

# Årsredovisning

för

## Gnesta Förvaltnings AB

556633-9221

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Gnesta Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gnesta den 29 juni 2022



Hans Persson

Styrelsen och verkställande direktören för Gnesta Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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. Syftet var att:

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

Gnesta Förvaltnings AB äger och förvaltar ett 30-tal lokaler. Den totala förvaltade ytan uppgår till ca 61 961 m<sup>2</sup>. (61 961 m<sup>2</sup>). Största enskilda hyresgästen är Gnesta Kommun som hyr 99 % (99%) av lokalerna.

Företaget har sitt säte i Gnesta.

Styrelsen har hållit fem sammanträden. Årsstämma har hållits 2021-06-23.

Gnesta Förvaltnings AB har under 2021 inte genomfört någon större nyproduktion, Welandersborgsskolan i Björnlunda har byggts ut med 220 kvm för att få bättre plats för 6 års- och fritidsverksamhet. I övrigt så har det genomförts flertal mindre underhållsåtgärder varav takbyte på Frejaskolan i Gnesta är den enskilt största posten.

Twisten avseende ombyggnationen av simhallen i Gnesta från 2015, där bolaget av skiljenämnden tilldömdes ersättning av fördröning för fördröningstillståndet, har kunnat stängas. I december så erhöll bolaget 1,4 milj från konkursförvaltaren vilket motsvarade cirka 10% av det tilldömda beloppet.

Bolaget använder bara el från förnyelsebara källor i sina fastigheter.

Solpaneler installeras på all nyproduktion, under 2021 har 8 stycken laddplatser för elbilar aktiverats. Dessa ligger vid Hagstumosse i Gnesta och det kostar 3kr/kWh att ladda.

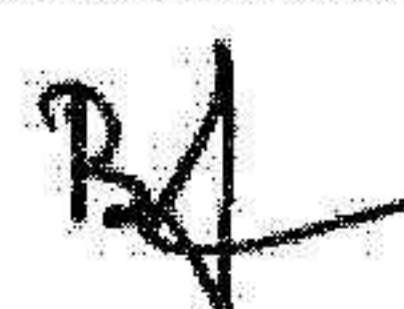
Bolaget har under vid sista december 2021 en snitt ränta på 0,92% (1,03%), genom räntesänkringar så bedöms också att bolagets räntekostnader, några år till, att vara låga.

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

I december 2020 gjordes en extern värdering av bolagets fastigheter och värdebedömningen visade då på ett marknadsvärde om 630 800 tkr. Bokfört värde på fastigheterna var den 31/12 2020 369 062 tkr. Det är ledningens uppfattning att dessa värden inte har förändrats, en ny marknadsvärdering kommer att genomföras under 2022.

R w

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inlygas:



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	94 877	94 520	87 461	77 361
Resultat efter finansiella poster	6 316	-3 263	6 594	-7 472
Balansomslutning	596 538	587 141	583 047	566 441
Soliditet (%)	8,0	7,1	7,7	7,0
Avkastning på totalt kap. (%)	2,3	0,0	2,4	0,0
Avkastning på eget kap. (%)	13,2	0,0	14,8	0,0

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapportering framöver. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

Sjukfrånvaron för Gnesta Förvaltnings AB sjönk något och uppgick 2021 till 6,4% (6,6 %)

Bolagets VD kommer att sluta under 2022 och en nyrekrytering av VD har startats.

### 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.

Besparingsåtgärder, den nya hyresmodellen och det låga ränteläget har gett stor effekt och bolaget uppvisar i år ett av sina bästa resultat och det är stora möjligheter att aktiekapitalet är helt återställt inom två till tre år.

#### 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 2,76 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 372 MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,76 år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,92 % (1,03 %). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,38 år.

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -5 616 tkr. Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. 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/överbärdet att löpande elimineras. Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

*ku*

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inlygas:**



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

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.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 100	36	-8 465	-3 263	41 408
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-3 263	3 263	0
Årets resultat				6 316	6 316
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 100</b>	<b>36</b>	<b>-11 728</b>	<b>6 316</b>	<b>47 724</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 728 143
årets vinst	6 316 236
	<b>-5 411 907</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	<b>-5 411 907</b>

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

*Ktu*

*BA*

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	92 136	91 662
Övriga förvaltningsintäkter		2 741	2 858
<b>Totala intäkter</b>		<b>94 877</b>	<b>94 520</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-60 956	-56 688
Underhållskostnader		-4 897	-10 211
Avskrivningar		-17 093	-16 908
Nedskrivningar		0	-7 900
Övriga rörelsekostnader		-80	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-83 026</b>	<b>-91 707</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 851</b>	<b>2 813</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-30	-27
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 040	2 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 545	-8 110
		<b>-5 535</b>	<b>-6 076</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 316</b>	<b>-3 263</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 316</b>	<b>-3 263</b>
Skatt på årets resultat	7	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>6 316</b>	<b>-3 263</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inrygas:

*Baf*

*tu*

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	8	368 648	369 062
Mark	9	21 050	21 050
Inventarier	10	102 175	94 260
Pågående ny- och ombyggnationer	11	1 716	15 977
		<b>493 589</b>	<b>500 349</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	12	0	0
Andra långfristiga fordringar	13	8	29
		<b>8</b>	<b>29</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>493 597</b>	<b>500 378</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Varor under tillverkning		201	0
		<b>201</b>	<b>0</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses och kundfordringar		9 377	220
Fordringar hos koncernföretag		56 663	59 326
Aktuella skattefordringar		7	35
Övriga kortfristiga fordringar		63	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 951	2 987
		<b>68 061</b>	<b>62 603</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 679</b>	<b>24 160</b>
		<b>102 941</b>	<b>86 763</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**596 538**                      **587 141**

*fr-140*

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: *BuJ*

*BuJ*

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

53 100

53 100

Reservfond

36

36

**53 136**

**53 136**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-11 728

-8 465

Årets resultat

6 316

-3 263

**-5 412**

**-11 728**

**Summa eget kapital**

**47 724**

**41 408**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatter

1 051

1 051

**Summa avsättningar**

**1 051**

**1 051**

#### Långfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

526 000

526 000

**Summa långfristiga skulder**

**526 000**

**526 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 020

8 386

Skulder till koncernföretag

0

384

Övriga kortfristiga skulder

703

291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

15 040

9 621

**Summa kortfristiga skulder**

**21 763**

**18 682**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**596 538**

**587 141**

*Handwritten mark*

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inrygas: *Handwritten signature*

*Handwritten mark*

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not                      2021-01-01                      2020-01-01  
                                 -2021-12-31                      -2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		6 316	-3 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	17 173	24 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>23 489</b>	<b>21 545</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete		-201	0
Förändring av kundfordringar		-9 158	-195
Förändring av kortfristiga fordringar		3 699	205
Förändring av leverantörsskulder		-2 366	278
Förändring av kortfristiga skulder		5 447	7 079
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>20 910</b>	<b>28 912</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 391	-11 360
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 391</b>	<b>-11 360</b>


### Årets kassaflöde

**10 519**                      **17 552**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		24 160	6 608
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>34 679</b>	<b>24 160</b>

*KW*

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inrygas: 

*KW*

## 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 skattskuld 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

Ru

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: RA

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.

#### 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inlygas: 

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).



2022070124947

### Not 2 Hyresintäkter

	2021	2020
<b>Bostäder</b>		
Bruttohyror	11 292	11 101
Hyresbortfall	0	0
	<b>11 292</b>	<b>11 101</b>
<b>Lokaler</b>		
Bruttohyror	82 269	82 466
Hyresbortfall	-1 425	-1 906
	<b>80 844</b>	<b>80 560</b>
Summa nettohyror	92 136	91 661
	<b>92 136</b>	<b>91 661</b>

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

### Not 3 Driftskostnader

Av den totala driftkostnaden har 2020 fakturerats från Gnestahem AB 11 380 tkr (10 060 tkr) för utförda tjänster.

	2021	2020
Fastighetsskötsel	19 976	17 949
Reparationer	7 159	5 773
Uppvärmning	10 975	10 657
Taxebundna kostnader	2 283	2 526
Tomträttsavgälder, försäkringar	819	0
Hyra lokal	8 813	10 054
Administration & arbetsledning	10 783	9 603
Revision	148	126
	<b>60 956</b>	<b>56 688</b>

### Not 4 Personal

	2021	2020
Medelantalet anställda	18	15

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	2 040	2 040
Övriga ränteintäkter	0	21
	<b>2 040</b>	<b>2 061</b>

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas: *BA*

*Kru*

*4*

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	94	187
Räntekostnader avseende långfristiga skulder	7 435	7 921
Övriga finansiella kostnader	16	2
	<b>7 545</b>	<b>8 110</b>

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 316		-3 263
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 301	21,4	698
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	3	0,1	4
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-63,4	4 007	270,1	8 814
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-42,9</b>	<b>2 709</b>	<b>291,7</b>	<b>9 517</b>

### Not 8 Förvaltningsfastigheter Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	495 567	450 135
Inköp/omklassificering	11 230	45 432
Försäljningar/utrangeringar	-182	0
Investeringsbidrag	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>506 615</b>	<b>495 567</b>
Ingående avskrivningar	-107 054	-94 975
Försäljningar/utrangeringar	102	0
Årets avskrivningar	-11 564	-12 079
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 516</b>	<b>-107 054</b>
Ingående nedskrivningar	-19 451	-11 543
Årets nedskrivningar	0	-7 908
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-19 451</b>	<b>-19 451</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>368 648</b>	<b>369 062</b>
Bokfört värde byggnader	368 648	369 062
Bokfört värde mark	21 050	21 050
	<b>389 698</b>	<b>390 112</b>

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.

