

Årsredovisning för
Gavleborg AB

556494-1614

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-07-18.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Fredrik Funcke
Styrelseledamot

2025-07-18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gavleborgen AB, 556494-1614, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver utveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter och förväntas att fortsätta sin nuvarande verksamhet under det kommande året.

Bolaget är helägt dotterbolag till det belgiska bolaget Virinco SA och heläger i sin tur dotterbolagen FTM Fastigheter AB samt Folkets Hus Fastighet i Gävle AB.

Koncernredovisning har ej upprättats med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap 3§.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	2022	Belopp i kkr 2021
Nettoomsättning	931	1 477	1 524	1 490
Rörelseresultat	584	1 121	1 186	1 092
Resultat efter finansiella poster	35	562	820	900
Balansomslutning	62 452	57 660	56 477	56 310
Soliditet %	62,1	67,2	69,3	69,4

Kommentar till rättvisande översikt över utvecklingen

Anledningen till att intäkterna har minskat med mer än 30% är att den största hyresgästen i fastigheten sa upp sitt kontrakt och flyttade ut ur fastigheten 240331. Lokalen stod tom under större delen av året och en ny hyresgäst flyttade in först i början på november.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning
Totala tillgångar.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat
Ingående balans	3 200 000	24 151 651	66 000	11 716 560
Balanseras i ny räkning				-382 686
Utgående balans	3 200 000	24 151 651	66 000	11 333 874
				<i>Årets resultat</i>
Ingående balans				-382 687
Balanseras i ny räkning				382 687
Årets resultat				30 382
Utgående balans				30 382

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	11 333 874
Årets resultat	30 382
Medel att disponera	11 364 256
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	11 364 256
Summa	11 364 256

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		930 948	1 476 961
Övriga rörelseintäkter		26 195	30
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		957 143	1 476 991
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-21 615	0
Övriga externa kostnader		-248 658	-252 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-102 771	-102 771
Summa rörelsens kostnader		-373 044	-355 565
Rörelseresultat		584 099	1 121 426
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 361	8 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 101	-567 944
Summa resultat från finansiella poster		-548 740	-559 729
Resultat efter finansiella poster		35 359	561 697
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 700 000	2 800 000
Lämnade koncernbidrag		-1 700 000	-3 746 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-946 000
Resultat före skatt		35 359	-384 303
Skatter			
Skatt på årets resultat	2	-4 977	1 616
Summa skatter		-4 977	1 616
Årets resultat		30 382	-382 687

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 453 787	6 956 185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	36 134
Summa materiella anläggningstillgångar		8 453 787	6 992 319
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	43 700 000	43 700 000
Fordringar hos koncernföretag	7	10 094 676	6 339 642
Andra långfristiga fordringar	8	0	183 236
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 794 676	50 222 878
Summa anläggningstillgångar		62 248 463	57 215 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		131 677	690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 474	0
Summa kortfristiga fordringar		184 151	690
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 042	443 794
Summa kassa och bank		19 042	443 794
Summa omsättningstillgångar		203 193	444 484
SUMMA TILLGÅNGAR		62 451 656	57 659 681

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3 200 000	3 200 000
Uppskrivningsfond		24 151 651	24 151 651
Reservfond		66 000	66 000
Summa bundet eget kapital		27 417 651	27 417 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 333 874	11 716 560
Årets resultat		30 382	-382 687
Summa fritt eget kapital		11 364 256	11 333 873
Summa eget kapital		38 781 907	38 751 524
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	765 755	760 778
Summa avsättningar		765 755	760 778
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 557 500	9 803 500
Skulder till koncernföretag		8 372 184	8 298 323
Övriga skulder		4 557 914	0
Summa långfristiga skulder		22 487 598	18 101 823
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		246 000	246 000
Leverantörsskulder		19 162	17 806
Aktuella skatteskulder		0	-482 812
Övriga skulder		0	74 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 234	189 988
Summa kortfristiga skulder		416 396	45 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 451 656	57 659 681

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period de avser innebärande att förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, 100 år
- Fönster, 50 år
- Värme och sanitet, el, fasad, yttertak, 40 år
- Ventilation, 20 år

Not 2 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Uppskjuten skatt		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 977	1 616
Summa	-4 977	1 616
Summa	-4 977	1 616

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 287 367	9 287 367
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	1 600 373	
Utgående anskaffningsvärden	10 887 740	9 287 367
Ingående avskrivningar	-2 331 182	-2 228 411
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-102 771	-102 771
Utgående avskrivningar	-2 433 953	-2 331 182
Redovisat värde	8 453 787	6 956 185

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 222	59 222
Utgående anskaffningsvärden	59 222	59 222
Ingående avskrivningar	-59 222	-59 222
Utgående avskrivningar	-59 222	-59 222
Redovisat värde	0	0

Not 5 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 134	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	1 564 239	36 134
Omklassificeringar	-1 600 373	
Utgående anskaffningsvärden	0	36 134
Redovisat värde	0	36 134

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 726 829	17 726 829
Utgående anskaffningsvärden	17 726 829	17 726 829
Ingående uppskrivningar	25 973 171	25 973 171
Utgående uppskrivningar	25 973 171	25 973 171
Redovisat värde	43 700 000	43 700 000

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>
FTM Fastigheter AB	556559-4347	Gävle	2 000
Folkets Hus Fastighet i Gävle AB	556785-6223	Gävle	2 000

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 339 642	4 104 018
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	3 755 034	2 235 624
Utgående anskaffningsvärden	10 094 676	6 339 642
Redovisat värde	10 094 676	6 339 642

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 236	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar		183 236
Reglerade fordringar	-183 236	
Utgående anskaffningsvärden	0	183 236
Redovisat värde	0	183 236

Not 9 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31		2023-12-31	
<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>
Byggnad och mark	2 116 884	436 078	3 693 095	760 778
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		436 078		760 778

Not 10 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	8 573 500	8 819 500

Not 11 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp	300 000	300 000

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	11 150 100	11 150 100

Not 13 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	33 556 000	33 556 000
Summa eventualförpliktelser	33 556 000	33 556 000

Underskrifter

Gävle

Fredrik Funcke

2025-07-18

Fredrik Funcke
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-07-18

Håkan Mattsson

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Gavleborgen AB, org.nr 556494-1614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gavleborgen AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gavleborgen ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Gavleborgen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gavleborgen AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Gavleborgen AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle
2025-07-18

Håkan Mattsson
Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor