

Årsredovisning
för
Gagnefsbostäder Aktiefbolag
556527-7463
Räkenskapsåret
2024

Undertecknad verkställande direktör i Gagnefsbostäder Aktiefbolag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat och balansräkning fastställts på årsstämma den 23 juni 2025.

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

Djurås 2025-06-25



Ylva Kindgren

Styrelsen och VD för Gagnefsbostäder Aktiefbolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Innehållsförteckning	
Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten VD har ordet	3
Allmänt om verksamheten	4
Flerårsöversikt	6
Förändringar i Kapital	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

VD har ordet

Under 2024 har bolaget fortsatt att påverkas av den ekonomiska osäkerheten i omvärlden, men med vissa tecken på stabilisering. Inflationen har börjat dämpas och räntorna har visat en tendens att plana ut. Den osäkra ekonomiska situationen kräver att vi fortsätter att arbeta strategiskt för att hantera kostnader och säkerställa en långsiktigt hållbar verksamhet. Att planera framåt kräver både flexibilitet och anpassningsförmåga, då marknadsförutsättningarna fortsatt är föränderliga.

En av bolagets största utmaningar är fortfarande den omfattande underhållsskulden som har byggts upp efter flera års eftersatt underhåll. Trots detta har vi under året tagit små steg framåt och påbörjat arbetet med att minska skulden. Samtidigt möter vi utmaningar där akuta skador ibland är så omfattande att de är svåra att åtgärda inom befintliga resurser.

Parallellt har vi inlett ett arbete med att effektivisera verksamheten, bland annat genom digitalisering. Detta initiativ kommer att fortsätta under 2025, med fokus på att skapa bättre strukturer och mer effektiva arbetssätt.

Årets resultat visar tyvärr ett underskott om 1,1 miljoner kronor. Det negativa utfallet förklaras främst av en ökad vakansgrad, både i bostäder och lokaler, vilket har påverkat intäktsidan negativt. Därtill har kostnaderna för fastighetsskötsel varit högre än förväntat. Vi har också haft ökade kostnader för reparationer samt drabbats av ett oväntat akut underhållsbehov under årets slut. En större kundförlust kopplad till sanering av en lägenhet har också påverkat resultatet negativt. Det finns samtidigt några positiva avvikelser, framför allt lägre kostnader för el, uppvärmning och pellets, vilket till stor del kan förklaras av en mildare vinter samt mer gynnsamma elpriser än tidigare.

Under året har bolaget också genomgått ett ledarskifte. Dan Nygren, som varit VD sedan 2018, avslutade sitt uppdrag den 31 augusti, och från och med den 1 september har jag tagit över som VD.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare. Ert engagemang och vilja att bidra, trots knappa resurser, är avgörande för att vi ska lyckas i vårt utvecklingsarbete. Tillsammans tar vi nästa steg framåt.

Ylva Kindgren
Verkställande direktör
Gagnefsbostäder AB

U.F.

Allmänt om verksamheten

Bolaget

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

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

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

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Anders Ahlgren	(C)
Göran Vestling	(KOSA)
Åke Sandberg	(S)
Naglaa Negm el Din Hussein	(M)
Hugo Holmats	(L)

Verkställande direktör

Ylva Kindgren

Ordinarie revisor

KPMG AB, Adam Eriksson Levd, auktoriserad revisor

Ordinarie lekmannarevisorer

Gustav Wallheden	(M)
Svante Hanses	(KOSA)

Lekmannarevisorers suppleanter

Hans Danselius	(S)
Rune Karis	(KOSA)

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

Syfte och mål

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

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

Finansiering

Under året har lånestocken förändrats med förtida amortering av låneförbindelse 813 samt lösen av låneförbindelse 812, totalt 26 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntenivån inklusive låneavgift om 0,4% uppgår för 2024 till 2,63% (2,07 %).

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd innehåller 408 lägenheter och 12 lokaler. Fastigheterna är försäkrade med fullvärdesgaranti hos Dalarnas Försäkringsbolag.

-

Uthyrningsläget

Under 2024 har antalet vakanta lägenheter legat på 2,7%. Förlorade hyresintäkter på grund av outhyrda lägenheter uppgår under året till 822 tkr (424 tkr). Den största anledningen till vakanserna är behovet av reparationer och underhåll, vilket gör att lägenheterna under perioden som de renoveras står outhyrda. Vakanser för lokaler uppgår till 267 tkr (70 tkr), vilket motsvarar ca 21,9% (3,3%) av intäkterna för lokaler. Vakanser för bilplatser uppgår till 345 tkr (277 tkr), vilket motsvarar ca 39,3% (33,6%) av intäkterna för bilplatser.

Reparation och underhåll

Under året har kostnader för reparationer och underhåll uppgått till 7 606 tkr (6 581 tkr) och precis som tidigare år så är det en stor del av dessa kostnader som avser akuta skador. Detta har inneburit att det planerade underhållet inte har kunnat genomföras i den utsträckning som skulle behövas med tanke på den underhållsskuld bolaget har.

Miljöarbete

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

Förväntad framtida utveckling

Förhandlingar med hyresgästföreningen om hyreshöjning från och med 1 januari 2025 har avslutats och det beslutades om en höjning med 4,85%.

Väsentliga händelser under året

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

UJ

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	30 888	30 601	29 961	28 455
Resultat efter finansiella poster	-1 126	2 132	2 702	2 384
Balansomslutning	196 315	227 530	224 347	221 400
Soliditet (%)	17,60	15,68	14,95	13,93
Avkastning på eget kap. (%)	neg	5,64	7,69	7,73
Avkastning på totalt kap. (%)	1,51	2,56	2,00	1,89
Långfristiga skulder (tkr)	158 000	184 000	184 000	184 000
Genomsnittlig låneränta (%)	3	2	1	1
Investering i fastigheter (tkr)	0	0	306	900
Antal lägenheter	408	408	408	408
Outhyrt i % av totala hyresintäkten	5	2	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000	9 290	200	8 057	2 132	35 679
Utdelning				2 132	-2 132	0
Upplösning uppskrivningsfond		-170		170		0
Årets resultat					-1 119	-1 119
Belopp vid årets utgång	16 000	9 120	200	10 359	-1 119	34 560

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 358 073
årets förlust	-1 118 892
	9 239 181
disponeras så att i ny räkning överföres	9 239 181
	9 239 181

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter	2	30 041	30 114
Övriga rörelseintäkter	3	939	1 640
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		30 980	31 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-19 584	-18 598
Övriga externa kostnader	5	-4 529	-3 639
Personalkostnader	6	-173	-173
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 996	-4 181
Summa rörelsekostnader		-28 282	-26 591
Rörelseresultat		2 698	5 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	395	771
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 219	-3 802
Summa finansiella poster		-3 824	-3 031
Resultat efter finansiella poster		-1 126	2 132
Resultat före skatt		-1 126	2 132
Skatter			
Skatt på årets resultat		7	0
Årets resultat		-1 119	2 132

ank=20250710;2025071125803

u. r.

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella tillgångar	9	24	48
Summa immateriella anläggningstillgångar		24	48

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	187 749	191 673
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	11	21
Inventarier, verktyg och installationer	12	4	42
Summa materiella anläggningstillgångar		187 764	191 736

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	45	45
Andra långfristiga fordringar	14	105	92
Summa finansiella anläggningstillgångar		150	137
Summa anläggningstillgångar		187 938	191 921

Omsättningstillgångar*Varulager m.m.*

Råvaror och förnödenheter		299	295
Summa varulager		299	295

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		328	139
Fordringar hos koncernföretag		7 412	34 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		333	385
Summa kortfristiga fordringar		8 073	35 035

Kassa och bank

Kassa och bank		6	279
Summa kassa och bank		6	279
Summa omsättningstillgångar		8 377	35 609

SUMMA TILLGÅNGAR

		196 315	227 530
--	--	----------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital		16 000	16 000
Uppskrivningsfond	15	9 120	9 290
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		25 320	25 490

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		10 358	8 057
Årets resultat		-1 119	2 132
Summa fritt eget kapital		9 239	10 189
Summa eget kapital		34 560	35 679

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	16		
	17	158 000	184 000
Summa långfristiga skulder		158 000	184 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 282	5 547
Skatteskulder		34	94
Övriga skulder		29	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 410	2 182
Summa kortfristiga skulder		3 756	7 851

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		196 315	227 530
--	--	----------------	----------------

u. 7

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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

Inkomstskatter

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

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

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

Fordringar

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

Värdepapper

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde.

Lager

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

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, hyror, inklusive vakanser och rabatter.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Långfristiga skulder (tkr)

Långfristiga skulder är skulder som förfaller att betalas inom en längre tid än ett år i tkr.

Genomsnittlig låneränta(%)

Genomsnittlig låneränta i procent per år.

Investering i fastigheter (tkr)

Investeringar som belastar fastigheten och har avskrivningsplan.

Antal lägenheter

Antal lägenheter i Gagnefsbostädernas bestånd.

Ouhyrt i % av totala hyresintäkten

Outhyrt i procent av total hyresintäkten om alla objekt hade varit uthyrda.

ank=20250710,20250711,25808

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter		
Bostäder	29 457	27 990
Lokaler	1 217	2 147
Bilplatser	876	825
Hyresrabatter	-76	-77
	31 474	30 885
Hyresbortfall		
Bostäder	-822	-424
Lokaler	-267	-70
Bilplatser	-345	-277
	-1 434	-771
 Summa hyresintäkter	 30 041	 30 114
	30 041	30 114

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Värmeförsäljning	0	321
Vinst vid avyttring byggnad/mark	0	542
Elstöd	0	519
Övriga intäkter	939	258
	939	1 640

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	3 988	3 518
Uppvärmning	3 518	4 263
Elavgifter	1 253	1 515
Sophantering och VA-avgifter	2 650	2 199
Reparation- och underhållskostnader	7 605	6 238
Försäkring- och riskkostnader	569	866
	19 583	18 599

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	388	370
Administrativ- och teknisk förvaltning	3 043	2 824
Revisionsarvode	0	88
Övriga kostnader	1 098	358
	4 529	3 640

UJ

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode, ersättningar och sociala avgifter		
Arvode och andra ersättningar	136	136
Sociala avgifter	37	37
	173	173

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	393	769
	395	771

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån Gagnefs kommun	4 219	3 802
	4 219	3 802

Not 9 Immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119	119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119	119
Ingående avskrivningar	-71	-48
Årets avskrivningar	-24	-24
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95	-72
Utgående redovisat värde	24	47

ank=20250710;2025071125810

Not 10 Byggnader, mark & markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 058	273 313
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar		-9 327
Investeringsstöd		71
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 058	264 057
Ingående avskrivningar	-75 798	-75 692
Försäljningar/utrangeringar		3 933
Årets avskrivningar	-3 874	-4 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 672	-75 799
Ingående uppskrivningar	9 290	9 460
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 120	9 290
Ingående nedskrivningar	-5 877	-5 997
Årets återförda nedskrivning	120	120
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 757	-5 877
Utgående redovisat värde	187 749	191 671
Bokfört värde byggnader & markanläggningar	180 703	184 627
Bokfört värde mark	7 046	7 046
	187 749	191 673

uA

ank=20250710;2025071125811

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123	123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123	123
Ingående avskrivningar	-102	-90
Årets avskrivningar	-10	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112	-102
Utgående redovisat värde	11	21

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 951	3 053
Försäljningar/utrangeringar		-102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 951	2 951
Ingående avskrivningar	-2 909	-2 952
Försäljningar/utrangeringar		99
Årets avskrivningar	-38	-56
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 947	-2 909
Utgående redovisat värde	4	42

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45	45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45	45
Utgående redovisat värde	45	45

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92	57
Tillkommande fordringar	39	51
Avgående fordringar	-26	-16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105	92
Utgående redovisat värde	105	92

U S

Not 15 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående uppskrivningar	9 290	9 460
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 120	9 290

Bokfört värde på bolagets fastigheter exklusive uppskrivningar är 182 383 tkr.

Not 16 Långfristiga skulder

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen.		
Lån Gagnefs kommun	0	0
	0	0

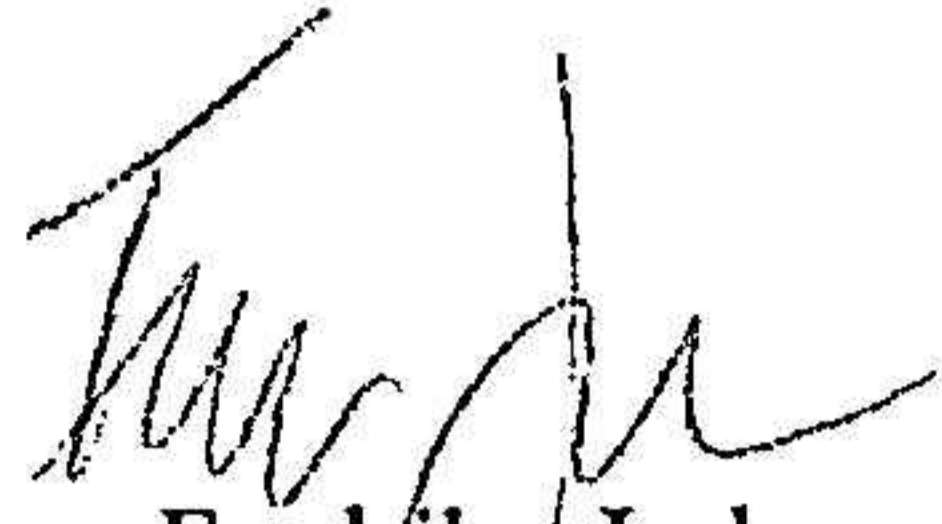
Not 17 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av Gagnefs kommun.

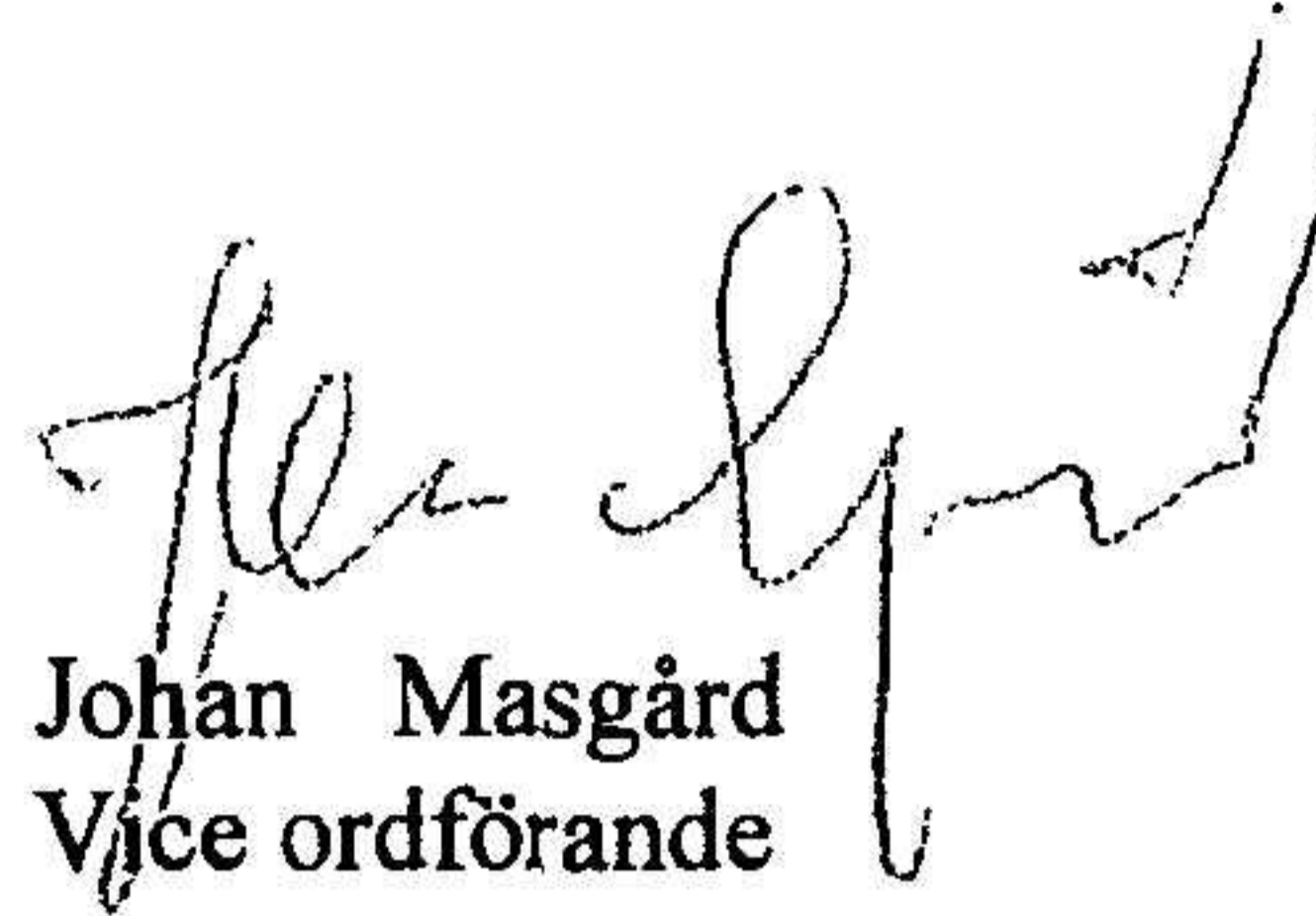
Namn	Org.nr	Säte
Gagnefs kommun	212000-2155	Gagnef

ank=20250710:2025071125813

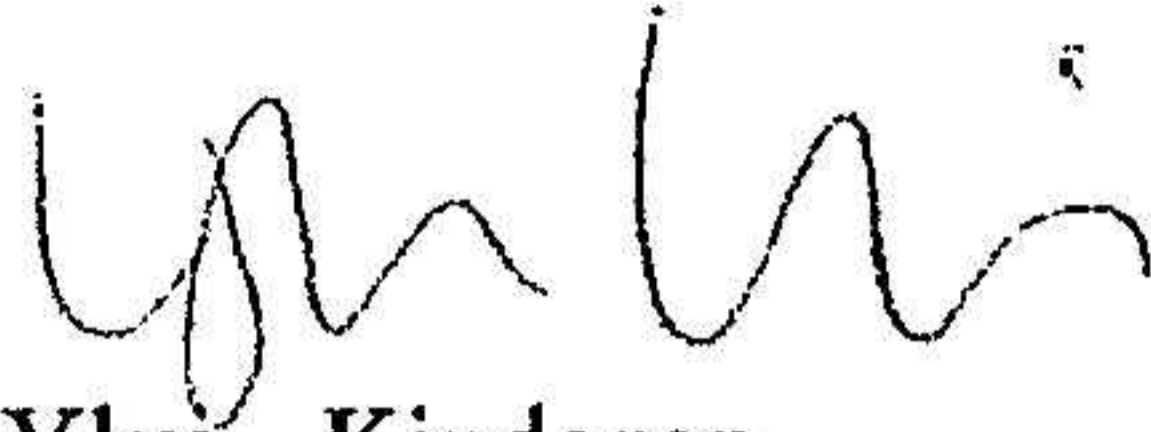
Gagnef 2025-05-09



Fredrik Jarl
Ordförande



Johan Masgård
Vice ordförande



Ylva Kindgren
Verkställande direktör



Lars-Erik Granholm



Per Svantes



Daniel Caesar

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-09

KPMG AB



Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor



ank=20250710;2025071125814

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gagnefsbostäder AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gagnefsbostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gagnefsbostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

25

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gagnefsbostäder AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Borlänge den 9 maj 2025

KPMG AB



Adam Eriksso Levd

Auktoriserad revisor