*Handwritten signature*

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:** *Handwritten signature*

*Handwritten signature*

2022070124949

### Not 9 Förvaltningsfastigheter Mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 050	20 250
Inköp	0	800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 050</b>	<b>21 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 050</b>	<b>21 050</b>

### Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 135	73 130
Inköp/omklassificering	13 543	35 005
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 678</b>	<b>108 135</b>
Ingående avskrivningar	-13 875	-9 196
Årets avskrivningar	-5 628	-4 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 503</b>	<b>-13 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 175</b>	<b>94 260</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda utgifter	15 977	85 964
Under året nedlagda utgifter	1 099	510
Under året genomförda omfördelningar	-15 360	-70 497
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<b>1 716</b>	<b>15 977</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 716</b>	<b>15 977</b>

### Not 12 Andelar i koncernföretag

Innehav i Gärlundabjörnen KB

*Åve*

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inrygas: *BA*

*BA*

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald leasingavgift	8	29
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8</b>	<b>29</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8</b>	<b>29</b>

**Not 14 Upplåning**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	526 000	526 000
	<b>526 000</b>	<b>526 000</b>

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år uppgår till 0 tkr (55 000kr).

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 323	381
Förskottsbetalda hyror	9 303	7 184
Upplupna semesterlöner	343	331
Övriga poster	3 071	1 725
	<b>15 040</b>	<b>9 621</b>

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	17 093	24 808
Övrigt	80	0
<b>Summa</b>	<b>17 173</b>	<b>24 808</b>

*BA*

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: *BA*

*BA*

2022070124951

### Not 17 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	92	92
	92	92

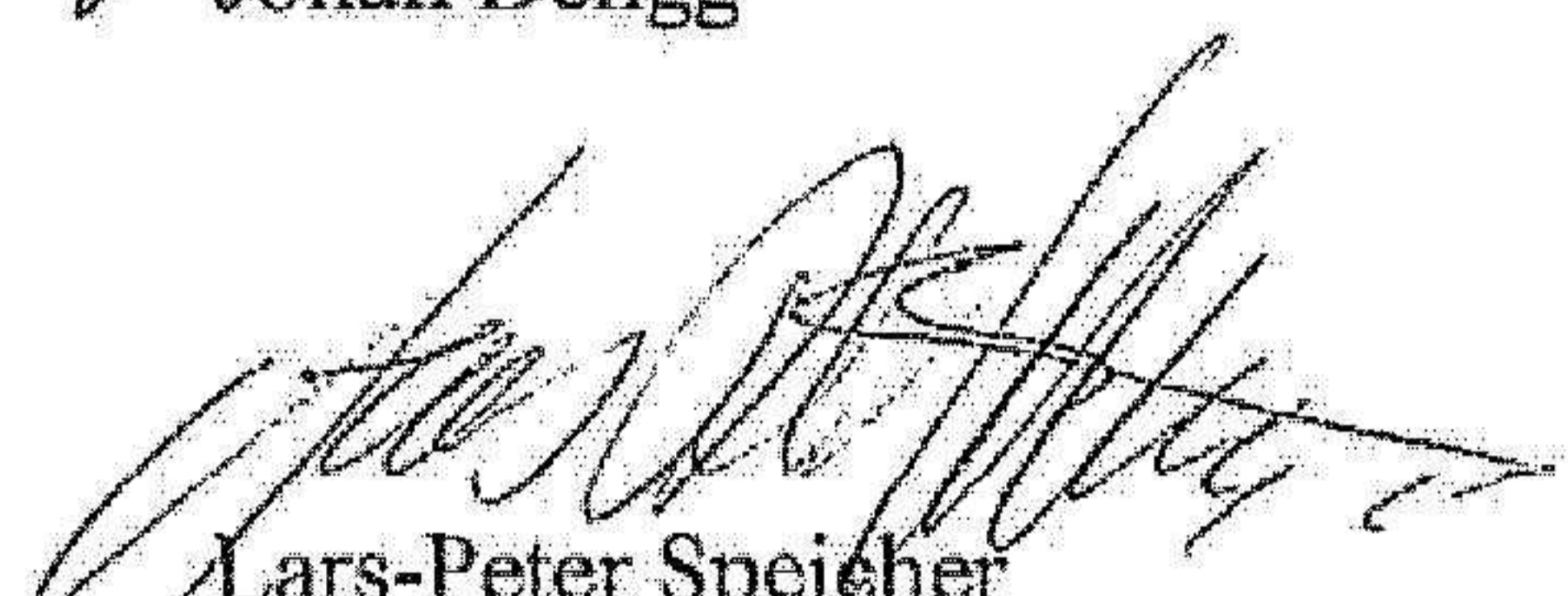
Gnesta den 7 maj 2022


  
Bruno Jervfors  
Ordförande

  
Sarah Kinberg


  
Johan Dengg


  
Sten Hovmark


  
Lars-Peter Speicher

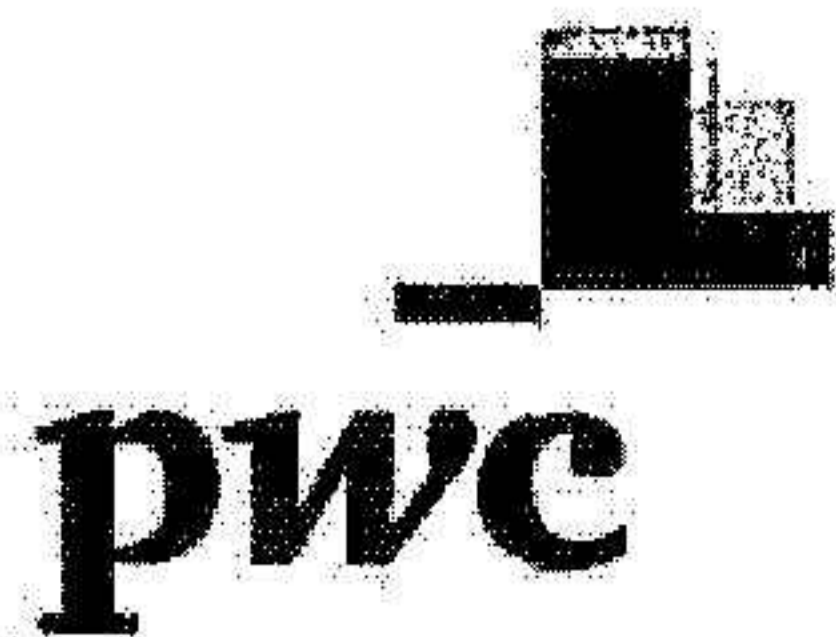
  
Hans Persson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2022

  
Ulrika Klacksell  
Auktoriserad revisor

  
Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: 



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gnesta Förvaltnings AB för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### 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 Gnesta Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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.

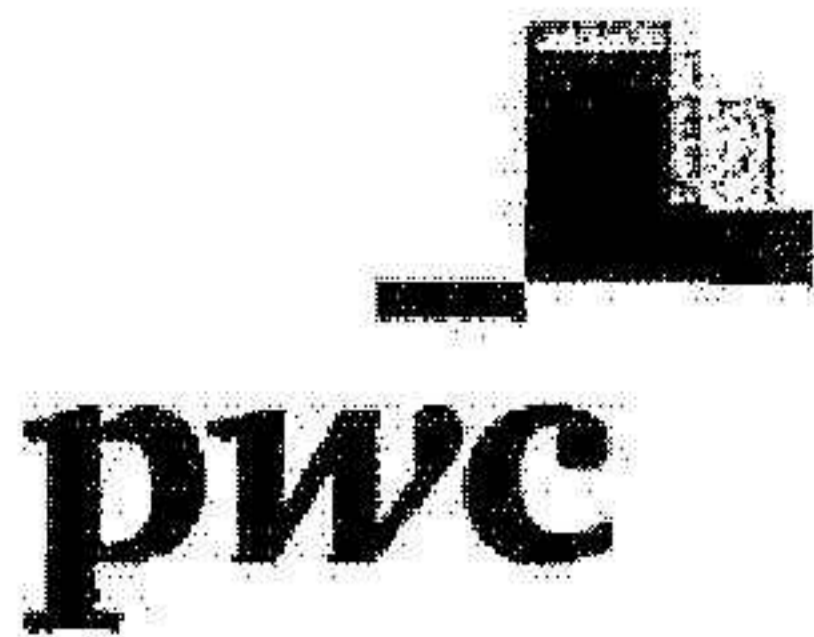
#### Revisorns ansvar

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

*P. M.*

Fotokopians överansstämmelse  
med originalet inlygas: *BA*



## 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 Gnesta Förvaltnings AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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

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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den 27 april 2022

Ulrika Klacksell  
Auktoriserad revisor

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inrygas: