

Gar-Bo AB

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2013 *VH*

Å P, Co



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	7
KONCERNENS BALANSRÄKNING	8
KONCERNRAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	9
KONCERNENS KASSAFLÖDE.....	10
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	11
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	12
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL.....	13
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE	14
NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA.....	15
UNDERSKRIFTER.....	40

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Gar-Bo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

ORGANISATION

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

ÄGARE

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

VERKSAMHET

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

Dotterbolaget Gar-Bo Besiktning AB erbjuder marknaden slut- och kontrollbesiktningar samt tvåårsbesiktningar. Gar-Bo Service AB arbetar med husbyggarskolor, vilka skapar trygghet för byggherren i byggprocessen och ger en förberedelse på de frågeställningar som kan uppstå under en byggprocess, intygsgivning och granskning av ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar, samt med kontraktsgranskning och förmedling av servicebesök. KA Småhus AB erbjuder tjänsten kontrollansvarig enligt PBL.

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2009	2010	2011	2012	2013
Tkr					
Fakturering	157 485	172 706	155 399	170 522	181 952
Resultat före skatt (exkl. extraordinära poster)*	53 426	45 524	43 022	57 222	53 377
Balansomslutning	814 597	822 532	788 351	825 736	868 770
Soliditet (%)	14,9%	18,1%	10,8%	13,8%	14,8%

* justerat 2010 för förändrad princip för IBNR-beräkning

RÄKENSKAPSÅRET 2013

Viktigare händelser under året

Omfattningen av Gar-Bos verksamhet har i stort begränsats av utvecklingen på den svenska marknaden för nyproducerade bostäder. Det har varit relativt stora variationer mellan regioner men också mellan bostadsformer. Marknaden för nyproducerade småhus har varit fortsatt svag men trenden har vänt svagt uppåt under andra halvåret 2013. Marknaden för flerbostadshus, i praktiken i bostadsrättsform, har varit fortsatt stark även om antalet producerade bostäder har en bit kvar till den senaste högkonjunktens toppnivåer. Regionalt fortsätter polariseringen mellan storstadsområdena som utvecklas starkt (med visst undantag för Malmöområdet) och mindre orter med svag utveckling eller tillbakagång.

Trots en betydligt svagare nybyggnadskonjunktur har försäljningen ändå hamnat i nivå med det tidigare toppåret 2007. Det har skett i huvudsak genom en förändring av produktmixen där Byggfelsförsäkring har minskat till förmån för de olika kredit- och borgensförsäkringarna. Vi har mötts av något större konkurrens på

byggförsäkring med minst en ny aktör vilket framför allt gett avtryck på flerbostadsmarknaden med sjunkande premienivåer.

Den så kallade Byggkravutredningen presenterade i maj 2013 sitt förslag till omarbetad byggförsäkring, den så kallade Åtgärdandeförsäkringen, som skulle ge fastighetsägaren ett i allt väsentligt mer omfattande skydd. Mer om detta nedan under Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Gar-Bo har tillsammans med stora delar av försäkringsbranschen deltagit i ett projekt gällande "Delreparationer av Våtrum" vilket kommer att leda till väsentligt lägre resursförbrukning vid åtgärd av skadade våtrum. Vi deltar även i ett projekt kallat "Bygg Badrummet Rätt" där bygg-, och installationsbranschen tillsammans med försäkringsbranschen dokumenterar och sprider kunskap om långsiktigt hållbara och robusta lösningar för konstruktioner i våtrummens bjälklag och väggar.

Under året har Besiktningmannaboken (handbok för besiktningar av nybyggda småhus) lanserats. Denna är framtagen i samarbete med Konsumentverket, SBR, Villägarnas riksförbund med flera.

Koncernens resultat

Resultatet i koncernen blev 53,4 Mkr (57,2) före skatt.

Fakturering

Koncernens samlade fakturering ökade med 11,5 Mkr och uppgick till 182,0 Mkr. Ökningen förklaras främst av fler utställda Byggförsäkringar för flerbostadshus samt ökad försäljning av Insatsgarantiförsäkringar. Fakturering av av besiktningar samt KA har också ökat. Samlad fakturering är summan av debiterade premier och arvoden för slutbesiktningar och övriga kringtjänster.

Premier

Premieinkomsten uppgick till 156,2 Mkr (146,7). Premieintäkten har ökat med 9,3 Mkr till 124,8 Mkr (115,5).

Skadekostnader

Försäkringsersättningarna från byggförsäkringen har ökat med över 30% jämfört med 2012. För åren 2011-2013 har skadekostnaderna för byggförsäkring tillsammans varit ca 120 Mkr. Fuktskador i s.k. enstegstättade putsfasader står för en betydande andel av kostnaderna, men även andra fuktrelaterade skador drar stora kostnader.

Försäkringstekniska avsättningar

Försäkringstekniska avsättningar för egen räkning per den 31 december ökade till 651,6 Mkr (640,3 Mkr). Ökningen beror främst på högre premiereserv.

Kapitalförvaltningen

Gar-Bo:s finanspolicy är tämligen konservativ och Gar-Bo:s placeringstillgångar har till övervägande delen placerats i räntebärande instrument. Mot den bakgrunden får avkastningen betraktas som relativt god. Avkastningen blev 27,3 Mkr (25,4 Mkr).

PERSONAL

Den 31 december 2013 uppgick antalet anställda i koncernen till 23 personer, och medelantalet under året har varit 22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Regeringen överlämnade tisdagen den 4 mars en proposition till riksdagen med förslag på att upphäva lagen om byggförsäkring. I propositionen föreslår regeringen att den obligatoriska byggförsäkringen vid bostadsbyggnad tas bort. Dessutom föreslår regeringen att färdigställandeskyddet förtydligas och justeras. Lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 juni 2014. *AA*

Det är enligt styrelsens bedömning sannolikt att riksdagen kommer att anta förslaget vilket innebär en kraftig minskning av Gar-Bo:s försäljning. Bolaget arbetar nu efter en strategi att erbjuda marknaden en förbättrad produkt med i huvudsak samma omfattning som den nuvarande byggförsäkring. Det är dock klart att även med ett lyckosamt utfall kommer försäljningen inom grenen Företag och Fastighet att minska kraftigt. Det påverkar dock inte företagets fortlevnad, finansiella ställning eller resultat i närtid.

UTSIKTER INFÖR 2014

Gar-Bo:s försäljning är starkt kopplad till utvecklingen av bostadsbyggandet i Sverige. Produktionen av bostäder har under många år legat på en lägre nivå än vad som av de flesta bedömare anses motsvara det långsiktiga behovet. Det görs från politiskt håll vissa ansträngningar att förenkla planprocessen för att på så vis möjliggöra en snabbare tillväxt av nya bostäder, för 2014 avgörs utvecklingen dock av makro- och mikroekonomiska faktorer. Marknaden för nybyggda småhus har visat ett trendbrott och rör sig sedan mitten av 2013 svagt uppåt. Det kan paradoxalt nog innebära ökade risker för obestånd p.g.a. likviditetsproblem hos producentbolagen.

Fokus för 2014 ligger på att ställa om organisationen från att tillhandahålla obligatoriska försäkringsprodukter till att sälja försäkringsprodukter och tjänster i samverkan med koncernens andra bolag. Bolaget står väl rustat för att uthålligt och framgångsrikt kunna genomföra en sådan förändring.

RISKER OCH OSÄKERHET

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

MODERBOLAGET

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor
Balanserat resultat	62 075 733
Årets vinst	28 091 150
Summa vinstmedel	90 166 883

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

	Kronor
Till aktieägarna utdelas	26 000 000
I ny räkning överförs	64 166 883
Summa vinstmedel	90 166 883

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER ÅTERBÄRING OCH DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet till 75,0 procent och koncernens soliditet till 12,2 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna



utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Försäkringsrörelselagen och ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln). *AF*

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2012	2013
Premieintäkt		122 673	134 819
Premier till återförsäkrare		-7 136	-10 025
Premieintäkt f.e.r.	3	115 537	124 794
Försäkringsersättningar		-42 449	-66 233
Ersättning från återförsäkrare		-3 125	9 438
Försäkringsersättningar f.e.r.	4	-45 574	-56 795
Återbäring		-9 880	-15 718
Bruttoresultat		60 083	52 281
Kapitalavkastning intäkter	5	29 284	27 843
Kapitalavkastning kostnader	33	-3 106	0
Kostnader i kapitalförvaltningen		-802	-560
Resultat av kapitalförvaltningen		25 376	27 283
Övriga intäkter	6	23 811	25 749
Anskaffningskostnader	7,8	-3 289	-4 972
Administrationskostnader	7,8	-26 202	-24 004
Övriga kostnader	7,9	-20 254	-20 802
Rörelseresultat		59 525	55 535
Finansieringskostnader		-2 303	-2 158
Resultat före skatt		57 222	53 377
Inkomstskatt	10	-13 062	-11 806
Årets resultat		44 160	41 571
Koncernens rapport över totalresultat			
Årets resultat		44 160	41 571
<u>Övrigt totalresultat</u>			
Finansiella tillgångar som kan säljas	16	119	269
Skatt på poster i övrigt totalresultat		7	-59
Övrigt totalresultat för året netto efter skatt		126	210
Summa totalresultat för året		44 286	41 781

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2012-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar		-	1 152
Materiella anläggningstillgångar	12	1 916	2 576
Förutbetalad anskaffningskostnad	13	14 365	15 179
Uppskjuten skattefordran	27	1 327	1 327
Finansiella tillgångar			
Tillgångar som värderas till verkligt värde enligt resultaträkningen:	14		
Aktier och andelar		29 512	60 952
Räntebärande		597 226	619 956
Derivat		0	1 776
Övriga finansiella placeringstillgångar	15	38 665	49 944
Tillgångar som kan säljas:	16		
Aktier och andelar		1 959	2 228
Lånefordringar och kundfordringar	17	43 088	9 803
Fordran aktuell skatt		8 060	-
Återförsäkrarnas andel av försäkringstekniska avsättningar			
Ej intjänad premie		19 853	28 322
Oreglerade skador		4 875	5 000
Fordringar avseende försäkringsavtal		5 844	9 337
Likvida medel	18	59 046	61 218
SUMMA TILLGÅNGAR		825 736	868 770
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Aktiekapital (500 000 aktier med kvotvärdet 5 kr)		2 500	2 500
Reserver	19	702	912
Balanserad vinst		110 460	125 032
Summa eget kapital		113 662	128 444
Försäkringsavtal:			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	559 072	580 456
Oreglerade skador	21	95 566	88 817
Återbäring		10 392	15 719
Leverantörsskulder och andra skulder	22	7 483	26 661
Skulder avseende försäkringsavtal		11 692	13 935
Uppskjuten skatteskuld	28	12 078	12 137
Aktuell skatteskuld		-	2 601
Summa kortfristiga skulder		696 283	740 326
Långfristig finansiell skuld		15 791	-
Summa långfristiga skulder		15 791	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		825 736	868 770
Ställda säkerheter		716 497	784 651

KONCERNRAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2013				Summa
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2013	2 500	702	110 461	113 663
<u>Totalresultat</u>				
Årets resultat			41 571	41 571
<u>Övrigt totalresultat</u>				
Finansiella tillgångar som kan säljas		269		269
Skatt på poster i övrigt totalresultat		-59		-59
Summa övrigt totalresultat		210		210
<u>Transaktioner med aktieägare</u>				
Utdelning avseende 2012			-27 000	-27 000
Summa transaktioner med aktieägare			-27 000	-27 000
Utgående balans per 31 december 2013	2 500	912	125 032	128 444
2012				Summa
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	2 500	576	82 301	85 377
<u>Totalresultat</u>				
Årets resultat			44 160	44 160
<u>Övrigt totalresultat</u>				
Finansiella tillgångar som kan säljas		119		119
Skatt på poster i övrigt totalresultat		7		7
Summa övrigt totalresultat		126		126
<u>Transaktioner med aktieägare</u>				
Utdelning avseende 2011			-16 000	-16 000
Summa transaktioner med aktieägare			-16 000	-16 000
Utgående balans per 31 december 2012	2 500	702	110 461	113 663

74

[Handwritten signatures]

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	2012	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Inbetalda premier	147 701	157 148
Utbetalda återförsäkringspremier	-12 350	-15 637
Utbetalda försäkringsersättningar	-47 160	-72 984
Utbetald återbäring	-4 615	-10 392
Inbetalningar från återförsäkrare	-	4 874
Inbetalningar från övrig verksamhet	28 623	35 267
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-58 196	-53 864
Betald skatt	-14 738	-3 081
Placeringsverksamheten		
Erhållna utdelningar	3 560	1 910
Erhållna räntor	17 589	18 994
Nettoinvesteringar	-34 546	-27 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 868	35 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Köp av materiella anläggningstillgångar	-1 124	-3 182
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 124	-2 746
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-3 117	-3 000
Erlagd ränta	-311	-250
Utdelning till koncernens aktieägare	-16 000	-27 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 428	-30 250
Minskning/ökning av likvida medel	5 316	2 170
Likvida medel vid årets början	53 730	59 046
Likvida medel vid årets slut	59 046	61 216

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2012	2013
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	11 552	11 000
Summa rörelsens intäkter		11 552	11 000
Övriga externa kostnader	9	-2 130	-3 357
Försäkringsersättningar	4	-554	53
Personalkostnader	8	-6 542	-6 179
Avskrivning inventarier	12	-87	-142
Summa rörelsens kostnader		-9 313	-9 625
Rörelseresultat		2 239	1 375
Intäkter från andelar i koncernföretag	29	10 000	20 000
Ränteintäkter och liknande intäkter	31	17	337
Räntekostnader och liknande kostnader	32	-2 308	-2 160
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		9 948	19 552
Bokslutsdispositioner	30	16 736	10 850
Skatt på årets resultat	23	-4 700	-2 311
Årets resultat		21 984	28 091
Moderbolagets rapport över totalresultat			
Årets resultat		21 984	28 091
<u>Övrigt totalresultat</u>			
Finansiella tillgångar som kan säljas	16	119	269
Skatt på poster i övrigt totalresultat		7	-59
Övrigt totalresultat för året netto efter skatt		126	210
Summa totalresultat för året		22 110	28 301

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Not	2012-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	478	602
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36	111 284	111 284
Andelar i bostadsrätt	16	1 959	2 228
Uppskjuten skattefordran	27	1 327	1 327
Summa anläggningstillgångar		115 048	115 441
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Fordran dotterbolag		7	-
Kundfordringar		0	-
Övriga fordringar		10	259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	100	43
Aktuell skattefordan		2 428	-
Kortfristiga placeringar	25		
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 418
Likvida medel	18	53	1 228
Summa omsättningstillgångar		2 598	3 948
SUMMA TILLGÅNGAR		117 646	119 389
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 000 aktier med kvotvärdet 5 kr)		2 500	2 500
Reservfond		2 500	2 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		67 092	62 076
Fond för verkligt värde	19	702	912
Årets resultat		21 984	28 091
Summa eget kapital		94 778	96 079
<u>Avsättningar</u>			
Oreglerade skador	21	2 522	2 037
Summa avsättningar		2 522	2 037
<u>Långfristiga skulder</u>			
Långfristig finansiell skuld		15 791	-
Summa långfristiga skulder		15 791	-
Uppskjuten skatteskuld	28	198	257
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder och andra skulder		238	305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 108	894
Övriga skulder		3 011	17 910
Aktuell skatteskuld		-	1 907
Summa kortfristiga skulder		4 357	21 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 646	119 389

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2013					
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2013	2 500	2 500	702	89 076	94 778
<u>Totalresultat</u>					
Årets resultat				28 091	28 091
<u>Övrigt totalresultat</u>					
Finansiella tillgångar som kan säljas			269		269
Skatt på poster i övrigt totalresultat			-59		-59
Summa på övrigt totalresultat			210		210
<u>Transaktioner med aktieägare</u>					
Utdelning avseende 2012				-27 000	-27 000
Summa transaktioner med aktieägare				-27 000	-27 000
Utgående balans per 31 december 2012	2 500	2 500	912	90 167	96 079
2012					
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	2 500	2 500	576	83 092	88 668
<u>Totalresultat</u>					
Årets resultat				21 984	21 984
<u>Övrigt totalresultat</u>					
Finansiella tillgångar som kan säljas			119		119
Skatt på poster i övrigt totalresultat			7		7
Summa på övrigt totalresultat			126		126
<u>Transaktioner med aktieägare</u>					
Utdelning avseende 2011				-16 000	-16 000
Summa transaktioner med aktieägare				-16 000	-16 000
Utgående balans per 31 december 2012	2 500	2 500	702	89 076	94 778

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	2012	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Utbetalda försäkringsersättningar	-432	-432
Inbetalningar från övrig verksamhet	11 713	11 075
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-9 213	-9 286
Betald skatt/ återbetald skatt	-8 687	1 566
Placeringsverksamheten		
Erhållna utdelningar	10 000	20 037
Erhållna räntor	16	30
Nettoinvesteringar	12	-2 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 409	20 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Erhållet koncernbidrag	16 736	10 850
Investeringar i dotterbolag	-400	-
Köp av materiella anläggningstillgångar	-330	-394
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	127
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16 006	10 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-3 117	-3 000
Erlagd ränta	-311	-250
Utdelning till koncernens aktieägare	-16 000	-27 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 428	-30 250
Minskning/ökning av likvida medel	-13	1 175
Likvida medel vid årets början	66	53
Likvida medel vid årets slut	53	1 228

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 kompletterade redovisningsregler för koncerner och *International Financial Reporting Standards* (IFRS) samt IFRIC-tolkningar sådana de antagits av EU. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av byggnader och mark, finansiella tillgångar som kan säljas samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats i enlighet med ÅRL samt RFR 2. Gar-Bo AB tillämpar de nya reglerna i RFR 2 avseende redovisning av koncernbidrag i förtid vilket även påverkat jämförelsetal för 2012.

Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Värdering av placeringstillgångar

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

Försäkringstekniska avsättningar

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

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

Avsättningsrisken kommenteras vidare i not 2.

Nya och ändrade standarder som tillämplas av koncernen

IFRS 13 "*Fair value measurement*" tillämpas från och med 1 januari 2013 och syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplex genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. Kraven utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det ska tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde.

74

Inga andra IFRS eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2013 har haft någon väsentlig inverkan på bolaget.

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

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

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

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

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

Koncernredovisning

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

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

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

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

Omräkning av utländsk valuta

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

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

Redovisningsprinciper för poster i balansräkningen

Anläggningstillgångar

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

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

Beräknad nyttjandeperiod:

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

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

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:

- Datautveckling 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, lånefordringar och kundfordringar samt finansiella tillgångar som kan säljas. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

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

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

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

a) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

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

b) Lånefordringar och kundfordringar

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

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

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

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

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

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

c) Finansiella tillgångar som kan säljas

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

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

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

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

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som aktiekapital.

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

Leverantörsskulder

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

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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. *TA*

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

Försäkringsavtal

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

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

Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker

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

Avsättning för oreglerade skador

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

Förutbetalda anskaffningskostnader

Denna post består av försäljningskostnader som har ett klart samband med tecknade försäkringskontrakt. Med försäljningskostnader avses personalkostnader 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.

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. *74*

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

Övriga intäkter

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

Intäkter redovisas i takt med utfört arbete.

Koncernbidrag som moderföretag erhåller från dotterföretag

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

Driftskostnader

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

Övriga kostnader består i huvudsak av kostnader för besiktningar.

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

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

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

NOT 2 RISKER OCH RISKHANTERING

Risk utgör en väsentlig del av verksamheten. Gar-Bos riskhantering har som målsättning att identifiera och analysera alla risker och successivt hantera dem så att de inte äventyrar företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet. Bolaget för detta ändamål fastställt en Policy för Riskhantering.

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

Riskhanteringen ska säkertställa att Gar-Bo har tillräckligt med kapital i förhållande till verksamhetens valda riskprofil.

Riskhantering

Placeringsrisker

Gar-Bos styrelse har fastlagt en Finanspolicy avvägd efter; de lagstadgade kraven på placering av skuldtäckningstillgångar 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 policyns efterlevnad sker kontinuerligt genom intern uppföljning. Placeringsverksamheten fokuserar på en god totalavkastning med kontrollerad risknivå. Placeringsportföljen har en stor andel ränterelaterade instrument. *TA*

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.

Operativa risker

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

Placeringsrisker

Placeringsverksamheten uppnådde under 2013 ett resultat på 3,81 % (3,43 %) räknat på årets genomsnittliga innehav. Placeringsstillgångarna ökade med 33,9 Mkr (ökade med 33,4 Mkr). Cirka 90 % (90 %) av placeringsstillgångarna var placerade i räntebärande tillgångar per den 31 december 2013. Cirka 8 % (4 %) av placeringsstillgångarna är placerade i aktier.

Marknadsrisker

Marknadsrisk avser risken för förlust, eller ogynnsamma förändringar i den finansiella ställningen, till följd av volatilitet i marknadspriser, räntenivåer och kreditspreadar. Gar-Bo hanterar marknadsrisk i enlighet med fastställd Finanspolicy.

Ränterisk och aktierisk

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

Aktierisk definieras som en 10% nedgång i aktieportföljen. En nedgång som överstiger 10% sedan senaste månadsrapport skall omedelbart rapporteras till styrelsen av verkställande direktör.

Känslighet för finansiella tillgångar Mkr	2012	2013
Räntebärande instrument		
Förändring av marknadsvärde på tillgångar vid +/- 1%-enhet parallellskifte i räntekurvan	+/- 5,9	+/- 4,4
Aktier		
Förändring av marknadsvärde på tillgångar vid +/- 10%-enheter i aktiepris	+/- 3,0	+/- 6,1

Kreditrisker

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 Finanspolicyn. I policyn fastställs begränsningar för maximala exponeringar per emittentklass och kreditbetyg. Kreditbetyg från i huvudsak Standard & Poors används för att bedöma emittenters och motparters kreditvärdighet. Nedan följer exponering per tillgångsslag och på nästa sida per kreditbetyg från Standard & Poors per balansdagen. *JH*

Placeringsstillgångar fördelade per tillgångsslag				
Mkr	2012	% andel	2013	% andel
Obligationer				
Stat och kommun	106,4	15%	116,6	16%
Säkerställda bostadsobligationer	122,6	17%	104,3	14%
Bank	64,6	9%	84,4	12%
Företag	120,1	17%	160,2	22%
Summa obligationer	413,7	59%	465,5	64%
Penningmarknadsinstrument				
Stat och kommun	72,4	10%	67,4	9%
Säkerställda bostadsobligationer	22,5	3%	21,6	3%
Bank	28,6	4%	31,6	4%
Företag	60,1	9%	33,9	5%
Summa penningmarknadsinstrument	183,5	26%	154,5	21%
Aktier och andelar	31,6	5%	61,0	8%
Derivat	0,0	0%	1,8	0%
Övriga placeringsstillgångar	71,9	10%	49,9	7%
SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR	700,7	100%	732,7	100%

Obligationer och penningmarknadsinstrument fördelade per kreditbetyg från Standard & Poors (S&P)				
Mkr	2012	% andel	2013	% andel
AAA	260,5	39%	254,4	41%
AA	113,2	17%	117,7	19%
A	58,2	9%	69,4	11%
BBB	86,7	13%	78,8	13%
BB	10,5	2%	15,8	3%
B	0,0	0%	5,3	1%
Direktägda obligationer utan kreditbetyg	125,2	19%	69,0	11%
Innehav i obligationsfonder	9,5	1%	9,6	2%
SUMMA	663,8	100%	620,0	100%

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

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att inte kunna avyttra tillgångar med ett optimalt perspektiv i kapitalförvaltningen. Gar-Bos policy är att vid varje tidpunkt förfoga över likvida medel som täcker 6 månaders prognosticerade drifts- och skadekostnader. Likvida medel definieras här som medel på bankkonto samt stats- och kommunobligationer.

Gar-Bos likviditetsrisker är begränsade eftersom premierna betalas vid försäkringsteckning och skadebetalingar vanligen är kända långt innan de förfaller. I tabellerna nedan och på nästa sida är tillgångar redovisade till diskonterade marknadsvärden uppdelat per förfallostruktur och skulder redovisade till odiskonterade värden. Tabellerna visar att Gar-Bo har tillräckligt med likvida medel för att hantera kassaflödena. *TA*

Förfallostruktur per 2013-12-31

Mkr	<1 år	1-3 år	3-10 år	>10 år	Summa
Finansiella tillgångar och tillgångar enligt försäkringsavtal					
<u>Andra finansiella placeringstillgångar</u>					
Aktier och andelar	59,4	-	-	1,6	61,0
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	154,5	230,0	235,4	-	620,0
Derivat	-	0,3	1,5	-	1,8
Övriga finansiella placeringstillgångar	10,5	39,4	-	-	49,9
<u>Tillgångar som kan säljas</u>					
Aktier och andelar	2,2	-	-	-	2,2
Återförsäkrars andel av FTA	9,6	7,1	15,8	0,8	33,3
Fordringar avseende försäkringsavtal	20,1	-	-	-	20,1
Kassa och bank	61,2	-	-	-	61,2
Summa finansiella tillgångar	317,5	276,9	252,6	2,4	849,5
Finansiella skulder och skulder enligt försäkringsavtal					
Försäkringstekniska avsättningar	186,2	211,0	280,2	7,7	685,0
Övriga skulder	31,8	-	-	-	31,8
Summa finansiella skulder	218,0	211,0	280,2	7,7	716,8

Förfallostruktur per 2012-12-31

Mkr	<1 år	1-3 år	3-10 år	>10 år	Summa
Finansiella tillgångar och tillgångar enligt försäkringsavtal					
<u>Andra finansiella placeringstillgångar</u>					
Aktier och andelar	27,9	-	-	1,6	29,5
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	183,4	251,5	162,3	-	597,2
Övriga finansiella placeringstillgångar	38,7	-	-	-	38,7
Lånefordringar och kundfordringar	-	33,3	-	-	33,3
<u>Tillgångar som kan säljas</u>					
Aktier och andelar	2,0	-	-	-	2,0
Återförsäkrars andel av FTA	6,3	5,4	12,5	0,5	24,7
Fordringar avseende försäkringsavtal	20,2	-	-	-	20,2
Kassa och bank	59,0	-	-	-	59,0
Summa finansiella tillgångar	337,5	290,2	174,8	2,1	804,6
Finansiella skulder och skulder enligt försäkringsavtal					
Försäkringstekniska avsättningar	168,8	206,4	283,9	5,9	665,0
Övriga skulder	14,7	18,6	-	-	33,3
Summa finansiella skulder	183,5	225,0	283,9	5,9	698,3

Koncentrationsrisker

Andelen placeringar som får göras med samma emittent styrs av Försäkringsrörelselagen (2010:2043) 6 kap. 12-14§.

FörsäkringsriskerTeckningsrisk

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

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 - avveckling över tiden Mkr					Redovisat
	<1 år	1-3 år	3-10 år	>10 år	värde
Per 2013-12-31	186,2	211,0	280,2	7,7	685,0
Per 2012-12-31	168,8	206,4	283,9	5,9	665,0

Skadetriangel

Skadetriangeln visar bruttosiffror för samtliga försäkringsgrenar sammanslagna.

Skadetriangel 2013 Tkr	Skadeår					Totalt
	2009	2010	2011	2012	2013	
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av året	115 484	67 781	61 633	78 679	77 819	
Ett år senare	44 514	46 099	28 079	53 876		
Två år senare	54 521	47 346	29 872			
Tre år senare	54 421	51 438				
Fyra år senare	54 548					
Uppskattad slutlig skadekostnad per 2013-12-31	54 548	51 438	29 872	53 876	77 819	
Åkumulerade utbetalda skadeersättningar	50 282	49 158	27 169	45 308	10 846	
Avsättning oregerade skador	6 303	2 280	2 703	8 568	66 973	
Åkumulerat över/underskott	60 936	16 343	31 761	24 803	0	
Åkumulerat över/underskott av initial skadekostnad (%)	53%	24%	52%	32%	0%	
Avsättning oregerade skador	6 303	2 280	2 703	8 568	66 973	86 827
Avsättning tidigare år (2007 och 2008)						1 990
Avstämning mot balansräkning						88 817
Skadebehandlingsreserven uppgår i balansräkning till						9 151
IBNR avsättning uppgår i balansräkning till						28 821
Oregerade skador uppgår i balansräkning till						50 845

Koncentrationsrisker

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

Återförsäkring

För att inte exponera 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". Återförsäkringen är tecknad på den globala återförsäkringsmarknaden och lägsta tillåtna rating per motpart är A-. *JH*

Avgiven återförsäkringspremie fördelad per kreditbetyg hos extern återförsäkrare (kreditbetyg från S&P)					
Tkr	2012		2013		% andel
		% andel		% andel	
AA	772	5%	1 099	6%	
AA-	11 354	81%	13 809	75%	
A+	572	4%	2 121	11%	
A	382	3%	653	4%	
A-	965	7%	812	4%	
SUMMA	14 045	100%	18 494	100%	

NOT 3 PREMIEINTÄKT F.E.R.

Koncernen Tkr	2012			2013		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Premieinkomst före avgiven återförsäkring	92 483	54 228	146 711	99 981	56 222	156 203
Premie för avgiven återförsäkring	-8 995	-5 050	-14 045	-11 062	-7 432	-18 494
Förändring i avsättning ej intjänad premie	-2 743	-21 295	-24 038	-5 342	-16 042	-21 384
Återförsäkrarens andel av förändring i ej intjänad premie	4 576	2 333	6 909	5 925	2 544	8 469
Premieintäkt för egen räkning	85 321	30 216	115 537	89 502	35 292	124 794

Moderbolaget Tkr	2012			2013		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Övriga intäkter	-	-	11 552	-	-	11 000
Nettoomsättning	-	-	11 552	-	-	11 000

NOT 4 FÖRSÄKRINGSERSÄTTNINGAR F.E.R.

Koncernen Tkr	2012			2013		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Utbetalda försäkringsersättningar	-33 423	-7 260	-40 683	-47 231	-18 341	-65 572
Förändring oreglerade skador	5 238	-3 651	1 587	9 360	-2 611	6 749
Skaderegleringskostnader	-5 015	-1 463	-6 478	-5 274	-2 136	-7 410
Summa försäkringsersättning f.e.r.	-33 200	-12 374	-45 574	-43 145	-23 088	-66 233

Moderbolaget Tkr	2012			2013		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Utbetalda försäkringsersättningar	-432	-	-432	-431	-	-431
Förändring oreglerade skador	-115	-	-115	484	-	484
Skaderegleringskostnader	-7	-	-7	-	-	-
Summa försäkringsersättning f.e.r.	-554	-	-554	53	-	53

NOT 5 KAPITALAVKASTNING INTÄKTER

Koncernen Tkr	2012				2013				
	Aktier	Ränte- bärande	Derivat	Totalt	Aktier	Ränte- bärande	Derivat	Övriga finansiella placerings- tillgångar	Totalt
Erhållna utdelningar	-	3 560	-	3 560	1 533	377	-	-	1 910
Erhållna räntor	-	20 081	-	20 081	-	19 809	-	-	19 809
Värdetförändring	-	4 575	1 068	5 643	3 080	2 744	204	96	6 124
Summa kapitalavkastning	-	28 216	1 068	29 284	4 613	22 930	204	96	27 843

Moderbolaget Tkr	2012				2013				
	Aktier	Ränte- bärande	Derivat	Totalt	Aktier	Ränte- bärande	Derivat	Övriga finansiella placerings- tillgångar	Totalt
Erhållna utdelningar	-	-	-	-	37	-	-	-	37
Erhållna räntor	-	17	-	17	-	31	-	-	31
Värdetförändring	-	0	-	-	269	-	-	-	269
Summa kapitalavkastning	-	17	-	17	306	31	-	-	337

NOT 6 ÖVRIGA INTÄKTER

Koncernen Tkr	2012	2013
Besiktningstäckningar	22 779	23 332
Övriga intäkter	1 032	2 417
Summa övriga intäkter	23 811	25 749

NOT 7 DRIFTSKOSTNADER

Koncernen Tkr	2012	2013
Anskaffningskostnad	-3 289	-4 972
Administrationskostnad	-26 202	-24 004
Övriga kostnader	-20 254	-20 802
Skaderegleringskostnader i försäkringsrörelsen	-6 478	-7 410
Kapitalförvaltningskostnader	-803	-560
Summa driftskostnader	-57 026	-57 748
Personalkostnader	-19 470	-21 318
Avskrivningar	-426	-1 002
Kostnader för underentreprenörer	-20 302	-20 782
Övriga kostnader	-16 828	-14 646
Summa driftskostnader	-57 026	-57 748

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Styrelse på balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2013	2012	2013
Kvinnor	-	-	-	-
Män	5	5	3	3
Totalt	5	5	3	3

Ledande befattningshavare på balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2013	2012	2013
Kvinnor	-	-	-	-
Män	3	6	2	2
Totalt	3	6	2	2

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2013	2012	2013
Kvinnor	8	9	3	2
Män	11	13	2	3
Totalt	19	22	5	5

Löner och ersättningar Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2013	2012	2013
Styrelse och ledande befattningshavare	3 791	5 922	2 416	2 251
Övriga anställda	8 240	7 153	1 271	1 456
Totala löner och ersättningar	12 031	13 075	3 687	3 707
Sociala avgifter enligt lag Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2013	2012	2013
Styrelse och ledande befattningshavare	1 532	2 305	1 026	1 634
Övriga anställda	2 765	2 356	386	568
Totala sociala avgifter enligt lag	4 297	4 661	1 412	2 202
Pensionskostnader Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2013	2012	2013
Styrelse och ledande befattningshavare	1 407	1 708	998	746
Övriga anställda	1 202	734	120	123
Totala pensionskostnader	2 609	2 442	1 118	869
Totala löner, sociala kostnader och pensionskostnader	18 937	20 178	6 217	6 778

Från november 2007 har koncernen avgiftsbestämd pensionsplan.

2013					
Alla belopp i tusentals kronor (tkr)	Löner, arvoden och andra ersättningar	Förmåner	Sociala kostnader	Varav pensionskostnad	Totalt
Moderbolaget					
<u>Verkställande direktör</u>					
Lennarth Åstrand	1 312	75	1 129	558	2 516
Övriga ledande befattningshavare	939	58	548	189	1 545
Totalt VD och ledande befattningshavare	2 251	133	1 677	747	4 061
<u>Styrelseordförande</u>					
Per-Erik Atterwall	-	-	-	-	-
<u>Övriga styrelseledamöter</u>					
Peder Johansson	150	-	-	-	150
Lennarth Åstrand	-	-	-	-	-
Totalt styrelsen	150	-	-	-	150
Dotterbolag					
Andra ledande befattningshavare	3 671	159	2 336	961	6 166
Totalt koncernen	6 072	292	4 013	1 708	10 377

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

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

Alla anställda omfattas av ett rörligt ersättningsprogram som är beroende av ett antal parametrar. Den rörliga ersättningens storlek är lika stor för varje anställd, och varierar bara beroende av tjänstgöringsgrad. Maximal rörlig ersättning uppgår till 60.000 kr per anställd och år.

NOT 9 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättning till revisorerna Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2013	2012	2013
Revisionsuppdrag	425	417	175	157
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	125	81	30	30
Övriga tjänster	60	40	50	40
Total ersättning till revisorerna	610	538	255	227

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

NOT 10 INKOMSTSKATT KONCERNEN

Koncernen			
Tkr		2012-12-31	2013-12-31
Aktuell skatt		-15 103	-11 806
Skatt hänförlig till tidigare år		-22	-
Uppskjuten skatt (se specifikation nedan)		2 063	0
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen		-13 062	-11 806
<u>Årets uppskjutna skattekostnad</u>			
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende förändring i temporära skillnader		2 322	-
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende ökning/minskning av underskottsavdrag		-259	0
Uppskjuten skatt i resultaträkningen		2 063	0
<u>Skillnad på koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>			
Resultat före skatt		57 222	53 377
Skatt enligt gällande skattesats	22%	-15 049	-11 743
Omvärdering av uppskjutna skatter till följd av ändrad skattesats i Sverige		2 063	-
Skatt hänförlig till tidigare år		-22	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-70	-75
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		16	12
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen		-13 062	-11 806

NOT 11 UTDELNING PER AKTIE

Utdelning som betalades ut under 2013 uppgick till 27.000 tkr (54 kr per aktie). På bolagsstämman den 23 april kommer en utdelning avseende räkenskapsåret 2013 totalt 26.000 tkr (52 kr per aktie) att föreslås. Den föreslagna utdelningen har inte redovisats som skuld i dessa finansiella rapporter.

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier	Koncernen		Moderbolaget		
	Tkr	2012	2013	2012	2013
Ingående anskaffningsvärde		2 647	3 667	961	1 269
Inköp		1 124	1 742	330	394
Försäljning och utranteringar		-104	-1 149	-22	-492
Utgående anskaffningsvärde		3 667	4 260	1 269	1 171
Ingående ackumulerade avskrivningar		-1 429	-1 751	-726	-791
Årets avskrivningar		-426	-714	-87	-142
Försäljning och utranteringar		104	781	22	364
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 751	-1 684	-791	-569
Utgående redovisat värde		1 916	2 576	478	602

NOT 13 FÖRUTBETALD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Koncernen			
Tkr		2012-12-31	2013-12-31
Ingående balans		14 871	14 365
Årets aktivering		2 783	5 786
Årets avskrivning		-3 289	-4 972
Utgående balans		14 365	15 179

NOT 14 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernen

Koncernen	Tillgångar värderade till			
Finansiella tillgångar per kategori	Låne- och	verkligt värde via	Tillgängliga	
2013-12-31	kundfordringar	resultaträkningen*	för försäljning	Summa
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	60 952	2 228	63 180
Räntebärande	-	619 956	-	619 956
Derivat	-	1 776	-	1 776
Övriga finansiella placeringstillgångar	39 421	10 523	-	49 944
Likvida medel	61 218	-	-	61 218
Summa	100 639	693 207	2 228	796 074

Koncernen	Skulder värderade till			
Finansiella skulder per kategori		verkligt värde via	Övriga finansiella	
2013-12-31		resultaträkningen	skulder	Summa
Tkr				
<u>Skulder i balansräkningen</u>				
Leverantörsskulder och andra skulder	-	-	26 661	26 661
Summa	-	-	26 661	26 661

Koncernen	Tillgångar värderade till			
Nettovinster/förluster per kategori	Låne- och	verkligt värde via	Tillgängliga	
2013	kundfordringar	resultaträkningen*	för försäljning	Summa
Tkr				
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>				
Aktier och andelar	-	4 589	269	4 858
Räntebärande	-	17 317	-	17 317
Derivat	-	204	-	204
Övriga finansiella placeringstillgångar	4 195	96	-	4 291
Likvida medel	883	-	-	883
Summa	5 078	22 206	269	27 553

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

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

Koncernen		Tillgångar värderade till			
Nettovinster/förluster per kategori		Låne- och	verkligt värde via	Tillgängliga	Summa
2012		kundfordringar	resultaträkningen*	för försäljning	
Tkr					
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>					
Aktier och andelar	-		-3 100	119	-2 981
Räntebärande	-		27 383	-	27 383
Derivat	-		1 067	-	1 067
Övriga finansiella placeringstillgångar	-		0	-	0
Lånefordringar och kundfordringar	3 036		-	-	3 036
Likvida medel	601		-	-	601
Summa	3 637		25 350	119	29 106

Moderbolaget

Moderbolaget		Tillgångar värderade till			
Finansiella tillgångar per kategori		Låne- och	verkligt värde via	Tillgängliga	Summa
2013-12-31		kundfordringar	resultaträkningen*	för försäljning	
Tkr					
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>					
Andel i bostadsrätt	-		-	2 228	2 228
Övriga fordringar	259		-	-	259
Kortfristiga placeringar	-		2 418	-	2 418
Summa	259		2 418	2 228	4 905

Moderbolaget		Skulder värderade till		
Finansiella skulder per kategori		verkligt värde via	Övriga finansiella	Summa
2013-12-31		resultaträkningen	skulder	
Tkr				
<u>Skulder i balansräkningen</u>				
Övriga skulder	-		17 910	17 910
Summa	-		17 910	17 910

Moderbolaget		Tillgångar värderade till			
Nettovinster/förluster per kategori		Låne- och	verkligt värde via	Tillgängliga	Summa
2013		kundfordringar	resultaträkningen*	för försäljning	
Tkr					
<u>Tillgångar i balansräkningen</u>					
Andel i bostadsrätt	-		-	269	269
Kortfristiga placeringar	-		337	-	337
Summa	-		337	269	606

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

Moderbolaget	Skulder värderade till		Summa
Finansiella skulder per kategori	verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	
2012-12-31			
Tkr			
<u>Skulder i balansräkningen</u>			
Övriga skulder	-	3 011	3 011
Summa	-	3 011	3 011

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

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

Värdering till verkligt värde per nivå enligt följande hierarki:

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

2013-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tkr				
<u>Tillgångar</u>				
Aktier och andelar	36 033	10 720	11 781	58 534
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	619 956	-	619 956
Derivat	-	-	1 776	1 776
Övriga finansiella placeringstillgångar	-	10 523	-	10 523
Summa på övrigt totalresultat	36 033	641 199	13 557	690 789

2013	Instrument som innehas för handel värderade till		Summa
Förändringar för instrument i nivå 3	verkligt värde i resultaträkningen		
Tkr			
Ingående balans		18 792	18 792
Inköp		1 572	1 572
Värdetförändring		-6 807	-6 807
Utgående balans		13 557	13 557
Summa orealiserade förluster för perioden redovisade i resultaträkningen för de tillgångar som innehas vid utgången av rapporteringsperioden			
		7 011	7 011

För 2013 så har en intern kassaflödesvärdering använts för värdering av ett onoterat aktieinnehav klassificerad som Nivå 3 till ett värde av drygt 10 mkr. Den 10-åriga statslåneräntan per balansdagen plus en riskpremie om 5%

enheter har använts som diskonteringsränta. De underliggande kassaflödesestimaten har erhållits från det aktuella bolaget.

Värdet på derivat klassificerat i nivå 3 är mellanskillnaden mellan det totala marknadsvärdet erhållet från depåförande institut och det underliggande obligationsvärdet.

2012				
Tkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Aktier och andelar	-	10 720	18 792	29 512
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	-	597 226	-	597 226
Övriga finansiella placeringstillgångar	-	38 665	-	38 665
Summa	-	646 611	18 792	665 403
2012				
Förändringar för instrument i nivå 3		Instrument som innehåses för handel värderade till verkligt värde i resultaträkningen		Summa
Tkr				
Ingående balans			2 557	2 557
Försäljning/Förfall			-957	-957
Värdetförändring			0	0
Omklassificering			17 192	17 192
Utgående balans			18 792	18 792
Summa orealiserade förluster för perioden redovisade i resultaträkningen för de tillgångar som innehåses vid utgången av rapporteringsperioden			1 821	1 821

NOT 15 ÖVRIGA FINANSIELLA PLACERINGSTILLGÅNGAR

Tkr	2012-12-31	2013-12-31
Lån till Semantix Intressenter AB	33 277	-
Bostadsrätter Brf Nya Hettemarkshuset	38 665	-
Peak Core Hedge	-	10 523
Lån till Goldcup 8799 AB	-	20 421
Lån till Svenska Investeringsfonden AB	-	8 000
Lån till Nordic m2 Investment AB	-	11 000
Summa	71 942	49 944

NOT 16 FINANSIELLA TILLGÅNGAR SOM KAN SÄLJAS

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

Värdering av bostadsrätter Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2013	2012	2013
Ingående marknadsvärde	1 840	1 959	1 840	1 959
Marknadsvärdering av bostadsrätten (värdeförändring)	119	269	119	269
Utgående marknadsvärde	1 959	2 228	1 959	2 228

NOT 17 LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR

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

Koncernen		
Bokfört värde på lånefordringar och kundfordringar		
Tkr	2012-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	2 845	2 591
Reservering för osäkra kundfordringar	-326	-183
Bokfört värde på kundfordringar	2 519	2 408
Lånefordringar	33 277	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 973	6 466
Övriga fordringar	319	929
Summa bokfört värde på kundfordringar och lånefordringar	43 088	9 803

Koncernen		
Verkligt värde på lånefordringar och kundfordringar		
Tkr	2012-12-31	2013-12-31
Bokfört värde på kundfordringar	2 519	2 408
Lånefordringar	33 277	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 973	6 466
Övriga fordringar	319	929
Summa verkligt värde på kundfordringar och lånefordringar	43 088	9 803

NOT 18 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2013	2012	2013
Tkr				
Kassa och bank	39 046	61 218	53	1 228

NOT 19 RESERVER / FOND FÖR VERKLIGT VÄRDE

Tillgångar som kan säljas		
Tkr	2012-12-31	2013-12-31
Ingående balans	576	702
Omvärdering (brutto)	119	269
Omvärdering (skatteeffekt)	7	-59
Utgående balans	702	912

NOT 20 EJ INTJÄNAD PREMIE OCH KVARDRÖJANDE RISKER

Koncernen	2012-12-31			2013-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Ej intjänad premie	525 419	33 653	559 072	530 761	49 695	580 456

Moderbolaget	2012-12-31			2013-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Ej intjänad premie	-	-	-	-	-	-

NOT 21 OREGLERADE SKADOR

Koncernen Tkr	2012-12-31			2013-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Inträffade, rapporterade skador	43 660	12 920	56 580	36 556	14 289	50 845
Inträffade, men ej rapporterade skador (IBNR)	17 912	8 843	26 755	18 798	10 023	28 821
Skadebehandlingsreserv	9 899	2 333	12 232	6 755	2 396	9 151
Summa oreglerade skador	71 471	24 096	95 567	62 109	26 708	88 817

Moderbolaget Tkr	2012-12-31			2013-12-31		
	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt	Företag / fastighet	Kredit / borgen	Totalt
Inträffade, rapporterade skador	2 380	-	2 380	1 922	-	1 922
Inträffade, men ej rapporterade skador (IBNR)	-	-	-	-	-	-
Skadebehandlingsreserv	142	-	142	115	-	115
Summa oreglerade skador	2 522	-	2 522	2 037	-	2 037

NOT 22 LEVERANTÖRSSKULDER OCH ANDRA SKULDER

Koncernen Tkr	2012-12-31	2013-12-31
Leverantörsskulder	575	5 034
Sociala avgifter	974	1 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 586	2 035
Övriga skulder	3 348	18 545
Summa	7 483	26 661

NOT 23 INKOMSTSKATT MODERBOLAGET

Moderbolaget Tkr	2012-12-31	2013-12-31
Aktuell skatt	-4 441	-2 311
Uppskjuten skatt (se specifikation nedan)	-259	0
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	-4 700	-2 311
<u>Årets uppskjutna skattekostnad</u>		
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende förändring i temporära skillnader	0	-
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende ökning/minskning av underskottsavdrag	-259	0
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	-259	0
<u>Skillnad på moderbolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>		
Resultat före skatt	26 683	30 402
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-7 018	-6 688
Om värdering av uppskjutna skatter till följd av ändrad skattesats i Sverige	-259	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-23	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-30	-26
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 630	4 403
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	-4 700	-2 311

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Moderbolaget Tkr	2012-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	3	8
Övrigt	97	35
Summa	100	43

NOT 25 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Moderbolaget		
Tkr	2012-12-31	2013-12-31
<u>Aktier</u>		
Anskaffningsvärde	-	2 146
Marknadsvärde	-	2 418
Bokfört värde	-	2 418

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Moderbolaget		
Tkr	2012-12-31	2013-12-31
Övrigt	1 108	894
Summa	1 108	894

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Koncernen		
Tkr	2012-12-31	2013-12-31
<u>Redovisat över resultaträkningen</u>		
Fordran		
Finansiella tillgångar	1 327	1 327

Moderbolaget		
Tkr	2012-12-31	2013-12-31
<u>Redovisat över resultaträkningen</u>		
Fordran		
Finansiella tillgångar	1 327	1 327

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncernen		
Tkr	2012-12-31	2013-12-31
<u>Redovisat över resultaträkningen</u>		
Skuld		
Säkerhetsreserv	11 880	11 880
<u>Redovisat över eget kapital</u>		
Finansiell placeringstillgång	198	257
Summa	12 078	12 137

Moderbolaget		
Tkr	2012-12-31	2013-12-31
<u>Redovisat över eget kapital</u>		
Finansiell placeringstillgång	198	257
Summa	198	257

NOT 29 INTÄKTER FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget		
Tkr	2012	2013
Aktieutdelning	10 000	20 000
Summa intäkter från andelar i koncernföretag	10 000	20 000

NOT 30 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2012	2013
Tkr		
Erhållet koncernbidrag	16 736	10 850
Summa bokslutsdispositioner	16 736	10 850

NOT 31 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE INTÄKTER

Moderbolaget	2012			2013		
	Tkr	Aktier	Räntebärande	Totalt	Aktier	Räntebärande
Erhållna utdelningar	-	-	-	37	-	37
Erhållna räntor	-	17	17	-	31	31
Värdoförändring	-	-	-	269	-	269
Summa ränteintäkter	-	17	17	306	31	337

NOT 32 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE KOSTNADER

Moderbolaget	2012			2013		
	Tkr	Aktier	Räntebärande	Totalt	Aktier	Räntebärande
Räntekostnader	-	-2 308	-2 308	-	-2 158	-2 158
Kostnader i kapitalförvaltning	-	-	-	-2	-	-2
Värdoförändring	-	-	-	-	-	-
Summa ränteintäkter	-	-2 308	-2 308	-2	-2 158	-2 160

NOT 33 KAPITALAVKASTNING KOSTNADER

Koncernen	2012				2013				
	Tkr	Aktier	Räntebärande	Derivat	Totalt	Aktier	Räntebärande	Derivat	Totalt
Räntekostnader	-	-5	-	-	-5	-	-	-	0
Värdoförändring	-3 101	-	-	-	-3 101	-	-	-	0
Summa kapitalavkastning kostnader	-3 101	-5	-	-	-3 106	-	-	-	0

NOT 34 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Moderbolaget

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

Administrativa avtal

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

Moderbolaget	2012	2013
Tkr		
<u>Nettoomsättning</u>		
Intäkter från dotterföretag	11 007	11 000
<u>Personalkostnader</u>		
Övriga närstående personer	-521	-566
<u>Fordringar på balansdagen</u>		
Dotterföretag	7	-74

Koncernen

Transaktioner har under 2012 skett mellan Gar-Bo Försäkring AB och det närstående bolaget Backagard Trading AB. Alla transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor. Gar-Bo Försäkring AB har valt att definiera Backagard Trading AB som närstående då en styrelseledamot i Gar-Bo Försäkring AB har bestämmande inflytande i Backagard Trading AB via direkt ägande.

Koncernen	2012	2013
Tkr		
<u>Skaderegleringskostnader</u>		
Övriga närstående företag	-20	-
<u>Administrationskostnader</u>		
Övriga närstående personer	-521	-627

NOT 35 KAPITALKRAV

Det finns regulatoriska kapitalkrav för Gar-Bo Försäkring AB. Bolaget skall ha en kapitalbas som minst uppgår till erforderlig solvensmarginal vilken för 2013 uppgick till 32.560 tkr. Kapitalbasen som består av eget kapital och säkerhetsreserv uppgår i Gar-Bo Försäkring AB till 125.813 tkr. Bolagets solvens rapporteras kvartalsvis till Finansinspektionen.

NOT 36 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen	Organisations-	Säte	Kapitalandel
Namn	nummer		
Gar-Bo Besiktning AB	556408-9695	Stockholm	100%
Gar-Bo Försäkring AB	516401-6668	Stockholm	100%
Gar-Bo Service AB	556846-4993	Stockholm	100%
KA Småhus AB	556060-3168	Stockholm	100%
Gar-Bo Finans AB	556864-2457	Stockholm	100%

Moderbolaget	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	Bokfört värde (tkr)
Namn				
Gar-Bo Besiktning AB	100%	100%	1 000	3 100
Gar-Bo Försäkring AB	100%	100%	25 000	107 544
Gar-Bo Service AB	100%	100%	50 000	250
KA Småhus AB	100%	100%	1 000	390



UNDERSKRIFTER

Stockholm den 27/3 2014



Per-Erik Atterwall
Ordförande



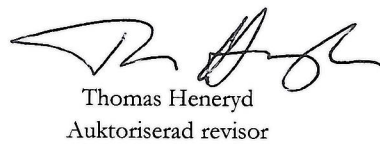
Peder Johansson



Lennarth Åstrand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Heneryd
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gar-Bo AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gar-Bo AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Heneryd

Auktoriserad revisor