

Årsredovisning
för
Gnesta Förvaltnings AB
556633-9221

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Gnesta Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gnesta den 11 juni 2025



Catherina Fored

Styrelsen och verkställande direktören för Gnesta Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla belopp i hela kronor (kr), tusentals kronor (tkr) eller miljontals kronor (Mkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Koncernredovisning upprättas i moderbolaget.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Gnesta Förvaltnings AB är ett helägt dotterbolag till Gnesta Kommunkoncern AB (org.nr 5567742308), med säte i Gnesta kommun, Södermanlands län. Sedan 2009 är bolaget ett systerbolag till Gnestahem AB (org.nr 5565596268), då aktierna överfördes till moderbolaget Gnesta Kommunkoncern AB (org.nr 5567742308).

Information om verksamheten

Gnesta Förvaltnings AB äger och förvaltar 32 (32) fastigheter i Gnesta kommun med en total yta på 61 961 m² (61 961 m²). Bolaget ansvarar för ägande, förvaltning och utveckling av kommunens verksamhetslokaler, såsom skolor, förskolor, idrottshallar, äldreboenden och kontor.

Gnesta Förvaltnings AB strävar efter att säkerställa att kommunens verksamhetslokaler är ändamålsenliga, funktionella och ekonomiskt hållbara, samtidigt som de möter de behov och krav som ställs av kommunens verksamheter och invånare.

Under 2024 har styrelsen i Gnesta Förvaltnings AB hållit sju sammanträden.

Gnesta Förvaltnings AB står inför omfattande renoveringsbehov och under året har bolaget fortsatt att utveckla sitt fastighetsbestånd genom strukturerat underhåll och digitalisering. Fokus har varit att minska underhållsskulden, förbättra fastigheternas tekniska skick och anpassa dem till framtidens krav på energieffektivitet och funktionalitet.

Gnesta Förvaltnings AB har under 2024 fortsatt sitt arbete med att minska sin klimatpåverkan och öka energieffektiviteten i sina fastigheter. Genom olika insatser inom laddinfrastruktur, vattenbesparing och energieffektivisering strävar bolaget efter att optimera sina fastigheter och minska resursförbrukningen.

Inom laddinfrastruktur har 16 laddpunkter installerats under året, och arbetet med att utveckla och analysera hyresgästernas behov fortsätter. En preliminär plan för ytterligare 5-10 laddpunkter pågår. Retroaktiva krav enligt Plan- och bygglagen (PBL) har uppfyllts, vilket säkerställer att infrastrukturen är anpassad till framtida behov.

Vattenförbrukningen har fortsatt att effektiviseras, med en total förbrukning på 50 889 m³ (0,47 m³/m²) under 2024. För att minska resursanvändningen har Gnesta Förvaltnings AB genomfört löpande byten till snålspolande tappvattenkranar och toaletter, samt installerat beröringsfria blandare där det varit möjligt. Bevattning sker genom användning av dagvattenmagasin och sjövattnen, vilket avlastar grundvattnet och minskar beroendet av kommunalt vatten. Ett digitalt verktyg har implementerats för att förbättra uppföljningen av förbrukningsmönster och identifiera möjligheter till ytterligare besparingar. *uu*

För att öka energieffektiviteten har Gnesta Förvaltnings AB utrett vattenbesparande åtgärder i olika fastigheter för att anpassa åtgärderna efter varje byggnads specifika behov. Uppföljning och förbättring av mätmetoder har fortsatt, och utredningar pågår för att säkerställa att energisparande åtgärder implementeras där de gör störst nytta.

Inom energihantering har Gnesta Förvaltnings AB fortsatt att förbättra sina mät- och uppföljningsmodeller. Bolaget undersöker möjligheten att börja producera egen el, för att minska beroendet av köpt energi och bidra till det lokala energisystemet. Gnesta Förvaltnings AB köper redan idag 100 % förnybar el genom ursprungsgarantier och arbetar med att sänka energiförbrukningen.

Under året har energieffektiviseringsåtgärder genomförts, där installation av energieffektiva fläktar, ventilationssystem, LED-belysning och värmeoptimering i undercentraler har bidragit till lägre energianvändning.

Renoveringar har genomförts med fokus på energieffektivitet, där fönster, dörrar och yttertak har bytts ut där det varit aktuellt. Planering pågår för att implementera ytterligare åtgärder som kan förbättra energieffektiviteten i fastigheterna.

Gnesta Förvaltnings AB kommer även fortsättningsvis att satsa på energieffektivisering och resursoptimering genom en långsiktig strategi. Fokus ligger på att utveckla laddinfrastrukturen, utreda solenergilösningar samt fortsätta förbättra uppföljningen av vatten- och energiförbrukning. Målet är att säkerställa att fastigheterna är hållbara, resurseffektiva och redo för framtidens energikrav.

Genom dessa insatser stärker Gnesta Förvaltnings AB sitt hållbarhetsarbete och bidrar aktivt till att skapa en mer energieffektiv och miljövänlig fastighetsförvaltning.

Bolaget har en låneportfölj hos Kommuninvest om 520 000 tkr (520 000 tkr), en genomsnittsränta på 2,07% (2,36%). Gnesta Förvaltnings AB har en kommunal borgensram om 600 000 tkr (600 000 tkr).

Borgensavgiften uppgår till 0,34% för lån upptagna före 2018-12-21 och 0,54% för lån upptagna från och med 2019-01-01.

I december 2024 genomfördes en extern värdering av bolagets fastigheter, där värdet bedömdes till 746 500 tkr (743 700 tkr). Bokfört värde per 2024-12-31 uppgick till 371 786 tkr.

Värdet på fastigheterna överstiger därmed borgensåtagandet från Gnesta Kommun (500 000 tkr), och den nyttjade låneramen uppgår till 476 551 tkr.

Sjukfrånvaron för Gnesta Förvaltnings AB har stigit och uppgick 2024 till 9,42% (6,5 %).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Gnesta Förvaltnings AB förstärkt den ekonomiska kontrollen genom insamling och analys av detaljerade data för varje fastighet. Ett förbättrat uppföljningssystem har möjliggjort noggranna analyser av fastigheternas kostnadsstruktur och intäktsnivåer.

Arbetet med att analysera befintlig hyresmodell och hyresavtal samt gränsdragningslistan har inletts. Syftet är att skapa en tydligare koppling mellan fastigheternas kostnader och hyresintäkterna samt att definiera ansvarsfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst. Målet är att ta fram en transparent och rättvis hyresmodell som säkerställer en stabil ekonomisk grund för fastighetsförvaltningen och tydliga riktlinjer för alla parter. *uv*

Insatserna för att minska underhållsskulden genom planerade renoveringar har fortsatt, med omfattande åtgärder för att förbättra fastigheternas skick och energieffektivitet.

Digitalisering och effektivisering har varit ett centralt fokusområde och implementeringen av Vitec Energiuppföljning har fortsatt, vilket har förbättrat processerna för underhållsplanering och energiförvaltning. Felanmälningsprocessen har effektiviserats, vilket har gett snabbare återkoppling till hyresgästerna.

Arbetet med Kvarnbackaskolan och Korallens förskola i Stjärnhov har varit ett av årets prioriterade projekt. Omfattande fukt- och mögelproblem har lett till beslut om rivning och nybyggnation. Förstudien pågår, inklusive behovsanalys och samverkan med berörda aktörer, för att säkerställa en modern, flexibel och hållbar lärmiljö anpassad för framtida behov.

Gnesta Förvaltnings AB har genomfört ett strategiskt förvärv av bolaget Heureka Gnesta 32:8, vilket möjliggör övertagandet av fastigheten Gnesta 32:8, känd som Liljedalshemmet. Syftet med förvärvet är att nyttja de vakanta lokalerna för kommunal verksamhet samt att säkerställa en långsiktig utveckling som stöder kommunens tillväxt och framtida behov. Tillträdet är planerat till den 28 februari 2025.

Under året har bolaget kartlagt möjligheter för solcellsinstallation och identifierat flera lämpliga fastigheter. Arbetet med att uppfylla de nya lagkraven på ladd-infrastruktur för elfordon har också pågått. Dessa initiativ är en del av bolagets strategi för ökad energieffektivitet och minskad klimatpåverkan.

En omfattande hyresgästundersökning genomfördes under året och har gett värdefulla insikter i hyresgästernas upplevelser och behov. Resultaten används för att utveckla servicen och förbättra kommunikationen.

Som ett led i detta arbete lanserades i oktober en ny hemsida, både för att skapa en bättre teknisk plattform och för att göra informationen mer tillgänglig och användarvänlig. Samtidigt introducerades bolagets nya logotyp, vilket markerar en modernisering av både det visuella uttrycket och den digitala närvaron.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Gnesta Förvaltnings AB har genomfört ett strategiskt förvärv av bolaget Heureka Gnesta 32:8, vilket möjliggör övertagandet av fastigheten Gnesta 32:8, känd som Liljedalshemmet. Syftet med förvärvet är att nyttja de vakanta lokalerna för kommunal verksamhet samt att säkerställa en långsiktig utveckling som stöder kommunens tillväxt och framtida behov. Tillträdet ska ske den 28 februari 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Totala intäkter	104 033	100 532	95 334	94 877
Resultat efter finansiella poster	-6 861	-647	1 742	6 316
Balansomslutning	586 846	595 056	591 626	596 538
Soliditet (%)	7,3	8,2	8,4	8,0
Avkastning på totalt kap. (%)	1,2	2,1	1,9	2,3
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	3,5	13,3

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Möjligheter

Gnesta Förvaltnings AB står inför stora investeringar under de kommande åren, med fokus på renoveringar och att vidareutveckla fastighetsbeståndet för att kunna möta kommunens växande behov av ändamålsenliga verksamhetslokaler.

En central del av framtidsplanerna är förvärvet av bolaget Heureka Gnesta 32:8, som äger fastigheten Gnesta 32:8, känd som Liljedalshemmet. De vakanta lokalerna i fastigheten ska anpassas för kommunal verksamhet och framtida behov.

Minskning av underhållsskulden är en annan prioritet där fokus ligger på att genomföra planerade underhållsprojekt som balanseras mot tillgängliga resurser och investeringsvolymer, vilket kräver en strategisk prioritering av åtgärder som skapar störst långsiktigt värde.

Ekonomisk styrning och kostnadskontroll förblir avgörande för bolagets utveckling. Arbetet med att ta fram en ny hållbar hyresmodell och en tydlig gränsdragningslista fortsätter under 2025. Målet är att säkerställa full kostnadstäckning för bolagets drift och underhåll, vilket är nödvändigt för att uppnå långsiktig ekonomisk stabilitet och hållbarhet.

Digitalisering och energieffektivisering är viktiga delar av bolagets utvecklingsstrategi. Genom att implementera nya funktioner i Vitec-systemet, inklusive moduler för underhållsplanering och verksamhetsanalys, skapas bättre förutsättningar för datadrivna beslut och effektiv fastighetsförvaltning. Satsningar på energieffektiviseringar, inklusive möjligheter för solcellsinstallationer och klimatsmarta lösningar, stärker bolagets hållbarhetsarbete och bidrar till att möta både lagkrav och klimatmål.

Uthyrningsläget är mycket bra med obefintligt hyresbortfall utöver Laxne skola.

Riskhantering

Gnesta Förvaltnings AB står inför flera risker som potentiellt kan få betydande konsekvenser för verksamheten, det ekonomiska resultatet och bolagets långsiktiga utveckling. För att hantera dessa arbetar bolaget kontinuerligt med att identifiera, analysera och förebygga potentiella risker. Genom ett strukturerat och framåtblickande arbetssätt strävar bolaget efter att minska riskernas påverkan och skapa förutsättningar för en stabil, hållbar och trygg utveckling.

Marknads- och ekonomiska risker

Gnesta Förvaltnings AB påverkas av den ekonomiska utvecklingen, där faktorer som räntehöjningar, ökade kostnader för energi, vatten, avfall och byggmaterial utgör betydande utmaningar. Inflationen har ytterligare drivit upp driftskostnader och medfört behov av justerade hyresintäkter.

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.

Ränterisker och lån

Bolagets största ekonomiska risk är risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden i fastigheterna uppgår till 63,8 % och soliditeten 7,1 %.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för bolagets lånestock skall vid varje tidpunkt ligga mellan 2,5 och 5 år. Vid årsskiftet uppgick räntebindningstiden till 4,32 år (3,96 år).

De långfristiga skulderna är föremål för risker och möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna.

För att hantera dessa risker och möjligheter används finansiella derivatinstrument, så kallade 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 400 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,3 år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,07% (2,36 %). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,44 år.

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 10 222 tkr. Marknadsvärdet representerar den kostnad och intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet och övervärdet att löpande elimineras. Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

Finansiella risker

För att säkerställa långsiktig ekonomisk balans hanterar Gnesta Förvaltnings AB risker kopplade till kassaflöde och likviditet genom noggrann budgetering och uppföljning av både intäkter och kostnader. Bolagets finansiella styrning bidrar till att möta nuvarande och framtida ekonomiska utmaningar på ett stabilt sätt.

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.

