

# Årsredovisning för Gavleborg AB

556494-1614

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-07-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

## Elektroniskt underskriven av

Fredrik Funcke  
Styrelseledamot

2024-07-30

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gavleborg AB, 556494-1614, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

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

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

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

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	1 477	1 524	1 490	1 208
Rörelseresultat	1 121	1 186	1 092	730
Resultat efter finansiella poster	562	820	900	545
Balansomslutning	58 215	56 477	56 310	56 420
Soliditet %	66,6	69,3	69,4	68

#### Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Soliditet

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

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat
Ingående balans	3 200 000	24 151 651	66 000	11 661 346
Balanseras i ny räkning				55 214
<b>Utgående balans</b>	<b>3 200 000</b>	<b>24 151 651</b>	<b>66 000</b>	<b>11 716 560</b>
				<i>Årets resultat</i>
Ingående balans				55 215
Balanseras i ny räkning				-55 215
Årets resultat				-382 687
<b>Utgående balans</b>				<b>-382 687</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	11 716 560
Årets resultat	-382 687
<b>Medel att disponera</b>	<b>11 333 873</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	11 333 874
<b>Summa</b>	<b>11 333 874</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 476 961	1 524 456
Övriga rörelseintäkter		30	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 476 991</b>	<b>1 524 456</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-5 514
Övriga externa kostnader		-252 794	-229 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-102 771	-102 773
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-355 565</b>	<b>-338 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 121 426</b>	<b>1 186 454</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 215	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 944	-367 223
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-559 729</b>	<b>-366 845</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>561 697</b>	<b>819 609</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 800 000	1 050 000
Lämnade koncernbidrag		-3 746 000	-1 800 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-946 000</b>	<b>-750 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-384 303</b>	<b>69 609</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	2	1 616	-14 394
<b>Summa skatter</b>		<b>1 616</b>	<b>-14 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-382 687</b>	<b>55 215</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	6 956 185	7 058 956
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	36 134	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 992 319</b>	<b>7 058 956</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	43 700 000	43 700 000
Fordringar hos koncernföretag	7	6 339 642	4 104 018
Andra långfristiga fordringar	8	183 236	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 222 878</b>	<b>47 804 018</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 215 197</b>	<b>54 862 974</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		555 192	539 182
Övriga fordringar		690	50 472
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>555 882</b>	<b>589 654</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		443 794	1 024 870
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>443 794</b>	<b>1 024 870</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>999 676</b>	<b>1 614 524</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 214 873</b>	<b>56 477 498</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		3 200 000	3 200 000
Uppskrivningsfond		24 151 651	24 151 651
Reservfond		66 000	66 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 417 651</b>	<b>27 417 651</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 716 560	11 661 346
Årets resultat		-382 687	55 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 333 873</b>	<b>11 716 561</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 751 524</b>	<b>39 134 212</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	760 778	762 394
<b>Summa avsättningar</b>		<b>760 778</b>	<b>762 394</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 803 500	10 049 500
Skulder till koncernföretag		8 298 323	4 330 480
Övriga skulder		0	1 324 006
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 101 823</b>	<b>15 703 986</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		246 000	246 000
Leverantörsskulder		17 806	12 522
Aktuella skatteskulder		72 380	72 380
Övriga skulder		74 574	73 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 988	472 642
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>600 748</b>	<b>876 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 214 873</b>	<b>56 477 498</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäkter

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

#### Skatter

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

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

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

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

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

## Not 2 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt		-16 010
<b>Summa</b>		<b>-16 010</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 616	1 616
<b>Summa</b>	<b>1 616</b>	<b>1 616</b>
<b>Summa</b>	<b>1 616</b>	<b>-14 394</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 287 367	9 287 367
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>9 287 367</b>	<b>9 287 367</b>
Ingående avskrivningar	-2 228 411	-2 125 638
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-102 771	-102 773
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 331 182</b>	<b>-2 228 411</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 956 185</b>	<b>7 058 956</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 222	59 222
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>59 222</b>	<b>59 222</b>
Ingående avskrivningar	-59 222	-59 222
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-59 222</b>	<b>-59 222</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 5 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	36 134	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>36 134</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>36 134</b>	<b>0</b>

## Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 726 829	17 726 829
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>17 726 829</b>	<b>17 726 829</b>
Ingående uppskrivningar	25 973 171	25 973 171
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>25 973 171</b>	<b>25 973 171</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>43 700 000</b>	<b>43 700 000</b>

### Innehav av andelar i koncernföretag

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

## Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 104 018	2 759 858
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	2 235 624	1 344 160
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 339 642</b>	<b>4 104 018</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 339 642</b>	<b>4 104 018</b>

## Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		1 529 269
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	183 236	
Reglerade fordringar		-1 529 269
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>183 236</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>183 236</b>	<b>0</b>

## Not 9 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31		2022-12-31	
<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>
Byggnad och mark	3 693 095	760 778	3 700 941	762 394
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		<b>760 778</b>		<b>762 394</b>

## Not 10 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	8 819 500	9 065 500

## Not 11 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp	300 000	300 000

## Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	11 150 100	11 150 100

## Not 13 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	33 751 000	33 751 000
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>33 751 000</b>	<b>33 751 000</b>

## Underskrifter

Gävle

*Fredrik Funcke*

2024-07-30

Fredrik Funcke  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-07-30

*Håkan Mattsson*

Håkan Mattsson  
Auktoriserad revisor

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

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

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gavleborg AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle  
2024-07-30

*Håkan Mattsson*  
Håkan Mattsson  
Auktoriserad revisor