

Årsredovisning
för
Gnesta Förvaltnings AB
556633-9221

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Gnesta Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Gnesta den 18 juni 2024



Catherina Fored

Styrelsen och verkställande direktören för Gnesta Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bildades 2002 som ett helägt dotterbolag till Gnestahem AB (556559-6268) och köpte 2003 Gnesta Kommuns fastigheter (212000-2965). 2009 sålde Gnestahem AB aktierna i Gnesta Förvaltnings AB till Gnesta Kommun AB (556774-2308) och bolaget är sedan dess ett systerbolag till Gnestahem AB. Koncernredovisning upprättas i moderbolaget.

Syftet var att:

- uppnå maximal kostnadseffektivitet inom kommunkoncernen
- säkerhetsställa tekniskt underhåll av fastighetsbeståndet
- utveckla kundnyttan

Gnesta Förvaltnings AB som är ett fastighetsföretag, har till föremål för sin verksamhet att inom Gnesta kommun, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter med verksamhetslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar.

Företaget har sitt säte i Gnesta Kommun, Södermanlands län.

Gnesta Förvaltnings AB äger och förvaltar 32 verksamhetslokaler. Den totala förvaltade ytan uppgår till ca 61 961 m². (61 961 m²). Största enskilda hyresgästen är Gnesta Kommun som hyr 99 % (99%) av lokalerna.

Gnesta Förvaltnings AB arbetar aktivt med energieffektivisering och anpassar verksamheten med att förbättra sin energiuppföljning.

Årliga klimatberäkningar tas fram av direkta utsläpp från inköpt el, kyla och värme. Bolaget använder bara el från förnyelsebara källor. Under 2023 har hållbarhetsarbetet ökat. Successivt byts belysningen ut till energisnål ledbelysning och solceller installeras vid nyproduktion.

Fordonsparken är eldriven och motordrivna arbetsredskap byts successivt ut till eldrivna redskap.

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att hyresgästerna ska vara nöjda med verksamhetslokalerna, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. I takt med att fastigheterna blir äldre krävs ökade underhållsinsatser. Kostnaden för detta måste täckas av hyresintäkter för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredställande utveckling. En viss eftersläpning vad gäller reparationer och underhåll från pandemin påverkar renoveringstakten.

Bolaget har vid sista december 2023 en genomsnittsränta på 2,36% (1,73%).

Låneportföljen ligger idag hos ett kreditinstitut, Kommuninvest 520 000 tkr (526 000 Tkr). Företaget har en kommunal borgensram om 600 000 tkr (600 000 tkr).

I december 2023 gjordes en extern värdering av bolagets fastigheter och värdebedömningen visade då på ett marknadsvärde om 743 700 tkr. Bokfört värde på fastigheterna var den 31/12 2023 380 906 tkr.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Totala intäkter	100 532	95 334	94 877	94 520
Resultat efter finansiella poster	-647	1 742	6 316	-3 263
Balansomslutning	595 056	591 626	596 538	587 141
Soliditet (%)	8,2	8,4	8,0	7,1
Avkastning på totalt kap. (%)	2,1	1,9	2,3	2,2
Avkastning på eget kap. (%)	neg	3,5	13,3	11,6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gnesta Förvaltnings AB har efter valet 2022 fått en ny styrelse där vissa styrelseledamöter har bytts ut från och med bolagsstämman i juni 2023. Styrelsen har hållit sex stycken sammanträden under året.

Kriget i Europa och en snabbt ökande inflation samt ett mycket osäkert ränteläge har påverkat bolaget på flertal sätt. Det osäkra ränteläget sätter ökat fokus på företagets arbete med finansiering avseende investeringar och låneportföljens uppbyggnad. Sammanfattningsvis är Gnesta Förvaltnings AB väl förberett men inte opåverkat av världsläget.

Gnesta Förvaltnings AB tog under våren 2023 luftprover och materialprover i Kvarnbackaskolan och förskolan Korallen då personalen påvisade problem. Provsvarerna påvisade avvikelser i rumsluften, golv och väggmaterial. Avvikelseerna var av sådan grad att en nödvändig evakuering av barn och verksamhet gjordes. Evakueringslokaler införskaffades under hösten 2023 och barnen flyttade in i paviljonger i början av 2024. Saneringsarbete kommer att pågå under 2024.

Varje år genomför bolaget en mätning av kundnöjdheten bland sina hyresgäster. Resultatet för 2023 visar att den generella kundnöjdheten fortsatt ligger på en låg nivå. En handlingsplan för att öka kundnöjdheten har tagits fram.

Bolagets arbete med att tydliggöra uppdraget har under året fortsatt genom arbetet med verksamhetsplan, målformulering och måluppföljning. Attraktiv arbetsgivare är ett viktigt fokusområde och grundläggande för fortsatt utveckling och framgång. Cheferna har en viktig roll för att alla medarbetare ska trivas och utvecklas. För att stötta cheferna genomfördes en ledarskapssatning under 2023.

HR-årets cykel med tydliga mål, uppföljning och rutiner ger förutsättningar för ett gott medarbetar- och ledarskap. Systematiskt arbetsmiljöarbete och samverkan mellan arbetstagare och arbetsgivare sker kontinuerligt.

En medarbetarundersökning genomfördes under våren 2023 med bra resultat. Extra fokus lades sedan under hösten på de punkter som framkommit och där förbättringspotential fanns.

Gnesta Förvaltnings AB har under 2023 inte genomfört någon nyproduktion. I övrigt har det genomförts flertal mindre underhållsåtgärder varav upprustning av skolköket på Frejaskolan i Gnesta är den enskilt största posten.

Löpande underhåll uppgick under 2023 till 8 449 tkr (5 084 tkr).

Under året har programarbetet för en ny förskola på Solrostomten pågått.

Sjukfrånvaron för Gnesta Förvaltnings AB sjönk något och uppgick 2023 till 6,5% (6,8 %).

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Möjligheter

Uthyrningsläget är mycket bra och hyresbortfallet obefintligt med undantag av Laxne skola. Gnesta Förvaltnings AB är tidigt med i processen om nya kommunala lokaler vilket är en förutsättning för att både ändamålsenliga och ekonomiskt lönsamma lokaler skall kunna erbjudas. Bolagets samtliga lokaler är uthyrda med fleråriga kontrakt med varierande förfallotider.

Riskhantering

Ränterisk - Bolagets största ekonomiska risk de kommande åren är risken för långsiktigt höjda räntor. Den genomsnittliga räntebindningstiden för bolagets lånestock skall vid varje tidpunkt ligga mellan 2,5 till 5 år. Vid årsskiftet uppgick räntebindningstiden till 3,96 år.

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy. Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 432 MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,96 år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,36 % (1,73 %). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,9 år.

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 10 099 tkr. Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i för tid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

Refinansieringsrisk - Risken för att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget bedöms som mycket liten så länge bolaget har kommunal borgen för lånen.

Gnesta Förvaltnings AB står inför stora investeringar de kommande åren. Renoveringar av det befintliga beståndet ska genomföras. De omfattande investeringarna kommer att kräva betydande kapital.

Vakansrisker - Risken för vakanser bedöms idag som mycket låg. Bolaget har dock fastigheter som kan vara svårt att anpassa till annan verksamhet än den som bedrivs där idag och om den enskilt största hyresgästen Gnesta Kommun lämnar lokaler kan det innebära risker för värdet av fastigheterna. Det skulle då kunna innebära nedskrivningar. *uu*

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 100	36	-5 412	1 566	49 290
Utdelning			1 566	-1 566	0
Årets resultat				-647	-647
Belopp vid årets utgång	53 100	36	-3 846	-647	48 643

Förslag till behandling av ansamlad förlust

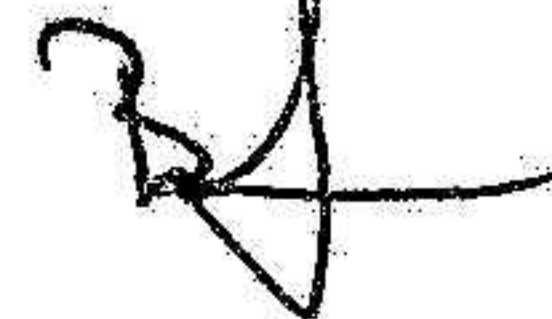
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 846 341
årets förlust	-647 138
	-4 493 479

behandlas så att
i ny räkning överföres -4 493 479

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *usa*

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	96 328	92 808
Övriga förvaltningsintäkter		4 205	2 525
Totala intäkter		100 533	95 333
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-64 176	-63 203
Underhållskostnader		-8 449	-5 084
Avskrivningar		-18 837	-18 385
Övriga rörelsekostnader		-118	0
Summa fastighetskostnader		-91 580	-86 672
Rörelseresultat		8 953	8 661
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		340	12
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 274	2 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-13 473	-9 388
		-9 859	-6 919
Resultat efter finansiella poster		-906	1 742
Förändring av periodiseringsfond		259	-259
Resultat före skatt		-647	1 483
Skatt på årets resultat	8	0	83
Årets resultat		-647	1 566

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	359 857	368 097
Mark	10	21 050	21 050
Inventarier	11	94 721	99 878
Pågående ny- och ombyggnationer	12	11 974	2 242
		487 602	491 267

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		487 602	491 267

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		63	101
		63	101

Kortfristiga fordringar

Hyses och kundfordringar		903	965
Fordringar hos koncernföretag		58 594	55 657
Aktuella skattefordringar		15	95
Övriga kortfristiga fordringar		0	441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 790	1 241
		61 302	58 399

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		46 089	41 859
		107 454	100 359

SUMMA TILLGÅNGAR

595 056 **591 626** ^{uo}

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19

Bundet eget kapital

Aktiekapital (kvotvärde 1000 antal 53 100 st)

53 100

53 100

Reservfond

36

36

53 136

53 136

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 846

-5 412

Årets resultat

-647

1 566

-4 493

-3 846

Summa eget kapital

48 643

49 290

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

0

259

Summa obeskattade reserver

0

259

Avsättningar

Uppskjutna skatter

1 051

1 051

Summa avsättningar

1 051

1 051

Långfristiga skulder

15

Skulder till kreditinstitut

456 000

455 000

Summa långfristiga skulder

456 000

455 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

64 000

65 000

Leverantörsskulder

7 566

5 120

Övriga kortfristiga skulder

0

631

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

17 796

15 275

Summa kortfristiga skulder

89 362

86 026

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

595 056

591 626

mc

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-647	1 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	19 954	18 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 228	19 885
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		38	100
Förändring av kundfordringar		62	8 412
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 486	714
Förändring av leverantörsskulder		2 446	-900
Förändring av kortfristiga skulder		2 230	175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 518	28 386
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 288	-15 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 288	-15 206
Finansieringsverksamheten			
Amortering		0	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-6 000
Årets kassaflöde		4 230	7 180
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		41 859	34 679
Likvida medel vid årets slut		46 089	41 859

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Gnesta Förvaltnings AB:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser. Förvaltningsintäkter avser arbeten på löpande räkning.

Inkomstskatter

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Enligt K3 skall uppskjuten skatt redovisas. Bolaget har en uppskjuten skatteskuld för fastigheter men har också ett resultatmässigt underskott från tidigare år vilket ger en uppskjuten skattefordran. Med beaktande av försiktighetsprincipen, väljer bolaget att inte redovisa denna nettofordran i balansräkningen.

100 år - Stomme

50 år - Markbeläggningar, yttertak, husgrunder, värmesystem, fasader, VA, försörjningssystem och elkraftsystem

40 år - Enskilda utrymmen, avlopp, teletekniska säkerhetssystem, telesignalsystem och tele- och datakommunikation

33 år - Lyftanläggningar, rulltrappor, hissar, anläggnings- och avfallshantering och driftutrymmen

25 år - Luftbehandlingssystem

20 år - Kallvindar, brandutrustning och kylsystem

5 år - Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar *mm*

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:

BA

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor.

Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader skjuts upp och redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera.

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Värdepapper och finansiella fordringar

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade nedskrivningar om en konstaterad värdenedgång bedöms vara bestående.

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Låneskulder

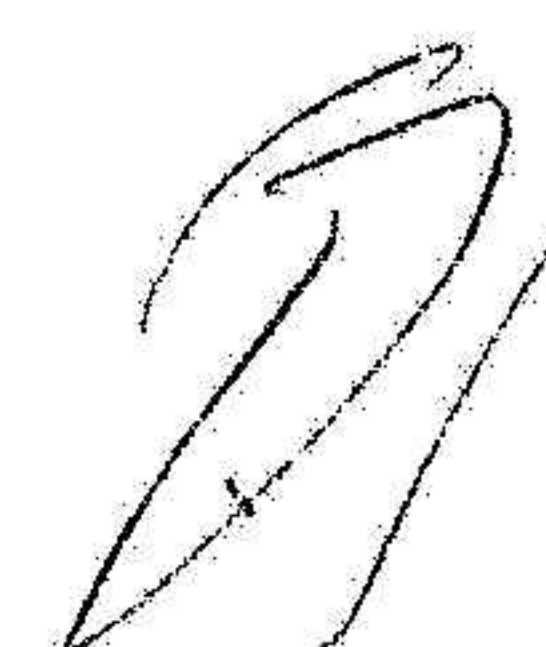
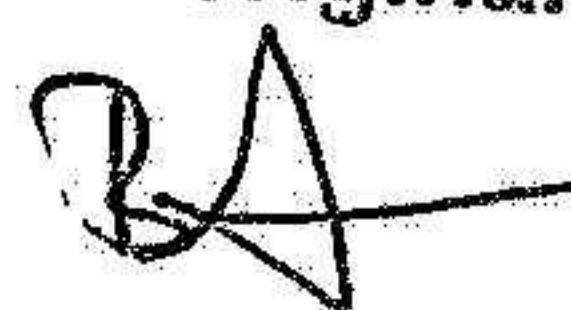
Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas.

Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas som kortfristig skuld till det belopp som kommer att betalas. *uu*

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Derivatinstrument

Koncernen utnyttjar derivatinstrument för att täcka risker för att säkra sin exponering för ränterisker. För att säkringsredovisning skall vara möjlig fordras att säkringsåtgärden

- 1) har ett uttalat dokumenterat syfte att fungera som en säkring,
- 2) att den har en entydig koppling till den säkrade positionen och
- 3) att den ger ett effektivt skydd av den säkrade positionen.

De transaktioner som inte uppfyller dessa krav värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Från och med räkenskapsåret 2017 särredovisas inte fordringar och skulder till Gnesta Kommun. För en ökad jämförelsebarhet har även jämförelseåret korrigerats.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto i Gnesta kommuns internbank. Dessa klassificeras som kassa och bank i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavande hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet.

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital.

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital.

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt). *iii*

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
Bostäder		
Bruttohyror	11 911	11 544
Hyresbortfall	-61	0
	11 850	11 544
Lokaler		
Bruttohyror	85 654	82 202
Hyresbortfall	-1 176	-937
	84 478	81 265
 Summa nettohyror	 96 328	 92 809
	96 328	92 809

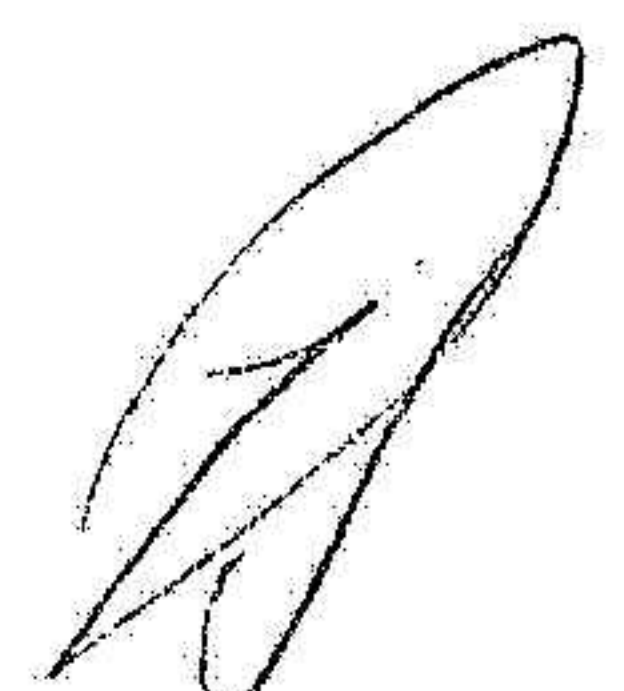
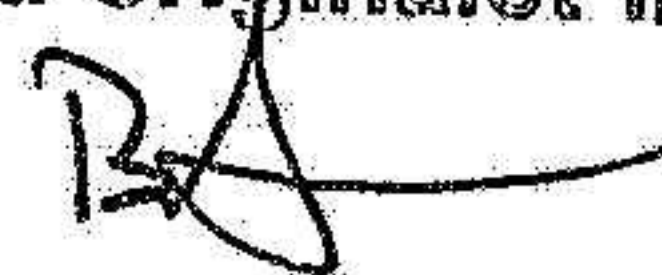
Hyresbortfall beror på interndebiteringar av lokaler d.v.s. egen utnyttjade lokaler.

Not 4 Driftskostnader

Av den totala driftkostnaden har 2023 fakturerats från Gnestahem AB 13 179 tkr (12 690 tkr) för utförda tjänster.

	2023	2022
Fastighetsskötsel	22 052	20 528
Reparationer	5 986	6 241
Uppvärmning	11 455	11 749
Taxebundna kostnader	3 110	2 649
Tomträttsavgälder, försäkringar	835	423
Hyra lokal	9 309	9 687
Administration & arbetsledning	11 271	11 770
Revision	158	156
	64 176	63 203

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	13
Män	0	2
	16	15
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	131	129
Övriga anställda	5 116	5 035
	5 247	5 164
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	190	142
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 371	1 244
	1 561	1 386
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 808	6 550
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

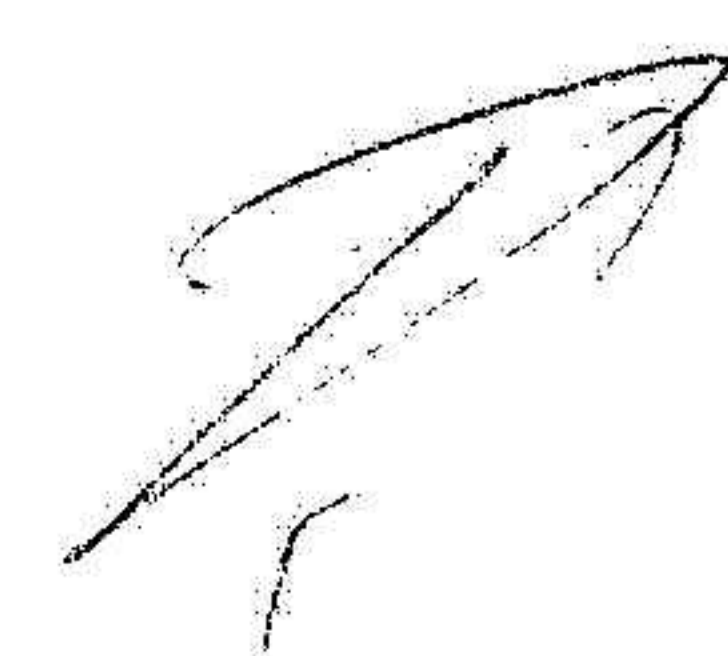
Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	2 040	2 040
Övriga ränteintäkter	1 234	417
	3 274	2 457

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	108	102
Räntekostnader avseende långfristiga skulder	13 363	9 277
Övriga finansiella kostnader	2	9
	13 473	9 388

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Skatt på årets resultat	0	83
Totalt redovisad skatt	0	83

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-647		1 483
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	0	20,6	-305
Ej avdragsgilla kostnader	-80,8	-523	0,1	-1
Avdragsgilla ej bokförda kostnader		484		255
Skillnad mellan årets bokföringsmässiga avskrivningar och årets skattemässiga avskrivningar		237		325
Skattemässigt överskott från KB		-159		-340
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-6,0	-39	-4,4	66
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

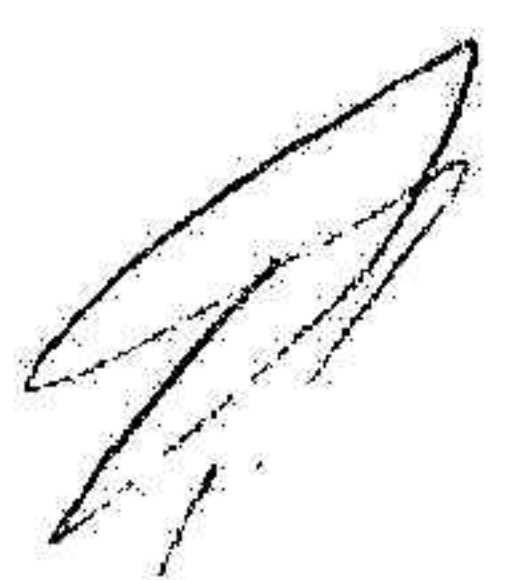
Not 9 Förvaltningsfastigheter Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	518 544	506 616
Inköp/omklassificering	3 019	11 094
Omklassificeringar Förbättringsutgift i annans fastighet	929	834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 492	518 544
Ingående avskrivningar	-130 995	-118 516
Årets avskrivningar	-12 189	-12 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 184	-130 995
Ingående nedskrivningar	-19 451	-19 451
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 451	-19 451
Utgående redovisat värde	359 857	368 098
Bokfört värde byggnader	359 856	368 098
Bokfört värde mark	21 050	21 050
	380 906	389 148

Bolaget erhöll året 2019 bidrag på 8 712 tkr för investering i äldreboende i Gnesta. Investeringsbidraget redovisas som en minskning av tillgångens anskaffningsvärde.

När det gäller bolagets värdering av fastighet, se information i förvaltningsberättelsen på sidan 1. *mc*

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Not 10 Förvaltningsfastigheter Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 050	21 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 050	21 050
Utgående redovisat värde	21 050	21 050

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 956	121 678
Inköp/omklassificering	576	3 278
Försäljningar/utrangeringar	-84	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 448	124 956
Ingående avskrivningar	-25 078	-19 503
Försäljningar/utrangeringar	84	0
Årets avskrivningar	-5 733	-5 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 727	-25 078
Utgående redovisat värde	94 721	99 878

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	2 242	1 716
Under året nedlagda utgifter	11 764	1 272
Under året genomförda omfördelningar	-2 032	-746
Utgående nedlagda utgifter	11 974	2 242
Utgående redovisat värde	11 974	2 242

Not 13 Andelar i koncernföretag

Innehav i Gårdlundabjörnen KB

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:

RA

[Signature]

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Interimsfordringar	1 686	1 056
Förutbetalda hyreskostnader	104	185
	1 790	1 241

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kommuninvest	456 000	455 000
	456 000	455 000
Kortfristig del av långfristig skuld	64 000	65 000

Specifikation av förfallotider kapitalbindning

Kort del förfaller under 2024 och är avsedda att refinansieras

Skulder som förfaller 1-5 år 341 000 tkr.

Skulder som förfaller senare än 5 år 115 000 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

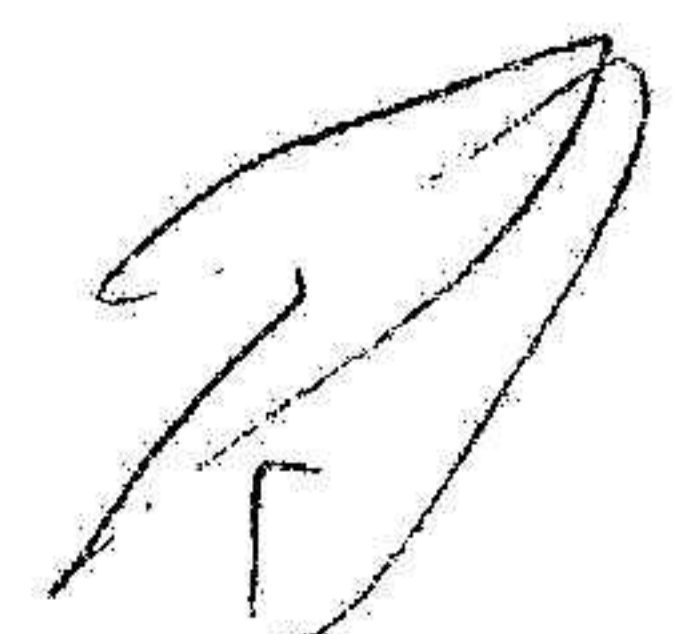
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 115	1 408
Förskottsbetalda hyror	9 944	9 680
Upplupna semesterlöner	168	304
Övriga poster	5 570	3 883
	17 797	15 275

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	19 870	18 201
Övrigt	84	-58
Summa	19 954	18 143

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

RA



Not 18 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	95	94
	95	94

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

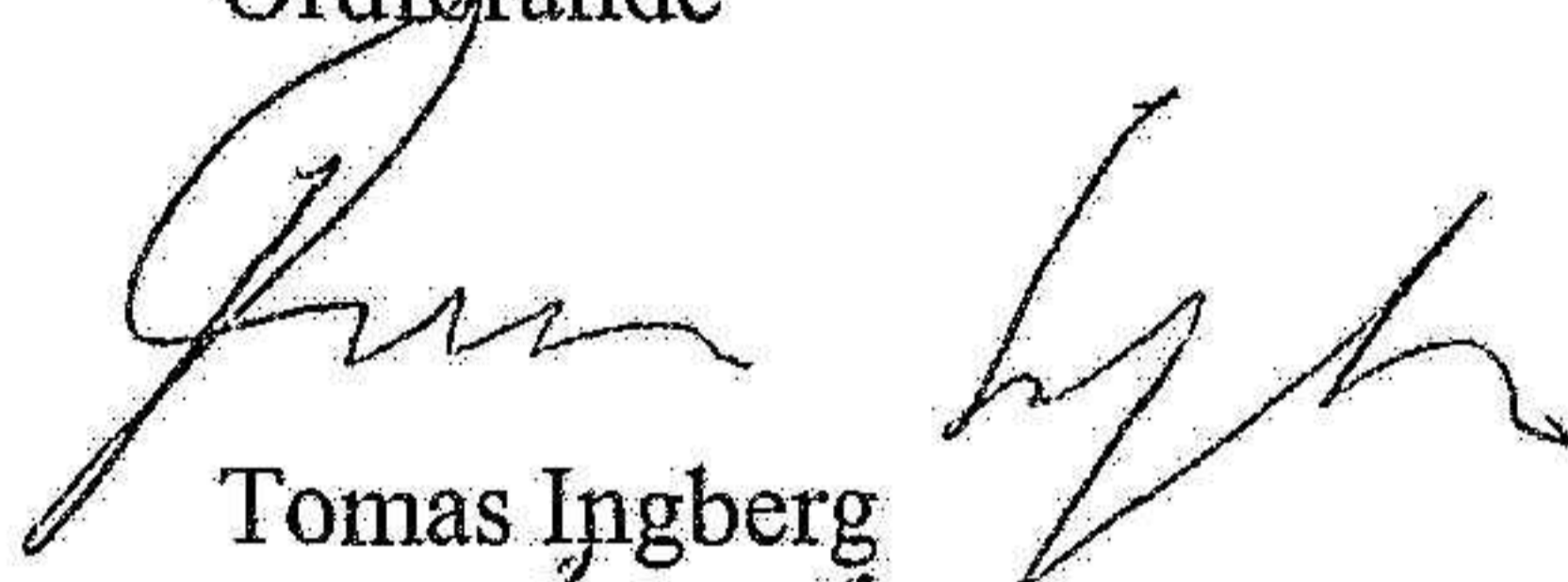
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-3 846
årets förlust	-647
	-4 493
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 493
	-4 493

Gnesta 7/3-24



Johan Rocklind
Ordförande



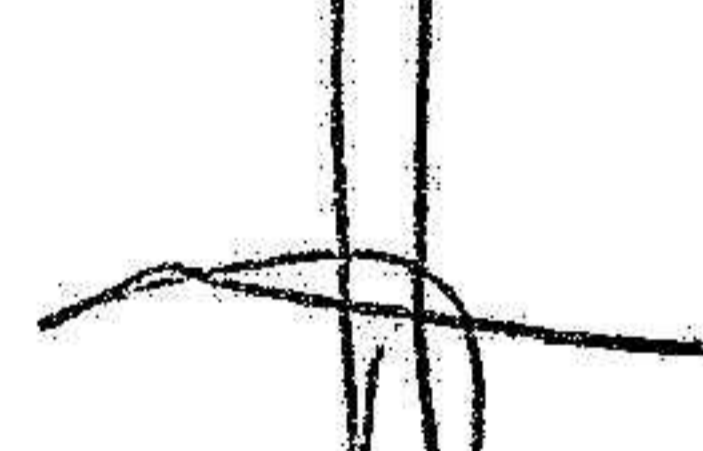
Tomas Ingberg



Niklas Mattsson



Sarah Kinberg



Lars Yllman



Catherina Fored
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2024



Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet inlygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gnesta Förvaltnings AB, org.nr 556633-9221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gnesta Förvaltnings AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gnesta Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Gnesta Förvaltnings AB.

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 Gnesta Förvaltnings 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 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 och verkställande direktörens förvaltning för Gnesta Förvaltnings AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. *me*

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inlygas:



Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Gnesta Förvaltnings 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 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 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.

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 ersättningsskyldighet 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.

Västerås den 8 april 2024



Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