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

Regulatoriska och juridiska risker

Ändrade lagar och regler, såsom krav på energieffektivitet, hållbarhet och tillgänglighet, innebär både utmaningar och möjligheter för bolaget. Ökade krav kan medföra omfattande anpassningar och investeringar i fastighetsbeståndet, men Gnesta Förvaltnings AB ser dessa förändringar som en del av sitt arbete med att framtidssäkra verksamheten.

Bolaget följer noga den regulatoriska utvecklingen och samarbetar med kommunens förvaltningar för att säkerställa efterlevnad av gällande lagar och riktlinjer. Genom strategisk planering och proaktiv anpassning till nya krav strävar bolaget efter att minimera riskerna och samtidigt stärka sin hållbarhetsprofil.

Klimat- och miljörisker

Klimatförändringar och extremväder, såsom kraftig nederbörd, stormar och längre köldperioder, utgör en risk för fastigheternas skick och underhållsbehov. Dessa händelser kan leda till ökade kostnader för reparationer och energiförbrukning.

Gnesta Förvaltnings AB arbetar aktivt med att minska sin klimatpåverkan och stärka fastigheternas motståndskraft genom energieffektivisering, övergång till förnybara energikällor och kontinuerliga investeringar i fastigheternas tekniska skick. Projekten omfattar bland annat planering av solcellsinstallationer och implementering av energieffektiva lösningar.

Operativa risker

Oförutsedda underhållsbehov och brister i tekniska system, kan påverka fastigheternas funktion och bolagets ekonomi. Genom systematiskt planerat underhåll och förbättrade uppföljningssystem arbetar bolaget för att minimera dessa risker. *mm*

Bolaget har också förstärkt den ekonomiska och tekniska uppföljningen genom detaljerad dataanalys av varje fastighet, vilket möjliggör snabb identifiering av potentiella problem och effektiv prioritering av insatser.

Sociala risker

Bolaget har ett ansvar att säkerställa att kommunens verksamhetslokaler uppfyller krav på trygghet, säkerhet och arbetsmiljö. Misslyckanden i detta arbete kan påverka kommunens verksamheter negativt och leda till ökat missnöje bland användarna av lokalerna.

Gnesta Förvaltnings AB arbetar nära kommunens verksamheter för att säkerställa att lokalerna håller hög kvalitet och uppfyller alla relevanta krav på funktionalitet och säkerhet.

Genom att aktivt hantera dessa risker och kontinuerligt utveckla sitt arbete strävar Gnesta Förvaltnings AB efter att skapa en stabil och hållbar verksamhet som kan möta framtidens krav och förväntningar. *us*

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 100	36	-3 846	-647	48 643
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-647	647	0
Årets resultat				-5 810	-5 810
Belopp vid årets utgång	53 100	36	-4 493	-5 810	42 833

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 493 479
årets förlust	-5 810 028
	-10 303 507

behandlas så att
i ny räkning överföres -10 303 507

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	103 323	96 328
Övriga förvaltningsintäkter		710	4 205
Totala intäkter		104 033	100 533
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-66 336	-64 176
Underhållskostnader		-9 287	-8 449
Avskrivningar		-18 743	-18 837
Övriga rörelsekostnader		-6 423	-118
Summa fastighetskostnader		-100 789	-91 580
Rörelseresultat		3 244	8 953
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		551	340
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 482	3 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-14 138	-13 473
		-10 105	-9 859
Resultat efter finansiella poster		-6 861	-906
Förändring av periodiseringsfond		0	259
Resultat före skatt		-6 861	-647
Skatt på årets resultat	8	1 051	0
Årets resultat		-5 810	-647

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	350 736	359 857
Mark	10	21 050	21 050
Inventarier	11	91 310	94 721
Pågående ny- och ombyggnationer	12	8 681	11 974
		471 777	487 602

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	0	0
		0	0

Summa anläggningstillgångar 471 777 487 602

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		566	63
		566	63

Kortfristiga fordringar

Hyses och kundfordringar		83	903
Fordringar hos koncernföretag		58 551	58 594
Aktuella skattefordringar		0	15
Övriga kortfristiga fordringar		792	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 852	1 790
		62 278	61 302

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 115 069 107 454

SUMMA TILLGÅNGAR

586 846

595 056 *me*

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

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

-4 493

-3 846

Årets resultat

-5 810

-647

-10 303

-4 493

Summa eget kapital

42 833

48 643

Avsättningar

Uppskjutna skatter

0

1 051

Summa avsättningar

0

1 051

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

430 000

456 000

Summa långfristiga skulder

430 000

456 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

90 000

64 000

Leverantörsskulder

8 254

7 566

Aktuella skatteskulder

6

0

Övriga kortfristiga skulder

336

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

15 417

17 796

Summa kortfristiga skulder

114 013

89 362

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

586 846

595 056

u

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-6 861

-647

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

17

25 860

19 954

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

18 999

19 228

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

-503

38

Förändring av kundfordringar

820

62

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 062

-3 486

Förändring av leverantörsskulder

689

2 446

Förändring av kortfristiga skulder

-2 285

2 230

Kassaflöde från den löpande verksamheten

16 658

20 518

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-10 522

-16 288

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-10 522

-16 288

Årets kassaflöde

6 136

4 230

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

46 089

41 859

Likvida medel vid årets slut

52 225

46 089

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

Hysesintäkter 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, uträknas 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

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. *lin*

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). *uu*

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

	2024	2023
Bostäder		
Bruttohyror	12 914	11 911
Hyresbortfall	-89	-61
	12 825	11 850
Lokaler		
Bruttohyror	91 878	85 654
Hyresbortfall	-1 379	-1 176
	90 499	84 478
Summa nettohyror	103 324	96 328
	103 324	96 328

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 13 777 tkr (13 179 tkr) för utförda tjänster.

	2024	2023
Fastighetsskötsel	20 520	22 052
Reparationer	5 965	5 986
Uppvärmning	11 871	11 455
Taxebundna kostnader	3 866	3 110
Tomträttsavgälder, försäkringar	2 432	835
Hyra lokal	9 631	9 309
Administration & arbetsledning	11 838	11 271
Revision	213	158
	66 336	64 176

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	16
Män	0	0
	16	16
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	135	131
Övriga anställda	4 999	5 116
	5 134	5 247
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	283	190
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 480	1 371
	1 763	1 561
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 897	6 808
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

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	2 040	2 040
Övriga ränteintäkter	1 442	1 234
	3 482	3 274

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	153	108
Räntekostnader avseende långfristiga skulder	13 983	13 363
Övriga finansiella kostnader	2	2
	14 138	13 473

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Skatt på årets resultat	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 051	0
Totalt redovisad skatt	1 051	0

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-6 861		-647
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	0	20,6	0
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-3	-80,8	-523
Avdragsgilla ej bokförda kostnader				484
Skillnad mellan årets bokföringsmässiga avskrivningar och årets skattemässiga avskrivningar		309		237
Skattemässigt överskott från KB		114		-159
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-6,1	-420	-6,0	-39
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

Not 9 Förvaltningsfastigheter Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	522 491	518 544
Inköp/omklassificering	7 225	3 019
Försäljningar/utrangeringar	-11 222	0
Omklassificeringar Förbättringsutgift i annans fastighet	2 443	929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	520 937	522 492
Ingående avskrivningar	-143 184	-130 995
Försäljningar/utrangeringar	4 936	0
Årets avskrivningar	-12 502	-12 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 750	-143 184
Ingående nedskrivningar	-19 451	-19 451
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 451	-19 451
Utgående redovisat värde	350 736	359 857
Bokfört värde byggnader	350 736	359 856
Bokfört värde mark	21 050	21 050
	371 786	380 906

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. *uu*

Not 10 Förvaltningsfastigheter Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 050	21 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 050	21 050
Utgående redovisat värde	21 050	21 050

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 448	124 956
Inköp/omklassificering	2 324	576
Försäljningar/utrangeringar	-164	-84
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 608	125 448
Ingående avskrivningar	-30 726	-25 078
Försäljningar/utrangeringar	27	84
Årets avskrivningar	-5 599	-5 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 298	-30 727
Utgående redovisat värde	91 310	94 721

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda utgifter	11 974	2 242
Under året nedlagda utgifter	6 375	11 764
Under året genomförda omfördelningar	-9 668	-2 032
Utgående nedlagda utgifter	8 681	11 974
Utgående redovisat värde	8 681	11 974

Not 13 Andelar i koncernföretag

Innehav i Gårdlundabjörnen KB

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

ur

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Interimsfordringar	2 852	1 686
Förutbetalda hyreskostnader	0	104
	2 852	1 790

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Långgivare		
Kommuinvest	430 000	456 000
	430 000	456 000
Kortfristig del av långfristig skuld	90 000	64 000

Specifikation av förfallotider kapitalbindning

Kort del förfaller under 2025 och är avsedda att refinansieras

Skulder som förfaller 1-5 år 430 000 tkr.

