				39 955	39 955
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Poster som har omklassificerats till resultaträkningen:					
Finansiella tillgångar som kan säljas			-		0
Skatt på poster i övrigt totalresultat			-		0
<b>Summa på övrigt totalresultat</b>			-		0
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning avseende 2016				-40 000	-40 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>				-40 000	-40 000
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>	2 500	2 500	-	114 090	119 090
2016					
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital*	Reservfond*	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2016</b>	2 500	2 500	1 546	104 620	111 166
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat				47 015	47 015
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Poster som har omklassificerats till resultaträkningen:					
Finansiella tillgångar som kan säljas			-1 982		-1 982
Skatt på poster i övrigt totalresultat			436		436
<b>Summa på övrigt totalresultat</b>			-1 546		-1 546
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning avseende 2015				-37 500	-37 500
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>				-37 500	-37 500
<b>Utgående balans per 31 december 2016</b>	2 500	2 500	-	114 135	119 135

\* Moderbolagets bundna egna kapital representeras i tabellen ovan av kolumnerna Aktiekapital och Reservfond.

*PR*  
*m*



## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	2017	2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Utbetalda försäkringsersättningar	-	-2 612
Inbetalningar från övrig verksamhet	-	7 378
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-1 565	-5 495
Betald skatt/ återbetald skatt	-1 207	-4 569
Placeringsverksamheten		
Erhållna utdelningar	40 251	37 652
Nettoinvesteringar	1 760	-2 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39 239</b>	<b>29 362</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Erhållet koncernbidrag	-	7 363
Försäljning av bostadsrätt	-	3 250
Investeringar i dotterbolag	-274	-
Köp av materiella anläggningstillgångar	-526	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	507
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-800</b>	<b>11 120</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-3 750	-2 500
Erlagd ränta	-20	-102
Lån dotterbolag	5 795	-
Utdelning till koncernens aktieägare	-40 000	-37 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-37 975</b>	<b>-40 102</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>	<b>464</b>	<b>380</b>
Likvida medel vid årets början	1 104	724
Likvida medel vid årets slut	1 568	1 104

*RM*

# 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.

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 tillämpas från och med 1 januari 2017

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017:

- Redovisning av uppskjuten skattefordran för orealiserade förluster – tillägg till IAS 12
- IASB Disclosure Initiative – Tillägg till IAS 7

Inga av de standarder som trätt ikraft och som ska tillämpas första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens redovisningsprinciper eller upplysningar för det aktuella



räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår och förväntas inte heller ha någon väsentlig inverkan på kommande perioder.

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

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på företagets finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering och värdering inklusive nedskrivningar av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014 och är antagen av EU. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten men koncernen har inte förtidstillämpat IFRS 9. IFRS 9 ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas tre värderingskategorier för finansiella tillgångar: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Det kommer att finnas tre affärsmodeller för investeringar i skuldinstrument som är finansiella tillgångar vilka styr vilken värderingskategori som ska tillämpas. För att redovisa en finansiell tillgång till upplupet anskaffningsvärde krävs, förutom att det är förenligt med affärsmodellen, att tillgångens avtalade villkor vid varje bestämd tidpunkt endast ger upphov till kassaflöden som är betalningar av kapitalbelopp och ränta. Även om den finansiella tillgången möter definitionen på affärsmodell och kassaflödena enbart är betalningar av kapitalbelopp och ränta kan företaget liksom i IAS 39 välja att tillämpa redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Skuldinstrument som är finansiella tillgångar och möter definitionen på enbart kapitalbelopp och ränta men vars affärsmodell inte leder till redovisning till upplupet anskaffningsvärde redovisas till verkligt värde över övrigt totalresultat eller resultaträkningen beroende på affärsmodell. Investeringar i eget kapitalinstrument ska redovisas till verkligt värde över resultaträkningen men det finns även en möjlighet att vid första redovisningstillfället välja att redovisa instrumentet till verkligt värde över övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer då ske vid avyttring av instrumentet. Fristående derivatinstrument redovisas till verkligt värde över resultaträkningen.

IFRS 9 inför också en ny modell för beräkning av kreditförlustreserver som utgår från förväntade kreditförluster. Detta innebär att redovisningen av kreditförluster ska ske utifrån förväntade förlusthändelser och inte inträffade förlusthändelser. Finansiella tillgångar som är föremål för nedskrivningar delas in i tre kategorier baserat på risken för fallissemang. I den första kategorin ingår tillgångar där ingen väsentlig ökning av kreditrisk har skett vid rapporteringstillfället, i den andra har en väsentlig ökning av kreditrisk inträffat och i den tredje föreligger objektiva bevis för nedskrivning. För tillgångar i den första kategorin ska nedskrivningar redovisas baserade på förväntade förluster under de kommande tolv månaderna medan i kategori två och tre ska förväntade förluster över hela tillgångens löptid redovisas. Detta innebär att nedskrivningar för befarade förluster ska redovisas vid det första redovisningstillfället.

För finansiella skulder ändras inte klassificeringen och värderingen förutom i det fall då en skuld redovisas till verkligt värde över resultaträkningen baserat på verkligt värde-alternativet. Värdeförändringar hänförliga till förändringar i egen kreditrisk ska då redovisas i övrigt totalresultat.

IFRS 9 Finansiella Instrument träder i kraft den 1 januari 2018 och är antagen av EU. Koncernen har valt att tillämpa undantagsreglerna i FFFS 2015:12 och IFRS 4 avseende tillämpning av IFRS 9 då bedömningen görs att koncernen i övervägande del är försäkringsverksamhet. Detta innebär att IAS 39 tillämpas till dess att koncernen börjar tillämpa IFRS 17 eller senast 1 januari 2021. Koncernen har gjort bedömningen att undantaget kan tillämpas baserat på en kvalitativ bedömning av att verksamheten uteslutande består av försäkringsrörelse samt baserat på en kvantitativ bedömning av uppfyllande av tröskelvärdet i IFRS 4 avseende undantaget. Tillämpning av undantaget kommer innebära vissa utökade upplysningar i kommande årsredovisningar avseende klassificering och värdering av finansiella tillgångar, kreditriskexponering och på vilken grund koncernen kan tillämpa undantaget.

IFRS 15 "Intäkter från kontrakt med kunder" är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt alla därtill hörande tolkningsuttalanden (IFRIC och SIC). Under IFRS 15



redovisas en intäkt när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänster, en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Grundprincipen i IFRS 15 är att ett företag redovisar en intäkt på det sätt som bäst speglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden. Ett företag kan välja mellan "full retroaktivitet" eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018 och är antagen av EU. Tidigare tillämpning är tillåten men koncernen har inte förtidstillämpat IFRS 15.

Koncernen har gått igenom samtliga intäktsflöden och relaterade kontrakt där intäktsredovisningen inte styrs av en annan standard vilket för koncernen avser IFRS 4/IFRS 17 avseende försäkringsavtal, IAS 39/IFRS 9 avseende intäkter från finansiella instrument samt IAS 17/IFRS 16 avseende leasing. Koncernen har analyserat kontrakten utifrån de fem stegen i IFRS 15 och kommit fram till att standarden inte har någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning av intäkter. Standarden kommer dock leda till ökade upplysningskrav i kommande årsredovisningar.

IFRS 16 "Leasing påverkar främst redovisningen för leasetagare och kommer leda till att nästan alla leasingavtal redovisas i balansräkningen. Standarden tar för leasetagare bort distinktionen mellan operationell och finansiell leasing i IAS 17 och kräver att en rätt att nyttja den leasade tillgången redovisas som en tillgång i balansräkningen och att en finansiell skuld motsvarande leasinghyrorna redovisas. Ett frivilligt undantag kan göras för kortfristiga avtal och avtal med lågt värde. Resultaträkningen påverkas också genom att kostnaderna blir högre i början av kontraktet och lägre i slutet. Rörelseresultatet påverkas genom att hyreskostnader ersätts med räntekostnader och avskrivningar. Kassaflöde från rörelseverksamheten kommer att bli högre eftersom betalningar av kapitalbeloppet i leasingkulden redovisas som kassaflöde i finansieringsverksamheten och enbart den del av betalningen som avser ränta kommer att kunna redovisas som kassaflöde från rörelseverksamheten.

Redovisningen för leasegivare kommer inte att påverkas nämnvärt. Skillnader mot nuvarande standard kan uppstå till följd av den nya definitionen på ett leasingavtal. I IFRS 16 är, eller innehåller, ett avtal ett leasingavtal om det medför en rätt att kontrollera en identifierad tillgång under en tidsperiod i utbyte mot betalning. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019 och är antagen av EU. Tidigare tillämpning är tillåten om IFRS 15 tillämpas från samma rapporttillfälle. Koncernen har ännu inte genomfört en fullständig utvärdering av effekterna av IFRS 16.

IFRS 17 "Insurance contracts" publicerades av IASB i maj 2018 och ersätter nuvarande standard IFRS 4 "Försäkringsavtal". IFRS 17 ska tillämpas vid redovisning av försäkringsavtal, återförsäkringsavtal och redovisning av investeringsavtal med återbäring, i de fall koncernen även ger ut försäkringsavtal. Försäkringstagare behöver, bortsett från återförsäkringsavtal, inte tillämpa IFRS 17 för redovisning av sina försäkringsavtal. Standarden baseras på en redovisning av aktuella antaganden där antaganden och uppskattningar omvärderas i varje rapportperiod.

Standarden föreskriver ett huvudalternativ till värderingsmodell för försäkringsavtal. Försäkringsavtal värderas enligt huvudalternativet till värderingsmodell på basis av byggstenar:

- Diskonterade framtida kassaflöden
- En explicit riskjustering, och
- En "contractual service margin" eller vinstmarginal som speglar den ej intjänade vinsten i ett försäkringsavtal och redovisas som intäkt över försäkringsavtalets löptid.

Standarden föreskriver en valfri, förenklad, värderingsmodell (Premium Allocation Approach) som kan tillämpas på redovisning av korta försäkringsavtal. I standarden föreskrivs även anpassningar till huvudalternativet till värderingsmodell (Variable Fee Approach) för vissa avtal där försäkringstagaren får ta del av avkastningen på underliggande tillgångar (exempelvis fondförsäkringsavtal). Denna värderingsmodell är obligatorisk om försäkringsavtalen uppfyller kriterierna för tillämpning.

IFRS 17 kommer att träda i kraft den 1 januari 2021, men är ännu inte antagen av EU. Tidigare tillämpning är tillåten för koncerner som samtidigt tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Koncernen har påbörjat ett arbete att utreda effekten av IFRS 17 men det är inte klart hur koncernen påverkas.

*PW*



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, Greta Bostäder AB och Densia AB. Dotterföretagen ägs till 100%.

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden.

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 verksam (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets (samt samtliga dotterbolags) funktionella valuta och rapportvaluta.

### Redovisningsprinciper för poster i balansräkningen

#### 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

*RW*

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

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en immateriell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

- Systemutveckling 5 år

Har en immateriell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### Finansiella tillgångar

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt lånefordringar och kundfordringar. 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.

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.

*PW*



## **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 redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Gar-Bo bedömer per varje balansdag om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger på grund av att motparten inte bedöms kunna uppfylla avtalade förpliktelser.

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.

## 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.

*Rv m*

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.

#### 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. Intjäningen 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 och andra kostnader 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.

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

Återbäring sker till vissa större kunder med captivelösning. Återbäringen är baserad på resultatet av tecknade försäkringar och skadeersättningar för respektive bolag med captivelösning. Återbäring utbetalas årsvis.

### 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 av Gar-Bo Besiktning AB.

Intäkter redovisas i takt med utfört arbete.

### 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 8 till resultaträkningen redovisas koncernens samlade driftskostnader indelade efter funktion och kostnadsslag.

## Moderbolagets redovisningsprinciper

### Koncernbidrag

Koncernbidrag som moderföretaget lämnar till/erhåller från dotterföretag redovisas i moderföretaget som bokslutsdisposition.

### Redovisning dotterföretag

Redovisning av dotterföretag sker till anskaffningsvärde och nedskrivningsbehov prövas löpande.

## NOT 2 RISKER OCH RISKHANTERING

*Handwritten signature*

Den grundläggande principen i försäkringsverksamhet innebär överföring av risk från försäkringstagaren till försäkringsgivaren. Gar-Bo erhåller premier från försäkringstagare i förskott och förbinder sig att ersätta kunden om den försäkrade händelsen inträffar. Rörelseresultatet beror både på det försäkringstekniska resultatet och på avkastningen på placeringstillgångarna.

Syftet med Gar-Bo:s riskhanteringssystem är att säkerställa att tillräcklig avkastning uppnås för de risker som tas i kapitalförvaltningen och att alla risker beaktas och prissätts på ett korrekt sätt inom försäkringsverksamheten. Risker och riskexponeringar begränsas genom limiter fastställda i Gar-Bo:s styrelse.

Det slutgiltiga målet med riskhanteringen är att säkerställa att Gar-Bo har tillräckligt med kapital i förhållande till verksamhetens valda riskprofil och att fluktuationer i resultatet hålls på en acceptabel nivå.

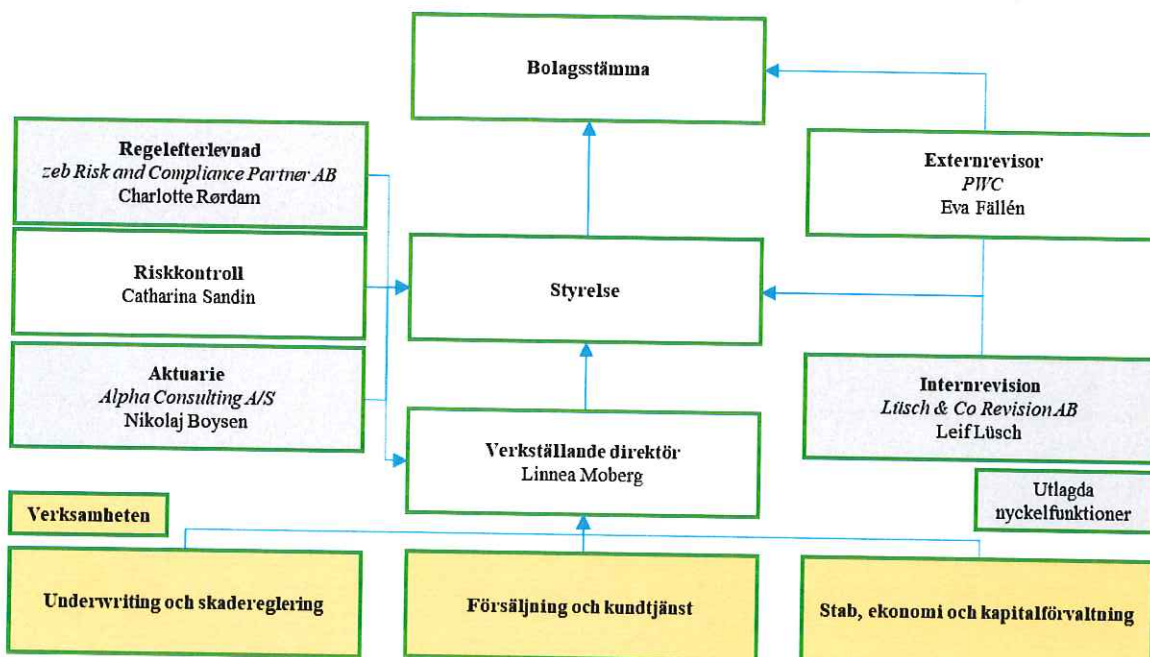
## Kapitalkrav

Det finns regulatoriska kapitalkrav för Gar-Bo Försäkring AB. Bolaget beräknar sitt solvenskapitalkrav och minimikapitalkrav i enlighet med den så kallade standardmodellen. Solvenskapitalkravet (SCR) uppgick per balansdagen till 179 999 tkr. Minimikapitalkravet (MCR) uppgick per balansdagen till 48 066 tkr. Bolaget hade per balansdagen en tillgänglig och medräkningsbar kapitalbas på 289 069 tkr för att täcka dessa kapitalkrav. Bolagets och försäkringsgruppens solvenskapitalkrav och kapitalbas rapporteras kvartalsvis till Finansinspektionen.

## Riskhanteringsorganisation och rapporteringsstruktur

Styrelsen bär det övergripande ansvaret för riskhanteringen och säkerställer att riskerna hanteras och följs upp på ett tillfredsställande sätt samt granskar riskrapporter och godkänner riskhanteringsplaner. Respektive funktion inom verksamheten rapporterar till verkställande direktör. Figur 1, figur 2 och figur 3 nedan visar hur riskhantering och rapportering hanteras i Gar-Bo Försäkring AB, vilket är det bolag i koncernen som är under tillsyn av Finansinspektionen.

Figur 1 - Företagsstyrningssystem och rapporteringsstruktur



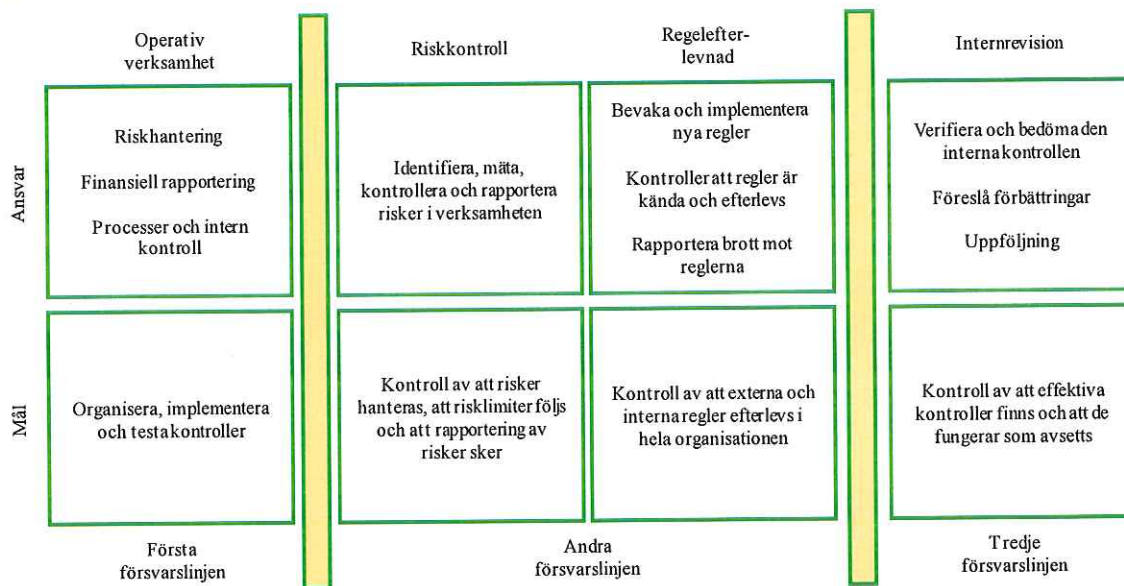
## Riskhanteringsramverk och identifierade risker

Gar-Bo delar in riskhanteringsprocessen i tre försvarslinjer. Den första försvarslinjen omfattas av alla operativa affärsenheter och ansvarar för riskerna och den interna riskkontrollen. Den andra försvarslinjen utgörs av Riskkontroll och Compliance vilka övervakar och kontrollerar att verksamheten bedrivs i enlighet med externa regelverk samt de



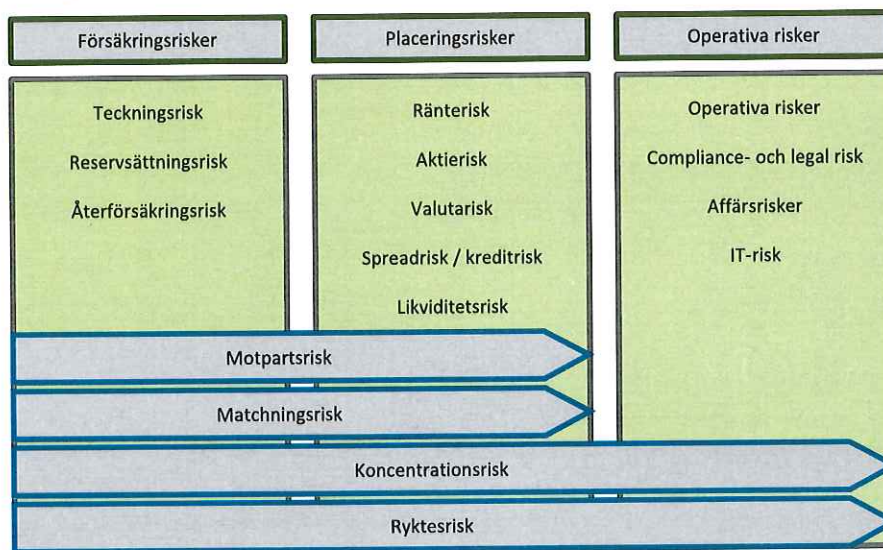
interna policydokument och regelverk som fastställts av styrelsen. Den andra försvarslinjen rapporterar till styrelse och verkställande direktör. Internrevision utgör den tredje försvarslinjen och granskar regelbundet styrningen och riskhanteringsorganisationens funktionalitet. Internrevision är direkt underställd styrelsen och rapporterar direkt till denna.

Figur 2 - Riskhanteringsramverk och försvarslinjer



Gar-Bo:s risker utvärderas och kategoriseras enligt figur nedan.

Figur 3 - Riskkategorisering



### Försäkringsrisker

I bolaget finns en underwritingkommitté vilken fortlöpande bevakar försäkringstagarnas ekonomiska status, och beslutar om försäkringsteckning till nya försäkringstagare. För att hantera försäkringsrisken tecknar Gar-Bo återförsäkring på den internationella återförsäkringsmarknaden och har en kontinuerlig och stabil panel av återförsäkrare.

*RJ*



### 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 byggtknisk analys. Kontinuerligt arbetar Gar-Bo med erfarenhetsåterföring från den interna skadehanteringen. Bolaget analyserar löpande lönsamheten per respektive försäkringsprodukt i syfte att identifiera, och korrigera, felaktig prissättning av försäkringsavtal.

### 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 försäkringsavsättningar.

Försäkringstekniska avsättningar - avvedling över tiden Mkr					Redovisat värde
	<1 år	1-3 år	3-10 år	>10 år	
Per 2017-12-31	241,3	282,7	114,6	0,1	638,7
Per 2016-12-31	295,9	165,6	180,8	1,5	643,9

### Skadetriangel

Skadetriangeln visar bruttosiffror för samtliga försäkringsgrenar sammanslagna.

Skadekostnader före återförsäkning 2017 Tkr	Skadeår										Totalt
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av året	86 965	115 484	67 781	61 633	78 679	85 229	72 459	82 925	117 410	93 562	
Ett år senare	35 369	44 514	46 099	28 079	53 876	70 226	33 583	44 330	66 970		
TVå år senare	40 975	54 521	47 346	29 872	55 292	79 832	36 204	54 018			
Tre år senare	49 753	54 421	51 438	30 025	59 428	80 961	36 464				
Fyra år senare	46 697	54 547	60 256	30 575	61 942	83 012					
Fem år senare	46 046	59 956	59 848	30 519	61 685						
Sex år senare	45 954	57 086	60 261	31 088							
Sju år senare	45 141	57 264	62 280								
Åtta år senare	45 588	57 261									
Nio år senare	45 588										
Uppskattad slutlig skadekostnad per 2017-12-31	45 588	57 261	62 280	31 088	61 685	83 012	36 464	54 018	66 970	93 562	
Akkumulerade utbetalda skadeersättningar	45 588	57 011	61 102	31 088	61 362	79 065	35 028	38 059	41 992	9 294	
Avsättning oreglerade skador	0	250	1 179	0	323	3 947	1 436	15 959	24 979	84 268	
Akkumulerat över/underskott	41 377	58 223	5 501	30 545	16 994	2 217	35 995	28 907	50 440	0	
Akkumulerat över/underskott av initial skadekostnad (%)	48%	50%	8%	50%	22%	3%	50%	35%	43%	0%	
Avsättning oreglerade skador	0	250	1 179	0	323	3 947	1 436	15 959	24 979	84 268	132 340
Avstämning mot balansräkningen											
Avsättning upptagen i balansräkningen											132 340
Skadebehandlingsreserven uppgår i balansräkning till											14 511
Oreglerade skador uppgår i balansräkning till											146 851

Avsättningarnas tillräcklighet belyses också av det s.k. avvecklingsresultatet, som för 2017 blev 30 311 tkr (31 525 tkr).

### Återförsäkringsrisk och motpartsrisk

För att inte exponera Gar-Bo för hela den risk som ligger i de försäkringar som tecknas återförsäkras stora delar av risken. För klassen Kredit och Borgen är återförsäkringen av modellerna "stop loss per försäkringstagare", "stop loss per händelse" eller proportionell återförsäkring. För klassen Företag och Fastighet är återförsäkringsmodellen "aggregerad stop loss" eller "stop loss per händelse". Gar-Bo har under många år haft en bred och stabil återförsäkringspanel. Förtroende från återförsäkrare och ett bra samarbete med dessa är av yttersta vikt vilket Gar-Bo strävar efter att uppnå via kontinuerliga möten under året och en transparent informationsöverföring.

Återförsäkringen är tecknad på den globala återförsäkringsmarknaden och lägst tillåtna rating per motpart är A- vilket syftar till att minska risken för att motparten inte kan leva upp till avtalat åtagande.

*Handwritten signature*

Avgiven återförsäkringspremie fördelad per kreditbetyg hos extern återförsäkrare (kreditbetyg från S&P)				
Tkr	2017	% andel	2016	% andel
AA-	18 529	78%	22 468	82%
A+	2 101	9%	1 154	4%
A	2 499	11%	1 494	5%
A-	641	3%	2 284	8%
<b>SUMMA</b>	<b>23 770</b>	<b>100%</b>	<b>27 401</b>	<b>100%</b>

### Matchningsrisk

Gar-Bo har som policy att ständigt ha en likviditetsreserv att möta sex månaders förväntade drifts- och skadekostnader. I tillägg så matchar förfallostrukturen på placeringstillgångarna mer än väl försäkringsavtalens löptid, se vidare tabell överst på sid 27.

### Koncentrationsrisk

Försäkringsportföljen innehåller huvudsakligen försäkringar för nybyggda hus och är i huvudsak 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.

### Placeringsrisker

Gar-Bo:s styrelse har fastlagt Placeringsriktlinjer avvägda efter; de lagstadgade kraven på placering av skuld täckningstillgångar enligt Försäkringsrörelselagen (2010:2043) 6 kap., kapitalkrav som kommer att följa av de nya Solvens 2 reglerna, samt relation mellan risknivå och förväntad avkastning. Bevakning av riktlinjens efterlevnad sker kontinuerligt genom intern uppföljning. Placeringsverksamheten fokuserar på en god totalavkastning med kontrollerad risknivå.

Placeringsverksamheten uppnådde under 2017 ett resultat på 3,25 % (3,30 %) räknat på årets genomsnittliga innehav.

### Ränterisk och aktierisk

Ränterisk definieras som förändring av marknadsvärdet på ränteportföljen vid 1%-enhets parallellskifte i räntekurvan. Gar-Bo har som policy att räntedurationen på ränteportföljen skall vara lika med eller kortare än durationen på de försäkringstekniska åtagandena.

Med aktierisk avses förändringar i noteringskurserna i aktuella aktier och andelar.

Känslighet för finansiella tillgångar	2017	2016
<b>Räntebärande instrument</b>		
Förändring av marknadsvärde på tillgångar vid +/- 1%-enhet parallellskifte i räntekurvan	+/- 2,5	+/- 1,6
<b>Aktier</b>		
Förändring av marknadsvärde på tillgångar vid +/- 10%-enheter i aktiepris	+/- 28,3	+/- 24,6

### Valutarisk

Då Gar-Bo:s försäkringsexponering nästan uteslutande är i svenska kronor har bolaget som policy att enbart investera i tillgångar denominerade i svenska kronor.

### Spreadrisk / kreditrisk / motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för förluster eller ogynnsamma förändringar i den finansiella ställningen till följd av förändring i kreditspreadar eller motpartsfallisemang. Kreditrisker hanteras genom specifika limiter fastställda i Placeringsriktlinjen. I riktlinjen fastställs begränsningar för maximala exponeringar per emittentklass och kreditbetyg. Kreditbetyg från i huvudsak Standard & Poors används för att bedöma emittenters och motparters kreditvärdighet.



Placeringsstillgångar fördelade per tillgångsslag				
Mkr	2017	% andel	2016	% andel
<b>Aktier och andelar</b>	<b>282,9</b>	<b>44%</b>	<b>248,0</b>	<b>37%</b>
<b>Obligationer och andra räntebärande värdepapper</b>				
Stat och kommun	1,0	0%	24,1	4%
Säkerställda bostadsobligationer	2,0	0%	37,4	6%
Företag	337,9	53%	354,2	52%
<b>Summa obligationer och andra räntebärande värdepapper</b>	<b>340,9</b>	<b>53%</b>	<b>415,7</b>	<b>61%</b>
<b>Lånefordringar</b>	<b>18,0</b>	<b>3%</b>	<b>15,0</b>	<b>2%</b>
<b>SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>641,8</b>	<b>100%</b>	<b>678,7</b>	<b>100%</b>
Obligationer och penningmarknadsinstrument fördelade per kreditbetyg från Standard & Poors (S&P)				
Mkr	2017	% andel	2016	% andel
AAA	3,0	1%	57,5	14%
AA	40,2	12%	63,3	15%
A	8,1	2%	36,3	9%
BBB	34,7	10%	41,4	10%
BB	17,3	5%	22,1	5%
B	1,0	0%	13,6	3%
Direktägda obligationer utan kreditbetyg	236,6	69%	181,5	44%
<b>SUMMA</b>	<b>340,9</b>	<b>100%</b>	<b>415,7</b>	<b>100%</b>

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

#### Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att inte kunna avyttra tillgångar med ett optimalt perspektiv i kapitalförvaltningen. Gar-Bo:s policy är att vid varje tidpunkt förfoga över likvida medel som täcker två månaders prognosticerade drifts- och skadekostnader. Likvida medel definieras här som medel på bankkonto samt stats- och kommunobligationer.

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

*Handwritten signature*



Förfallostruktur per 2017-12-31					
Mkr	<1 år	1-3 år	3-10 år	>10 år	Summa
<b>Finansiella tillgångar och tillgångar enligt försäkringsavtal</b>					
<u>Andra finansiella placeringstillgångar</u>					
Aktier och andelar	282,9	-	-	-	282,9
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	57,3	205,6	81,6	-	344,5
<u>Lånefordringar och kundfordringar</u>					
Lånefordringar	8,4	0,3	10,3	-	19,0
Återförsäkrars andel av FTA	19,5	18,5	8,0	0,0	46,0
Fordringar avseende försäkringsavtal	21,7	-	-	-	21,7
Kassa och bank	67,9	-	-	-	67,9
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>457,7</b>	<b>224,4</b>	<b>99,9</b>	<b>0,0</b>	<b>782,0</b>
<b>Finansiella skulder och skulder enligt försäkringsavtal</b>					
Försäkringstekniska avsättningar	241,3	282,7	114,6	0,1	638,7
Skulder avseende försäkringsavtal	7,4	-	-	-	7,4
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>248,7</b>	<b>282,7</b>	<b>114,6</b>	<b>0,1</b>	<b>646,1</b>
Förfallostruktur per 2016-12-31					
Mkr	<1 år	1-3 år	3-10 år	>10 år	Summa
<b>Finansiella tillgångar och tillgångar enligt försäkringsavtal</b>					
<u>Andra finansiella placeringstillgångar</u>					
Aktier och andelar	248,0	-	-	-	248,0
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	97,1	229,9	118,2	-	445,2
<u>Lånefordringar och kundfordringar</u>					
Lånefordringar	11,1	-	4,0	-	15,1
Återförsäkrars andel av FTA	19,5	11,8	12,9	0,1	44,3
Fordringar avseende försäkringsavtal	20,4	-	-	-	20,4
Kassa och bank	77,5	-	-	-	77,5
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>473,7</b>	<b>241,7</b>	<b>135,1</b>	<b>0,1</b>	<b>850,6</b>
<b>Finansiella skulder och skulder enligt försäkringsavtal</b>					
Försäkringstekniska avsättningar	295,9	165,6	180,8	1,5	643,9
Skulder avseende försäkringsavtal	3,6	-	-	-	3,6
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>299,5</b>	<b>165,6</b>	<b>180,8</b>	<b>1,5</b>	<b>647,4</b>

### Operativa risker

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

Bolaget använder sig av incidentrapportering för att tidigt identifiera risker i IT-miljön alternativt i handläggningsrutiner.

Då bolaget är relativt litet så har nyckelfunktioner som internrevision, compliance och aktuariefunktionen outsourcats till externa leverantörer. Bolaget anser detta vara ett effektivt sätt att ständigt ha korrekt kompetens på dessa viktiga funktioner samt en större möjlighet att följa best practice då dessa leverantörer har erfarenhet från flera av Finansinspektionen reglerade företag.

*Ru*

### NOT 3 PREMIEINTÄKT f.e.r

Koncernen Tkr	2017			2016		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Premieinkomst före avgiven återförsäkring	54 044	100 727	154 771	68 588	96 460	165 048
Premie för avgiven återförsäkring	-6 407	-17 363	-23 770	-11 844	-15 557	-27 401
Förändring i avsättning ej intjänad premie	41 030	-11 588	29 442	34 150	-14 928	19 222
Återförsäkrars andel av förändring i ej intjänad premie	-1 740	3 043	1 302	4 329	2 546	6 875
<b>Premieintäkt för egen räkning</b>	<b>86 927</b>	<b>74 819</b>	<b>161 745</b>	<b>95 223</b>	<b>68 521</b>	<b>163 744</b>

### NOT 4 FÖRSÄKRINGSERSÄTTNINGAR f.e.r

Koncernen Tkr	2017			2016		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Utbetalda försäkringsersättningar f.e.r	-44 255	-6 550	-50 804	-47 920	-5 527	-53 447
Förändring oreglerade skador f.e.r	-17 937	-5 281	-23 218	7 287	-24 033	-16 746
Skaderegleringskostnader f.e.r	-5 775	-648	-6 424	-4 691	-686	-5 377
<b>Summa försäkringsersättning f.e.r</b>	<b>-67 967</b>	<b>-12 479</b>	<b>-80 446</b>	<b>-45 324</b>	<b>-30 246</b>	<b>-75 570</b>
Moderbolaget Tkr	2017			2016		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Utbetalda försäkringsersättningar f.e.r	-	-	-	-2 612	-	-2 612
Förändring oreglerade skador f.e.r	-	-	-	2 724	-	2 724
Skaderegleringskostnader f.e.r	-	-	-	0	-	0
<b>Summa försäkringsersättning f.e.r</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>112</b>	<b>-</b>	<b>112</b>

### NOT 5 KAPITALAVKASTNING INTÄKTER

Koncernen Tkr	2017				2016			
	Aktier	Ränte- bärande	Låne- fordringar	Totalt	Aktier	Ränte- bärande	Låne- fordringar	Totalt
Erhållna utdelningar	3 632	-	-	3 632	1 250	3 799	-	5 049
Erhållna räntor	-	7 815	539	8 354	-	9 366	678	10 044
Värdeförändring	10 496	6 961	-	17 456	9 110	2 332	-	11 442
<b>Summa kapitalavkastning</b>	<b>14 128</b>	<b>14 775</b>	<b>539</b>	<b>29 442</b>	<b>10 360</b>	<b>15 497</b>	<b>678</b>	<b>26 535</b>
Moderbolaget Tkr	2017				2016			
	Aktier	Ränte- bärande	Låne- fordringar	Totalt	Aktier	Ränte- bärande	Låne- fordringar	Totalt
Erhållna utdelningar	251	-	-	251	152	-	-	152
Erhållna räntor	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändring	152	-	-	152	2 528	-	-	2 528
<b>Summa kapitalavkastning</b>	<b>403</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>403</b>	<b>2 680</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 680</b>

*Ru*



## NOT 6 KAPITALAVKASTNING KOSTNADER

Koncernen Tkr	2017			2016				
	Aktier	Ränte- bärande fordringar	Låne- fordringar	Totalt	Aktier	Ränte- bärande fordringar	Låne- fordringar	Totalt
Räntekostnader	-	-27	-	-27	-	-	-	-
Värdeförändring	-4 363	-	-	-4 363	-	-	-	-
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-4 363</b>	<b>-27</b>	<b>-</b>	<b>-4 390</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Moderbolaget Tkr	2017			2016		
	Aktier	Räntebärande	Totalt	Aktier	Räntebärande	Totalt
Räntekostnader	-	-20	-20	-	-93	-93
Kostnader i kapitalförvaltning	-2	-	-2	-	-4	-4
Värdeförändring	-	-	-	-	-	-
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-2</b>	<b>-20</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>	<b>-97</b>	<b>-97</b>

## NOT 7 ÖVRIGA INTÄKTER

Koncernen Tkr	2017	2016
	Besiktningssintäkter	51 456
Övriga intäkter	6 747	5 491
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>58 203</b>	<b>48 675</b>

Moderbolaget Tkr	2017	2016
	Övriga intäkter	0
Vinst vid avyttring av inventarier	-	81
<b>Nettoomsättning</b>	<b>0</b>	<b>7 459</b>

## NOT 8 DRIFTSKOSTNADER

Koncernen Tkr	2017	2016
	Anskaffningskostnad	-6 662
Administrationskostnad	-52 388	-38 912
Övriga kostnader	-41 560	-39 052
Skaderegleringskostnader i försäkringsrörelsen	-6 433	-5 377
Kapitalförvaltningskostnader	-1 255	-1 238
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-108 298</b>	<b>-91 700</b>
Personalkostnader	-37 914	-27 876
Avskrivningar	-1 580	-2 079
Kostnader för underentreprenörer	-41 071	-40 229
Övriga kostnader	-27 733	-21 516
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-108 298</b>	<b>-91 700</b>

*RM*



## NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Styrelse på balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	-	-	-	-
Män	9	6	5	4
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Ledande befattningshavare på balansdagen</b>				
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	1	-	-	-
Män	3	4	2	-
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Medelantal anställda</b>				
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	14	9	0	2
Män	16	15	0	1
<b>Totalt</b>	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Löner och ersättningar</b>				
Tkr	2017	2016	2017	2016
Styrelse och ledande befattningshavare	4 990	4 528	710	1 157
Övriga anställda	16 626	12 283	-	373
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>21 616</b>	<b>16 811</b>	<b>710</b>	<b>1 530</b>
<b>Sociala avgifter enligt lag</b>				
Tkr	2017	2016	2017	2016
Styrelse och ledande befattningshavare	1 446	1 746	223	473
Övriga anställda	5 230	4 361	-	129
<b>Totala sociala avgifter enligt lag</b>	<b>6 676</b>	<b>6 107</b>	<b>223</b>	<b>602</b>
<b>Pensionskostnader</b>				
Tkr	2017	2016	2017	2016
Styrelse och ledande befattningshavare	1 265	1 208	82	335
Övriga anställda	2 884	1 821	-	99
<b>Totala pensionskostnader</b>	<b>4 149</b>	<b>3 029</b>	<b>82</b>	<b>434</b>
<b>Totala löner, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>32 441</b>	<b>25 947</b>	<b>1 014</b>	<b>2 566</b>

Från november 2007 har koncernen avgiftsbestämd pensionsplan.

*RW*

2017	Löner, arvoden och andra ersättningar	Förmåner	Sociala kostnader	Pensionskostnad	Totalt
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)					
<b>Koncernen</b>					
<u>Verkställande direktör</u>					
Peter Wipp	1 578	73	519	525	2 694
<u>Övriga ledande befattningshavare</u>	2 883	111	927	740	4 661
<b>Totalt VD och ledande befattningshavare</b>	<b>4 461</b>	<b>184</b>	<b>1 446</b>	<b>1 265</b>	<b>7 355</b>
<u>Styrelseordförande</u>					
Per-Erik Attervall	-	-	-	-	-
<u>Övriga styrelseledamöter</u>					
Peder Johansson	171	-	-	-	171
Tobias Wikström	-	-	-	-	-
Lennarth Åstrand	-	-	-	-	-
Sten Dunér	175	-	-	-	175
<b>Totalt styrelsen</b>	<b>346</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>346</b>
<b>Totalt koncernen</b>	<b>4 807</b>	<b>184</b>	<b>1 446</b>	<b>1 265</b>	<b>7 701</b>
2016	Löner, arvoden och andra ersättningar	Förmåner	Sociala kostnader	Pensionskostnad	Totalt
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)					
<b>Koncernen</b>					
<u>Verkställande direktör</u>					
Peter Wipp	1 492	62	610	501	2 665
<u>Övriga ledande befattningshavare</u>	3 040	141	1 172	707	5 060
<b>Totalt VD och ledande befattningshavare</b>	<b>4 532</b>	<b>203</b>	<b>1 782</b>	<b>1 208</b>	<b>7 725</b>
<u>Styrelseordförande</u>					
Per-Erik Attervall	-	-	-	-	-
<u>Övriga styrelseledamöter</u>					
Peder Johansson	162	-	-	-	162
Tobias Wikström	-	-	-	-	-
Lennarth Åstrand	-	-	-	-	-
<b>Totalt styrelsen</b>	<b>162</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>162</b>
<b>Totalt koncernen</b>	<b>4 694</b>	<b>203</b>	<b>1 782</b>	<b>1 208</b>	<b>7 887</b>

Pensionsåldern är för VD 65 år. Pensionsplanen är avgiftsbestämd och motsvarar ITP-pension med ett tillägg om 120 tkr per år. I VDs anställningsvillkor ingår uppsägningstid från bolagets sida om 12 månader. Vid uppsägning från VDs sida gäller en uppsägningstid om 6 månader. Inget avgångsvederlag utgår vid uppsägning.

Alla anställda, förutom verkställande direktör för Gar-Bo AB, finanschef och riskfunktionen omfattas av ett vinstdelningsprogram där 5% av rörelseresultatet överstigande 10 mkr går till en vinstdelningspott. Vinstdelningspotten fördelas pro rata per anställd utifrån den fasta månadslönen. Vinstdelningen varierar bara beroende av tjänstgöringsgrad.

## NOT 10 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättning till revisorerna Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdrag	607	447	188	165
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	70	0	30
Övriga tjänster	0	307	0	0
<b>Total ersättning till revisorerna</b>	<b>607</b>	<b>824</b>	<b>188</b>	<b>195</b>

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

*PJM*

annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

## NOT 11 INKOMSTSKATT

Koncernen		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Aktuell skatt	-8 907	-11 583
Uppskjuten skatt	498	-74
<b>Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>-8 408</b>	<b>-11 657</b>
<u>Skillnad på koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>37 107</b>	<b>52 107</b>
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-8 662	-11 464
Förändring uppskjuten skattefordran	498	-74
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-17
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-115	-60
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	88
Skatteeffekt av schablonintäkt fondandelar	-132	-130
<b>Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>-8 408</b>	<b>-11 657</b>
Moderbolaget		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Aktuell skatt	89	-2 627
Uppskjuten skatt	-89	-74
<b>Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>0</b>	<b>-2 701</b>
<u>Skillnad på moderbolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>39 955</b>	<b>49 716</b>
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-8 790	-10 938
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-11	-13
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8 801	8 250
<b>Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>0</b>	<b>-2 701</b>

## NOT 12 GOODWILL

Goodwill	Koncernen	
	2017	2016
Tkr		
Goodwill relaterat till förvärv av Densia AB september 2017		
Förvärvsgoodwill	12 182	-
<b>Summa goodwill</b>	<b>12 182</b>	<b>-</b>
Ingående goodwill	-	-
Förvärvat goodwill	12 182	-
<b>Utgående goodwill</b>	<b>12 182</b>	<b>-</b>

*Bu*



## NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	5 420	5 058	447	1 206
Inköp	3 284	1 310	767	-
Förvärvat anskaffningsvärde	35	-	-	-
Försäljning och uttrangeringar	-3 018	-948	-428	-759
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 721</b>	<b>5 420</b>	<b>786</b>	<b>447</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 128	-2 752	-447	-699
Årets avskrivningar	-910	-821	-26	-81
Förvärvad avskrivning	-267	-	-242	-
Försäljning och uttrangeringar	2 286	445	428	333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 019</b>	<b>-3 128</b>	<b>-287</b>	<b>-447</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 701</b>	<b>2 292</b>	<b>499</b>	<b>0</b>

## NOT 14 FÖRUTBETALD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Koncernen Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	15 132	14 337
Årets aktivering	9 151	7 121
Årets avskrivning	-6 770	-6 326
<b>Utgående balans</b>	<b>17 514</b>	<b>15 132</b>

## NOT 15 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER KATEGORI

### Koncernen

Koncernen Finansiella tillgångar per kategori 2017-12-31 Tkr	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via identifiering via resultaträkningen*	Tillgängliga för försäljning	Summa
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	282 893	-	282 893
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	340 904	-	340 904
Upplupna räntetäckter	-	2 276	-	2 276
Lånefordringar	18 000	-	-	18 000
Likvida medel	67 893	-	-	67 893
<b>Summa</b>	<b>85 893</b>	<b>626 073</b>	<b>-</b>	<b>711 966</b>

Koncernen Finansiella skulder per kategori 2017-12-31 Tkr	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<u>Skulder i balansräkningen</u>			
Leverantörsskulder och andra skulder	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernen Nettovinster/förluster per kategori 2017 Tkr	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*	Tillgängliga för försäljning	Summa
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	9 754	-	9 754
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	13 504	-	13 504
Lånefordringar	539	-	-	539
Likvida medel	0	-	-	0
<b>Summa</b>	<b>539</b>	<b>23 258</b>	<b>-</b>	<b>23 797</b>

*RM*

Koncernen	Tillgångar värderade till			Summa
Finansiella tillgångar per kategori	verkligt värde via			
2016-12-31	Låne- och	identifiering via	Tillgängliga	
Tkr	kundfordringar	resultaträkningen*	för försäljning	
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	247 979	-	247 979
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	415 713	-	415 713
Upplupna ränteutgifter	-	2 728	-	2 728
Lånefordringar	15 000	-	-	15 000
Likvida medel	77 545	-	-	77 545
<b>Summa</b>	<b>92 545</b>	<b>666 420</b>	-	<b>758 965</b>

Koncernen	Skulder värderade till		Summa
Finansiella skulder per kategori	verkligt värde via		
2016-12-31	resultaträkningen	Övriga finansiella	
Tkr		skulder	
<u>Skulder i balansräkningen</u>			
Leverantörsskulder och andra skulder	-	3 749	3 749
<b>Summa</b>	-	<b>3 749</b>	<b>3 749</b>

Koncernen	Tillgångar värderade till			Summa
Nettovinster/förluster per kategori	verkligt värde via			
2016	Låne- och	identifiering via	Tillgängliga	
Tkr	kundfordringar	resultaträkningen*	för försäljning	
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	8 158	247	8 405
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	14 283	-	14 283
Lånefordringar	678	-	-	678
Likvida medel	0	-	-	0
<b>Summa</b>	<b>678</b>	<b>22 441</b>	<b>247</b>	<b>23 366</b>

### Moderbolaget

Moderbolaget	Tillgångar värderade till			Summa
Finansiella tillgångar per kategori	verkligt värde via			
2017-12-31	Låne- och	identifiering via	Tillgängliga	
Tkr	kundfordringar	resultaträkningen*	för försäljning	
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Kortfristiga placeringar	-	10 053	-	10 053
<b>Summa</b>	-	<b>10 053</b>	-	<b>10 053</b>

Moderbolaget	Skulder värderade till		Summa
Finansiella skulder per kategori	verkligt värde via		
2017-12-31	resultaträkningen	Övriga finansiella	
Tkr		skulder	
<u>Skulder i balansräkningen</u>			
Övriga skulder	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-

Moderbolaget	Tillgångar värderade till			Summa
Nettovinster/förluster per kategori	verkligt värde via			
2017	Låne- och	identifiering via	Tillgängliga	
Tkr	kundfordringar	resultaträkningen*	för försäljning	
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Kortfristiga placeringar	-	403	-	403
<b>Summa</b>	-	<b>403</b>	-	<b>403</b>

*Ru*



Moderbolaget	Tillgångar värderade till		Tillgängliga för försäljning	Summa
Finansiella tillgångar per kategori 2016-12-31	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via identifiering via resultaträkningen*		
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Kortfristiga placeringar	-	11 661	-	11 661
<b>Summa</b>	-	11 661	-	11 661

Moderbolaget	Skulder värderade till		Övriga finansiella skulder	Summa
Finansiella skulder per kategori 2016-12-31	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen		
Tkr				
<u>Skulder i balansräkningen</u>				
Övriga skulder	-	-	3 749	3 749
<b>Summa</b>	-	-	3 749	3 749

Moderbolaget	Tillgångar värderade till		Tillgängliga för försäljning	Summa
Nettovinster/förluster per kategori 2016	Låne- och kundfordringar	verkligt värde via resultaträkningen*		
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Andel i bostadsrätt	-	2 192	-1 945	247
Kortfristiga placeringar	-	336	-	336
<b>Summa</b>	-	2 528	-1 945	583

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).

Koncernen 2017	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	121 713	153 951	7 229	282 893
Obligationer och andra räntebärande värdepapper		340 904		340 904
<b>Summa på övrigt totalresultat</b>	<b>121 713</b>	<b>494 855</b>	<b>7 229</b>	<b>623 797</b>

Koncernen 2017	Instrument som innehas för handel värderade till		Summa
Förändringar för instrument i nivå 3	verkligt värde i resultaträkningen		
Tkr			
Ingående balans		9 341	9 341
Inköp		0	0
Försäljning/förfall		0	0
Omklassificering tillgång från Nivå 3 till Nivå 2		0	0
Värdeförändring		-2 112	-2 112
<b>Utgående balans</b>		<b>7 229</b>	<b>7 229</b>
Summa orealiserade förluster för perioden redovisade i resultaträkningen för de tillgångar som innehas vid utgången av rapporteringsperioden		2 112	2 112

*TC*



Koncernen 2016				
Tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	86 056	152 582	9 341	247 979
Obligationer och andra räntebärande värdepapper		415 713		415 713
<b>Summa på övrigt totalresultat</b>	<b>86 056</b>	<b>568 295</b>	<b>9 341</b>	<b>663 692</b>

Koncernen 2016			
Tkr	Instrument som innehas för handel värderade till verkligt värde i resultaträkningen		Summa
Ingående balans		23 280	23 280
Inköp		0	0
Försäljning/förfall		-10 407	-10 407
Omklassificering tillgång från Nivå 3 till Nivå 2		-1 225	-1 225
Värdeförändring		-2 307	-2 307
<b>Utgående balans</b>		<b>9 341</b>	<b>9 341</b>
Summa realiserade förluster för perioden redovisade i resultaträkningen för de tillgångar som innehas vid utgången av rapporteringsperioden			
		2 307	2 307

För 2016 och 2017 har en intern kassaflödesvärdering använts för värdering av ett onoterat aktieinnehav klassificerad som Nivå 3 till ett värde av drygt 2,6 mkr (5,0 mkr). Den 10-åriga statslåneräntan per balansdagen plus en riskpremie om 15%-enheter (15%-enheter) har använts som diskonteringsränta. De underliggande kassaflödesestimaten har erhållits från det aktuella bolaget. Vid en ökning av riskpremien med 5%-enheter så minskar värdet av det onoterade aktieinnehavet med 0,4 mkr och vid en minskning av riskpremien med 5%-enheter så ökar värdet av det onoterade aktieinnehavet med 0,5 mkr.

Övriga innehav klassificerade som Nivå 3 värderas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

## NOT 16 LÅNEFORDRINGAR

Koncernen		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Lån till Nordic m2 Investment AB	-	11 000
Lån till Nordic M2 Fastigheter Nr 7 AB	8 000	-
Lån till Nyhem Bostad AB	10 000	4 000
<b>Summa</b>	<b>18 000</b>	<b>15 000</b>

*Stu*

## NOT 17 KUNDFORDRINGAR OCH ANDRA FORDRINGAR

Bokfört och verkligt värde på kundfordringar och andra fordringar överensstämmer.

Koncernen		2017-12-31	2016-12-31
Bokfört värde på Kundfordringar och andra fordringar			
Tkr			
Kundfordringar		6 048	4 985
Reservering för osäkra kundfordringar		-269	-233
<b>Bokfört värde på kundfordringar</b>		<b>5 779</b>	<b>4 752</b>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 700	1 045
Upplupna ränteutgifter		2 276	2 728
Övriga fordringar		3 370	4 639
<b>Summa bokfört värde på kundfordringar och andra fordringar</b>		<b>13 125</b>	<b>13 164</b>

## NOT 18 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Tkr				
Kassa och bank	67 893	77 545	1 568	1 104

## NOT 19 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA BOLAG

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	Koncernen	
	2017	2016
Tkr		
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag		
Vector Nordic AB	1 400	-
<b>Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag</b>	<b>1 400</b>	<b>-</b>
Ingående värde	-	-
Förvärvat värde	1 400	-
<b>Utgående värde</b>	<b>1 400</b>	<b>-</b>

Företag	Nationell hemvist	% av röster
Vector Nordic AB*	Sverige	11,7%

\* Aktierna i Vector Nordic AB anskaffades under 2017 och Gar-Bo-koncernen bedöms ha betydande inflytande i bolaget

## NOT 20 EJ INTJÄNAD PREMIE OCH KVARDRÖJANDE RISKER

Koncernen	2017-12-31			2016-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Tkr						
Ej intjänad premie	357 350	108 970	466 320	401 924	93 838	495 762

## NOT 21 OREGLERADE SKADOR

Koncernen	2017-12-31			2016-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Tkr						
Inträffade, rapporterade skador	58 969	29 211	88 180	43 170	24 951	68 121
Inträffade, men ej rapporterade skador (IBNR, IBNeR)	21 673	22 487	44 160	21 679	21 034	42 713
Skadebehandlingsreserv	9 135	5 376	14 511	6 889	5 502	12 391
<b>Summa oreglerade skador</b>	<b>89 777</b>	<b>57 074</b>	<b>146 851</b>	<b>71 738</b>	<b>51 487</b>	<b>123 225</b>

*PUM*

## NOT 22 LEVERANTÖRSSKULDER OCH ANDRA SKULDER

Koncernen		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	8 473	6 148
Sociala avgifter	1 947	1 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 305	3 629
Övriga skulder	1 662	12 783
<b>Summa</b>	<b>14 387</b>	<b>23 735</b>

## NOT 23 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Moderbolaget		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
<u>Aktier och andelar</u>		
Anskaffningsvärde	8 133	9 406
Marknadsvärde	10 053	11 661
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 053</b>	<b>11 661</b>

## NOT 24 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Koncernen		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
<u>Redovisat över resultaträkningen</u>		
Uppskjuten skattefordran hänförlig till		
Finansiella tillgångar	1 153	1 153
Villkorad köpeskillning	498	-
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>1 651</b>	<b>1 153</b>

Moderbolaget		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
<u>Redovisat över resultaträkningen</u>		
Uppskjuten skattefordran relaterad till		
Finansiella tillgångar	1 153	1 153
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>1 153</b>	<b>1 153</b>

## NOT 25 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncernen		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
<u>Redovisat över resultaträkningen</u>		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till upplösning av		
Säkerhetsreserv	11 880	11 880
Periodiseringsfond	77	-
Övrig avsättning	15	-
<b>Summa</b>	<b>11 972</b>	<b>11 880</b>

## NOT 26 INTÄKTER FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget		
Tkr	2017	2016
Aktieutdelning	40 000	37 500
<b>Summa intäkter från andelar i koncernföretag</b>	<b>40 000</b>	<b>37 500</b>

*PM*



## NOT 27 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2017	2016
Tkr		
Erhållet koncærnbidrag	1 923	7 363
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>1 923</b>	<b>7 363</b>

## NOT 28 AVSÄTTNING FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE

Tkr	2017	2016
Avsättning för villkorad köpeskilling	2 266	-
<b>Summa avsättning för pensioner och liknande förpliktelser</b>	<b>2 266</b>	<b>0</b>

## NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Denna not innehåller en beskrivning av transaktioner som sker med närstående. Närstående definieras som; dotterföretag, styrelseledamot eller anställd i ledande befattning samt närstående till dessa, samt företag kontrollerat av styrelseledamot eller anställd i ledande befattning samt närstående till dessa.

Moderbolaget	2017	2016
Tkr		
<u>Nettoomsättning</u>		
Intäkter från dotterföretag	-	7 378
<u>Övrig försäljning</u>		
Försäljning av tillgångar till närstående person	-	3 502

### Koncernen

Dotterbolagen Gar-Bo Besiktning AB och Gar-Bo Försäkring AB har under året tecknat avtal om köp av tjänster från närstående företag. Alla transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

Koncernen	2017	2016
Tkr		
<u>Premier</u>		
Premier från Vector Nordic AB	4 245	-
<u>Övrig försäljning</u>		
Försäljning av tillgångar till närstående person	-	3 502
<u>Anskaffningsutgifter</u>		
Vector Nordic AB	-849	-
<u>Administrationskostnader</u>		
Calleon Konsult AB (f d Captis AB)	-132	-483
<u>Övriga kostnader</u>		
Calleon Konsult AB (f d Captis AB)	-1 243	-560
<u>Fordran/Skuld på balansdagen</u>		
Calleon Konsult AB (f d Captis AB)	-	-55
Vector Nordic AB	230	-

## NOT 30 KAPITALKRAV

Det finns regulatoriska kapitalkrav för Gar-Bo Försäkring AB. Bolaget beräknar sitt solvenskapitalkrav och minimikapitalkrav i enlighet med den så kallade standardmodellen. Solvenskapitalkravet (SCR) uppgick per balansdagen till 179 999 tkr. Minimikapitalkravet (MCR) uppgick per balansdagen till 48 066 tkr. Bolaget hade per balansdagen en tillgänglig och medräkningsbar kapitalbas på 289 069 tkr för att täcka dessa kapitalkrav. Bolagets och försäkringsgruppens solvenskapitalkrav och kapitalbas rapporteras kvartalsvis till Finansinspektionen.

*PV*  
*m*

## NOT 31 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen		Organisations-		
Namn		nummer	Säte	Kapitalandel
Gar-Bo Besiktning AB		556408-9695	Stockholm	100%
Gar-Bo Försäkring AB		516401-6668	Stockholm	100%
Greta Bostäder AB		559081-7184	Stockholm	100%
Densia AB		556610-0169	Stockholm	100%
Moderbolaget				Bokfört
Namn	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	värde (tkr)
Gar-Bo Besiktning AB	100%	100%	1 000	3 100
Gar-Bo Försäkring AB	100%	100%	25 000	107 544
Greta Bostäder AB	100%	100%	500	273

## NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

Gar-Bo Försäkring AB har följande tillgångar upptagna i förmånsrättsregister. I övrigt finns inga andra ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser.

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar	274 240	236 317
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	340 904	415 714
Upplupna ränteintäkter	2 429	2 728
Lånefordringar	28 000	15 000
Kassa och bank	59 804	74 423
<b>Summa tillgångar upptagna i förmånsrättsregister</b>	<b>705 377</b>	<b>744 182</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter ställda för egna skulder och för såsom avsättningar redovisade förpliktelser	705 377	741 454
Övriga ställda panter och jämförliga säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Åtaganden	600	Inga

## NOT 33 VINSTDISPOSITION

Kr	2017-12-31	2016-12-31
Balanserat resultat	74 135 255	67 120 047
Årets vinst	39 954 604	47 015 208
<b>Summa vinstmedel</b>	<b>114 089 859</b>	<b>114 135 255</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:</b>		
Till aktieägarna utdelas	25 000 000	40 000 000
I ny räkning överförs	89 089 859	74 135 255
<b>Summa vinstmedel</b>	<b>114 089 859</b>	<b>114 135 255</b>
Antal aktier	500 000	500 000
Föreslagen utdelning per aktie	50,00	80,00



### **NOT 34 UTDELNING PER AKTIE**

Utdelning som betalades ut under 2017 uppgick till 40 000 tkr (80 kr per aktie). På bolagsstämman den 26 april kommer en utdelning avseende räkenskapsåret 2017 totalt 25 000 tkr (50 kr per aktie) att föreslås. Den föreslagna utdelningen har inte redovisats som skuld i dessa finansiella rapporter.

### **NOT 35 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



## UNDERSKRIFTER

Stockholm den 11/4 2018



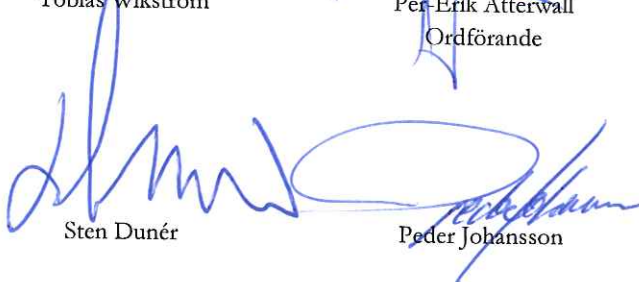
Tobias Wikström



Per-Erik Atterwall  
Ordförande



Lennarth Åstrand



Sten Dunér



Peder Johansson



Peter Wipp  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Fällén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gar-Bo AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gar-Bo AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

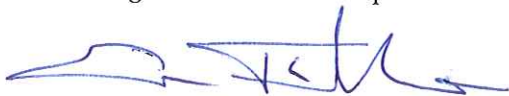
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 16 april 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Fällén  
Auktoriserad revisor