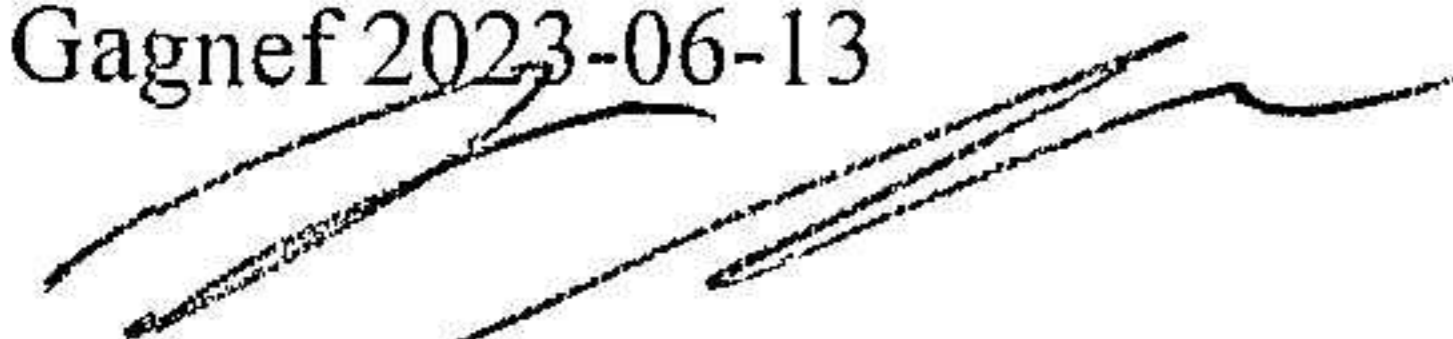


**Årsredovisning**  
för  
**Gagnefsbostäder Aktiebolag**  
556527-7463  
Räkenskapsåret  
2022

Undertecknad verkställande direktör i Gagnefsbostäder Aktiebolag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat och balansräkning fastställts på årsstämman den 13 juni 2023.

Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag om att summan av årets resultat och balanserad vinst, balanseras i ny räkning.

Gagnef 2023-06-13



---

Dan Nygren

Styrelsen för Gagnefsbostäder Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

#### Innehållsförteckning

Vd har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## VD har ordet

2022 började i det "nya normala" efter pandemin vilket underlättade våra fastighetsskötares och entreprenörers arbetssituation. Men tidigt in på året tornade nya mörka moln upp sig med krig i vårt närområde med inflation, stigande räntor, dyra materialkostnader och extremt höga energipriser som direkta konsekvenser, vilket kommer ha stor påverkan på bolaget även under 2023. En liten tröst i detta är det positiva arbete med energioptimering som pågått de senaste åren vilket blir än viktigare med ökande energipriser.

Annars är bolagets största utmaning fortfarande den underhållsskuld som uppstått efter långvarigt eftersatt underhåll. Ekonomiskt innebär det en "negativ spiral" där akuta skador tvingas gå före planerade underhållsåtgärder. Under 2022 har underhållsarbetet systematiserats ytterligare som gett en förbättrad ekonomiuppföljning vilket gjort att inga ekonomiska överraskningar kommer i efterhand. Samtidigt har 2022 innehållit flera omfattande skador som tvingat bolaget att prioritera bort det mesta av de planerade underhållsprojekten. I styrelsen pågår därför ett strategiarbete som syftar till att hitta vägar ur denna negativa spiral för att komma i kapp med underhållsskulden.

Det stora glädjeämnet är den kompetens och engagemang som finns i organisationen som trots stora utmaningar kämpar i vardagen med att utveckla våra fastigheter och arbetssätt. Medarbetarna förtjänar all respekt!

*Dan Nygren*  
*Verkställande direktör*  
*Gagnefsbostäder AB*



## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Bolaget

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

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

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

### Styrelse och revisorer

#### Styrelseledamöter

Fredrik Jarl (ordförande)	(C)
Stefan Östling (vice ordförande)	(M)
Lars-Erik Granholm	(KOSA)
Per Svantes	(S)
Daniel Caesar	(KD)

#### Styrelsesuppleanter

Anders Ahlgren	(C)
Göran Vestling	(KOSA)
Åke Sandberg	(S)
Johan Masgård	(M)
Hugo Holmats	(L)

#### Verkställande direktör

Dan Nygren

#### Ordinarie revisor

KPMG AB, Margareta Sandberg, auktoriserad revisor

#### Ordinarie lekmannarevisorer

Kjell Andersson	(C)
Svante Hanses	(KOSA)

Kommunfullmäktige har valt ordinarie ledamöter och suppleanter enligt ovan specifikation fram till och med år 2026.

#### Syfte och mål

Enligt ägardirektiv är syftet med verksamheten att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som utnyttjar bolagets tjänster. Avsikten med att Gagnefsbostäder förvaltas av Gagnefs kommun är effektivitetsvinster och kostnadsbesparingar.

Gagnefsbostäder arbetar för bra service, funktionella lägenheter, trygga och välfungerande bostadsområden, bra miljö och prisvärda hyror. Målet med Gagnefsbostäders verksamhet är nöjda kunder samt goda och långsiktiga hyresrelationer.



### **Finansiering**

Under året har lånestocken varit oförändrad då ingen amortering eller större investering skett. Den genomsnittliga räntenivån inklusive låneavgift om 0,4% uppgår för 2022 till 1,04% (0,98%).

### **Fastighetsbestånd**

Bolagets fastighetsbestånd innehåller 408 lägenheter och 13 lokaler. Fastigheterna är försäkrade med fullvärdesgaranti hos Dalarnas Försäkringsbolag.

### **Uthyrningsläget**

Under 2022 har antalet vakanta lägenheter legat på strax över 1%, vilket är likvärdigt med tidigare år. Förlorade hyresintäkter på grund av outhyrda lägenheter uppgår under året till 288 tkr (198 tkr). Den största anledningen till vakanserna är behovet av reparationer och underhåll, vilket gör att lägenheterna under perioden som de renoveras står outhyrda. Vakanser för lokaler, motorvärmare och carport uppgår till 281 tkr (300 tkr) vilket motsvarar ca 10% (10,5%) av intäkterna. Den största delen vakanser avser då motorvärmare och carport.

### **Reparation och underhåll**

Under året har kostnader för reparationer och underhåll uppgått till 6 796 tkr och precis som tidigare år så är det en stor del av dessa kostnader som avser akuta skador. Detta har inneburit att det planerade underhållet inte har kunnat genomföras i den utsträckning som skulle behövas med tanke på den underhållsskuld bolaget har.

### **Miljöarbete**

Gagnefsbostäders målsättning är att ta ansvar för sin verksamhet och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Det praktiska arbetet sker i nära samarbete med Gagnefs kommun som bland annat innebär att vi har miljömärkt el, fjärrvärme, pellets och värmepumpar som huvudsakliga värmekällor.

### **Förväntad framtida utveckling**

Förhandlingar med hyresgästföreningen om hyreshöjning från och med 1 januari 2023 pågår fortfarande och kommer bli beslutat under våren 2023.

### **Väsentliga händelser under året**

Med anledning av händelserna i vår omvärld så har bolaget under året påverkats negativt av inflation, stigande räntor, höga energipriser och stigande kostnader för material och råvaror. De ökade materialkostnaderna och de akuta skadorna som drabbat ett antal av bolagets fastigheter under året påverkar bolagets underhållsskuld i en ytterligare negativ riktning.



2023081801820

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	29 961	28 455	27 996	27 414
Resultat efter finansiella poster	2 702	2 384	-1 984	1 674
Balansomslutning	224 347	221 400	220 423	223 819
Soliditet (%)	15,0	13,9	12,9	13,2
Avkastning på eget kap. (%)	7,7	7,7	neg	5,7
Avkastning på totalt kap. (%)	2,0	1,9	0,0	1,7
Långfristiga skulder (tkr)	184 000	184 000	184 000	189 000
Genomsnittlig låneränta (%)	1	1	1	1
Investering i fastigheter (tkr)	306	900	303	1 368
Antal lägenheter	408	408	408	408
Outhyrt i % av totala hyresintäkten	2	2	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	16 000	9 629	200	2 632	2 384	<b>30 845</b>
Upplösning uppskrivningsfond		-170		170		<b>0</b>
Balanserar ny räkning				2 384	-2 384	<b>0</b>
Årets resultat					2 702	<b>2 702</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 000</b>	<b>9 459</b>	<b>200</b>	<b>5 186</b>	<b>2 702</b>	<b>33 547</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 185 923
årets vinst	2 701 571
	<b>7 887 494</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 887 494
	<b>7 887 494</b>

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

*M*

*MS*

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter	2	28 966	28 455
Övriga rörelseintäkter	3	1 088	2 471
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>30 054</b>	<b>30 926</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-16 871	-19 195
Övriga externa kostnader	5	-4 358	-3 220
Personalkostnader	6	-147	-155
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 177	-4 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 553</b>	<b>-26 736</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 501</b>	<b>4 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	107	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 906	-1 808
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 799</b>	<b>-1 806</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 702</b>	<b>2 384</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 702</b>	<b>2 384</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 702</b>	<b>2 384</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella tillgångar

9

71

95

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**71**

**95**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10

201 084

205 283

Maskiner och andra tekniska anläggningar

11

33

46

Inventarier, verktyg och installationer

12

101

158

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

13

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**201 218**

**205 487**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

14

45

45

Andra långfristiga fordringar

15

57

51

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**102**

**96**

**Summa anläggningstillgångar**

**201 392**

**205 678**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m.m.*

Råvaror och förnödenheter

517

233

**Summa varulager**

**517**

**233**

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

184

1 551

Fordringar hos koncernföretag

21 664

13 513

Övriga fordringar

0

8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

297

228

**Summa kortfristiga fordringar**

**22 145**

**15 300**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

293

189

**Summa kassa och bank**

**293**

**189**

**Summa omsättningstillgångar**

**22 956**

**15 722**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**224 347**

**221 400**

WJ

Gagnefsbostäder Aktiefbolag  
Org.nr 556527-7463

9 (16)

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

16 000

16 000

Uppskrivningsfond

16

9 460

9 629

Reservfond

200

200

**Summa bundet eget kapital**

**25 660**

**25 829**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 186

2 632

Årets resultat

2 702

2 384

**Summa fritt eget kapital**

**7 887**

**5 016**

**Summa eget kapital**

**33 547**

**30 845**

#### Långfristiga skulder

Skulder till Gagnefs kommun

17

169 000

15 000

**Summa långfristiga skulder**

**169 000**

**15 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 861

4 191

Skulder till Gagnefs kommun

15 000

169 000

Skatteskulder

65

0

Övriga skulder

62

84

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 813

2 280

**Summa kortfristiga skulder**

**21 800**

**175 555**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**224 347**

**221 400**

2023081801823

Small vertical text on the right margin, likely a page number or reference code.

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Hyresintäkter redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den period som uthyrningen avser.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till, eller erhållas från, Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

#### Fordringar

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

#### Värdepapper

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde.

#### Lager

Lager av pellets, olja och vitvaror har inventerats och värderats till anskaffningsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	
Immateriella tillgångar	5 år
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	
Byggnader	67 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

*M*

*U*  
*B*

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, hyror, inklusive vakanser och rabatter.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### Not 2 Hyresintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	26 796	26 192
Lokaler	2 055	2 116
Bilplatser	771	740
Hyresrabatter	-87	-95
	<b>29 535</b>	<b>28 953</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Bostäder	-288	-198
Lokaler	-50	-84
Bilplatser	-231	-216
	<b>-569</b>	<b>-498</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>28 966</b>	<b>28 455</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Värmeförsäljning	324	270
Försäkringsersättning	434	663
Övriga intäkter	330	1 539
	<b>1 088</b>	<b>2 472</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	3 047	3 122
Uppvärmning	3 379	3 619
Elavgifter	1 184	1 046
Sophantering och VA-avgifter	1 987	2 069
Reparation- och underhållskostnader	4 434	6 495
Försäkrings- och riskkostnader	2 840	2 845
	<b>16 871</b>	<b>19 196</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskatt	371	325
Administrativ- och teknisk förvaltning	3 038	2 405
Revisionsarvode och konsultation	38	118
Övriga kostnader	911	371
	<b>4 358</b>	<b>3 219</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Gagnefsbostäder AB har ingen anställd personal. Förvaltning sker genom avtal med Gagnefs kommun. Utbetalad ersättning avser styrelsearvode.

Styrelsearvode, ersättningar och sociala avgifter	2022-12-31	2021-12-31
Arvode och andra ersättningar	116	122
Sociala avgifter	31	32
	<b>147</b>	<b>154</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-12-31	2021-12-31
Utdelningar	-2	-2
Övriga ränteintäkter	-105	0
	<b>-107</b>	<b>-2</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader lån Gagnefs kommun	1 907	1 808
	<b>1 907</b>	<b>1 808</b>

*M*

*M*

**Not 9 Immateriella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119	147
Inköp		119
Försäljningar/utrangeringar		-147
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119</b>	<b>119</b>
Ingående avskrivningar	-24	-147
Försäljningar/utrangeringar		147
Årets avskrivningar	-24	-24
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48</b>	<b>-24</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71</b>	<b>95</b>

**Not 10 Byggnader, mark & markanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 429	272 373
Inköp	234	181
Försäljningar/utrangeringar	-350	-25
Omklassificeringar	0	900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>273 313</b>	<b>273 429</b>
Ingående avskrivningar	-71 658	-67 634
Årets avskrivningar	-4 034	-4 023
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-75 692</b>	<b>-71 657</b>
Ingående uppskrivningar	9 629	9 798
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>9 459</b>	<b>9 628</b>
Ingående nedskrivningar	-6 117	-6 237
Årets återförda nedskrivning	120	120
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 997</b>	<b>-6 117</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>201 083</b>	<b>205 283</b>
Bokfört värde byggnader & markanläggningar	193 426	197 275
Bokfört värde mark	7 658	8 008
	<b>201 084</b>	<b>205 283</b>

20

*[Handwritten signature]*

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123	123
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123</b>	<b>123</b>
Ingående avskrivningar	-77	-65
Årets avskrivningar	-12	-12
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-89</b>	<b>-77</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34</b>	<b>46</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 053	3 053
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 053</b>	<b>3 053</b>
Ingående avskrivningar	-2 895	-2 837
Årets avskrivningar	-57	-57
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 952</b>	<b>-2 894</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101</b>	<b>159</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	119
Under året nedlagda kostnader	0	781
Under året genomförda omfördelningar / aktiveringar	0	-900
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45	45
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

*Handwritten signature*

### Not 15 Övriga långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51	50
Tillkommande fordringar	22	22
Avgående fordringar	-15	-21
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58</b>	<b>51</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58</b>	<b>51</b>

### Not 16 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående uppskrivningar	9 629	9 798
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>9 459</b>	<b>9 628</b>

Bokfört värde på bolagets fastigheter exklusive uppskrivningar är 191 625 tkr.

### Not 17 Långfristiga skulder

Enligt Gagnefs kommuns finanspolicy framgår att kommunen ska vara koncernbank. Med anledning av detta så hanteras alla lån för Gagnefsbostäder AB via Gagnefs kommun.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen.</b>		
Lån Gagnefs kommun	0	0
	0	0

### Not 18 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av Gagnefs kommun.

Namn	Org.nr	Säte
Gagnefs kommun	212000-2155	Gagnef

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

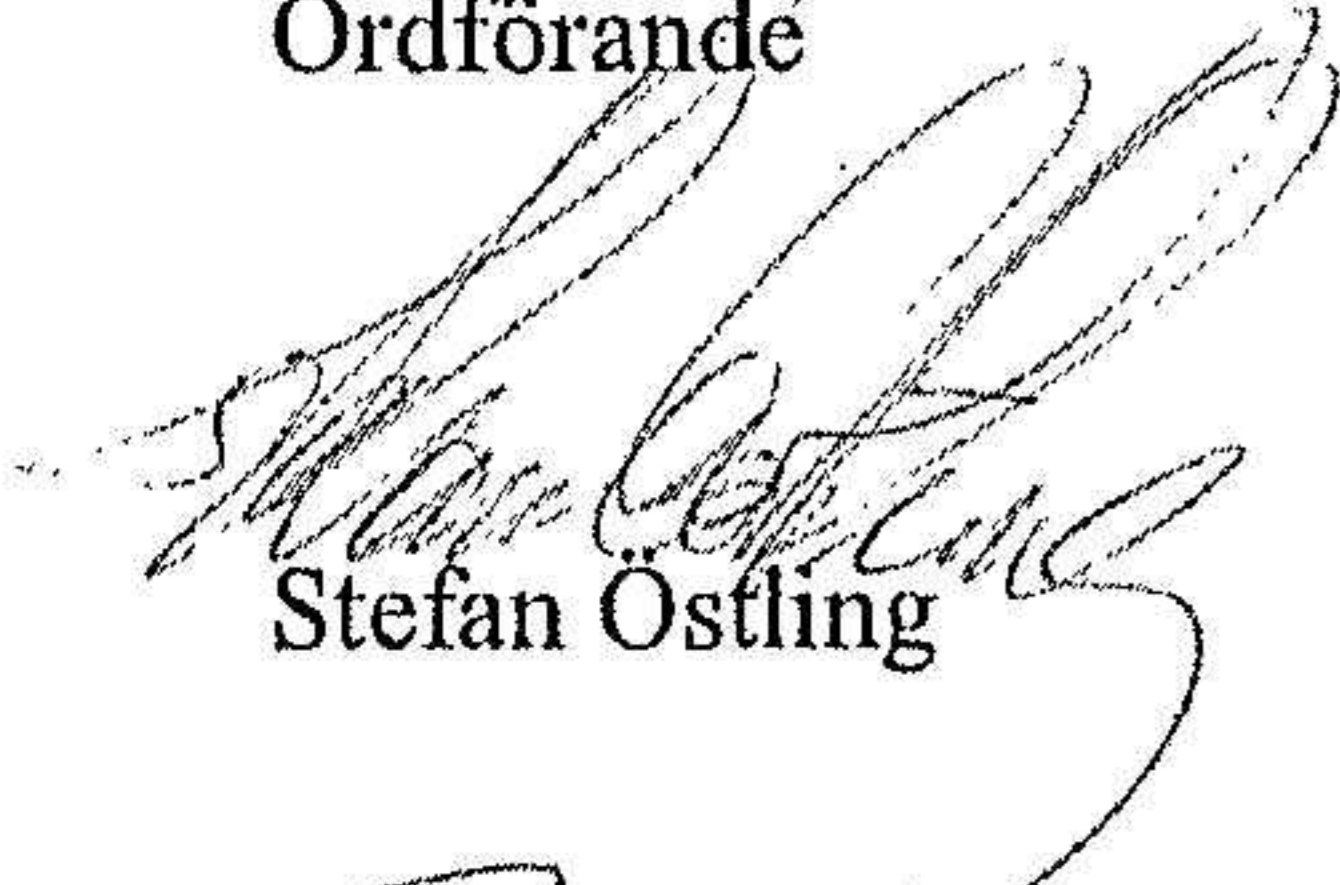
Gagnef 2023-04-25



Fredrik Jarl  
Ordförande



Dan Nygren  
Verkställande direktör



Stefan Östling



Lars-Erik Granholm



Per Svantes

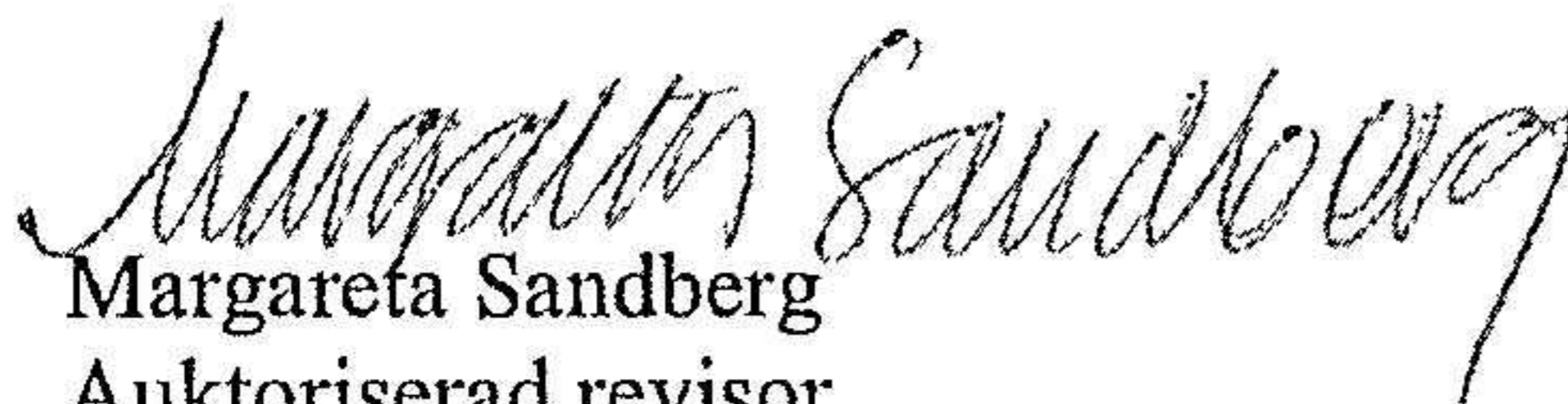


Daniel Caesar

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-17

KPMG AB



Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gagnefsbostäder Aktiebolag, org. nr 556527-7463

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gagnefsbostäder Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gagnefsbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gagnefsbostäder Aktiebolag enligt god revisorsred 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gagnefsbostäder Aktiebolag för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gagnefsbostäder Aktiebolag 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun den 17/5 2023

KPMG AB

  
Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor

2023081801833

**Lekmannarevisorerna i  
Gagnefsbostäder AB**

2023-04

Till årsstämman i Gagnefsbostäder AB  
organisationsnummer 556527-7463  
Till fullmäktige i Gagnefs kommun

## **Granskningsrapport för år 2022**

Vi, av fullmäktige i Gagnefs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Gagnefsbostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Vår granskning har varit övergripande. Viss granskning har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Gagnef i april 2023

DocuSigned by:  
*Svante Hanses*  
9FCE361421A0422...  
Svante Hanses

DocuSigned by:  
*Kjell Sundin*  
717E4D9CF92547F...  
Kjell Sundin