Skulder som förfaller senare än 5 år 0 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 303	2 115
Förskottsbetalda hyror	10 597	9 944
Upplupna semesterlöner	185	168
Övriga poster	3 331	5 570
	15 416	17 797

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	18 743	19 870
Övrigt	694	84
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	6 423	0
Summa	25 860	19 954 <i>me</i>

Not 18 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	85	95
	85	95

Not 19 Disposition av vinst eller förlust


2024-12-31


Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

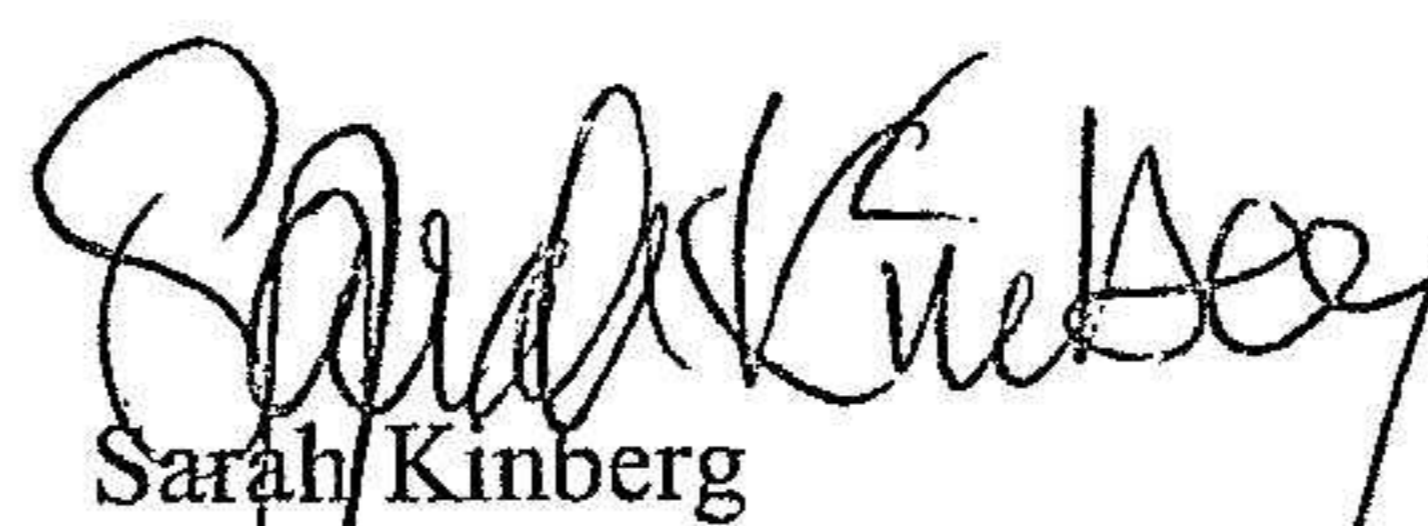
ansamlad förlust	-4 493
årets förlust	-5 810
	-10 304
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 304
	-10 304

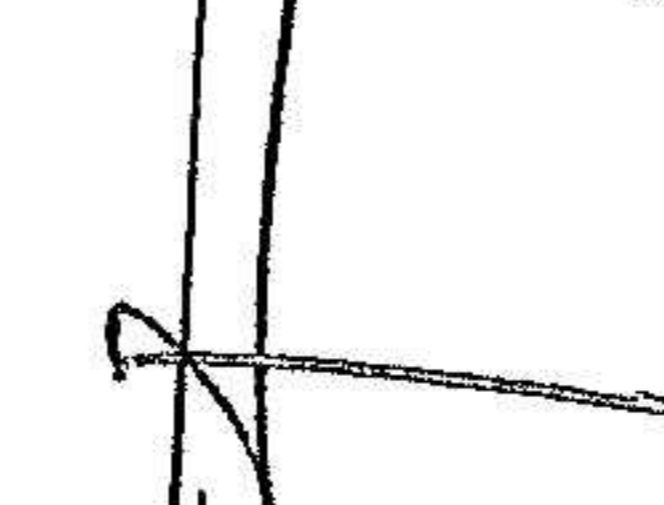
Gnesta 6 mars 2025



Johan Rocklind
Ordförande


Tomas Ingberg


Niklas Mattsson


Sarah Kinberg


Lars Yllman


Catherina Fored
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 12 mars 2025



Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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 12 mars 2025



Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor