

KS/2024:246

## KS § 62

### Gagnefsbostäder AB årsredovisning 2023

#### Kommunstyrelsens beslut

- Den verksamhet Gagnefsbostäder AB bedrivit under året har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.
- Delge kommunfullmäktige årsredovisning 2023 för Gagnefsbostäder AB.
- Tillstyrka att kommunens ombud på bolagsstämman beviljar styrelsen och vd för bolaget ansvarsfrihet under förutsättning att revisorerna så tillstyrker.

#### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Lägga årsredovisning 2023 för Gagnefsbostäder AB till handlingarna.

#### Jäv

På grund av jäv deltar inte Fredrik Jarl (C) och Lars-Erik Granholm (KOSA) i handläggning och beslut.

#### Ärendebeskrivning

Föreligger årsredovisning från Gagnefsbostäder AB för år 2023.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, kommunstyrelsens förvaltning, 2024-05-07, 1 sida.

Protokollsutdrag, GBAB 240422 § 10, 1 sida.

Årsredovisning för Gagnefsbostäder AB, räkenskapsåret 2023 inklusive revisionsberättelse, 19 sidor.

#### Protokollsutdrag

Kommunfullmäktige  
Gagnefsbostäder AB

GBAB/2024:14

**GBAB § 10**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2023**

**Gagnefsbostäder AB beslut**

1. Godkänna årsredovisning för räkenskapsåret 2023.
2. Överlämna årsredovisning till årsstämma och kommunfullmäktige.

**Ärendebeskrivning**

I sammanställd årsredovisning för räkenskapsåret 2023 redovisas ett positivt resultat om 2132 tkr.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande, ekonom, kommunstyrelsens förvaltning, 2024-03-19, 1 sida.  
Årsredovisning för räkenskapsåret 2023, 16 sidor.

**Protokollsutdrag**

Kommunstyrelsen + handling

**Årsredovisning**  
för  
**Gagnefsbostäder Aktiebolag**  
556527-7463  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Gagnefsbostäder Aktiefbolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

**Innehållsförteckning**

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
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.

## VD har ordet

Som föregående år har även 2023 präglats av inflation, högre räntor, dyra materialkostnader och extremt höga energipriser som direkta konsekvenser av läget i omvärlden. Även om kanske toppen är nådd, kan det komma att påverka bolaget under lång tid och osäkerheten i sig försvårar planeringen av verksamheten.

Förutom omvärldsfaktorer är bolagets största utmaning fortfarande den underhållsskuld som uppstått efter mångårigt eftersatt underhåll. Ekonomiskt innebär det en "negativ spiral" där akuta skador tvingas gå före planerade underhållsåtgärder. I vissa fall innebär skador dilemman om det är värt att överhuvudtaget åtgärda den.

I slutet av året såldes förskolan i Mockfjärd till Gagnefs kommun vilket innebär en renodling av verksamheten och en möjlighet att sänka belåningen i bolaget.

Avslutningsvis vill jag åter igen lyfta fram det jobb som alla medarbetare gör för att med knappa resurser ändå utveckla våra fastigheter och arbetssätt.

*Dan Nygren  
Verkställande direktör  
Gagnefsbostäder AB*

## Förvaltningsberättelse

### 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)
Stefan Östling (vice ordförande)	(M)
Lars-Erik Granholm	(KOSA)
Per Svantes	(S)
Daniel Caesar	(KD)

#### Styrelsesuppleanter

Anders Ahlgren	(C)
Göran Vestling	(KOSA)
Åke Sandberg	(S)
Johan Masgård	(M)
Hugo Holmats	(L)

#### Verkställande direktör

Dan Nygren

#### Ordinarie revisor

KPMG AB, Adam Eriksson Levd, auktoriserad revisor

#### Ordinarie lekmannarevisorer

Kjell Andersson	(C)
Svante Hanses	(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 varit oförändrad då ingen amortering eller större investering skett. Den genomsnittliga räntenivån inklusive låneavgift om 0,4% uppgår för 2023 till 2,07% (1,04%).

### **Fastighetsbestånd**

Bolagets fastighetsbestånd innehåller 408 lägenheter och 12 lokaler. Under året sålde bolaget en lokal till Gagnefs kommun där förskola bedrivs och som tidigare har hyrts av kommunen. Fastigheterna är försäkrade med fullvärdesgaranti hos Dalarnas Försäkringsbolag.

### **Uthyrningsläget**

Under 2023 har antalet vakanta lägenheter legat på strax under 2%. Förlorade hyresintäkter på grund av outhyrda lägenheter uppgår under året till 424 tkr (288 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, motorvärmare och carport uppgår till 347 tkr (281 tkr), vilket motsvarar ca 12% (10%) av intäkterna för lokaler och bilplatser. Den största delen vakanser avser då motorvärmare och carport.

### **Reparation och underhåll**

Under året har kostnader för reparationer och underhåll uppgått till 6 581 tkr (6 796 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 2024 har avslutats och det beslutades om en höjning med 5,2%.

### **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.

5

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	30 601	29 961	28 455	27 996
Resultat efter finansiella poster	2 132	2 702	2 384	-1 984
Balansomslutning	227 530	224 347	221 400	220 423
Soliditet (%)	15,68	14,95	13,93	12,91
Avkastning på eget kap. (%)	5,64	7,69	7,73	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	2,56	2,00	1,89	neg
Långfristiga skulder (tkr)	184 000	184 000	184 000	184 000
Genomsnittlig låneränta (%)	2	1	1	1
Investering i fastigheter (tkr)	0	306	900	303
Antal lägenheter	408	408	408	408
Outhyrt i % av totala hyresintäkten	2	2	2	1

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	9 460	200	5 186	2 702	33 547
Upplösning uppskrivningsfond		-170		170		0
Balanserar ny räkning				2 702	-2 702	0
Årets resultat					2 132	2 132
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 000</b>	<b>9 290</b>	<b>200</b>	<b>8 058</b>	<b>2 132</b>	<b>35 679</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 056 994
årets vinst	2 131 578
	<b>10 188 572</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	10 188 572
	<b>10 188 572</b>

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



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter	2	30 114	28 966
Övriga rörelseintäkter	3	1 640	1 088
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>31 754</b>	<b>30 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-18 598	-16 871
Övriga externa kostnader	5	-3 639	-4 358
Personalkostnader	6	-173	-147
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 181	-4 177
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 591</b>	<b>-25 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 163</b>	<b>4 501</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	771	107
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 802	-1 906
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 031</b>	<b>-1 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 132</b>	<b>2 702</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 132</b>	<b>2 702</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 132</b>	<b>2 702</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella tillgångar	9	48	71
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>48</b>	<b>71</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	191 673	201 084
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	21	33
Inventarier, verktyg och installationer	12	42	101
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 736</b>	<b>201 218</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	45	45
Andra långfristiga fordringar	14	92	57
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>137</b>	<b>102</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>191 921</b>	<b>201 392</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m.m.*

Råvaror och förnödenheter		295	517
<b>Summa varulager</b>		<b>295</b>	<b>517</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		139	184
Fordringar hos Gagnefs kommun		34 511	21 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		385	297
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 035</b>	<b>22 145</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		279	293
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>279</b>	<b>293</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 609</b>	<b>22 956</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

227 530                      224 347

J

## Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		16 000	16 000
Uppskrivningsfond	15	9 290	9 460
Reservfond		200	200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 490</b>	<b>25 660</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 057	5 186
Årets resultat		2 132	2 702
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 189</b>	<b>7 887</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 679</b>	<b>33 547</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Gagnefs kommun	16	184 000	169 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>184 000</b>	<b>169 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 547	3 861
Skulder till Gagnefs kommun		0	15 000
Skatteskulder		94	65
Övriga skulder		29	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 182	2 813
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 851</b>	<b>21 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 530</b>	<b>224 347</b>

## 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

Hysesintäkter 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

Hyses- 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	
Immateriella tillgångar	5 år
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	
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.

### Not 2 Hyresintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	27 990	26 796
Lokaler	2 147	2 055
Bilplatser	825	771
Hyresrabatter	-77	-87
	<b>30 885</b>	<b>29 535</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Bostäder	-424	-288
Lokaler	-70	-50
Bilplatser	-277	-231
	<b>-771</b>	<b>-569</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>30 114</b>	<b>28 966</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Värmeförsäljning	321	324
Försäkringsersättning	0	434
Vinst vid avyttring byggnad/mark	542	0
Elstöd	519	0
Övriga intäkter	258	330
	<b>1 640</b>	<b>1 088</b>

5

#### Not 4 Driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	3 518	3 047
Uppvärmning	4 263	3 379
Elavgifter	1 515	1 184
Sophantering och VA-avgifter	2 199	1 987
Reparation- och underhållskostnader	6 238	4 434
Försäkring- och riskkostnader	866	2 840
	<b>18 599</b>	<b>16 871</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt	370	371
Administrativ- och teknisk förvaltning	2 824	3 038
Revisionsarvode	88	38
Övriga kostnader	358	911
	<b>3 640</b>	<b>4 358</b>

#### Not 6 Personalkostnader

Gagnefsbostäder AB har ingen anställd personal. Förvaltning sker genom avtal med Gagnefs kommun. Utbetalad ersättning avser styrelsearvode.

Styrelsearvode, ersättningar och sociala avgifter	2023-12-31	2022-12-31
Arvode och andra ersättningar	136	116
Sociala avgifter	37	31
	<b>173</b>	<b>147</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	769	105
	<b>771</b>	<b>107</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader lån Gagnefs kommun	3 802	1 907
	<b>3 802</b>	<b>1 907</b>

**Not 9 Immateriella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119	119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119</b>	<b>119</b>
Ingående avskrivningar	-48	-24
Årets avskrivningar	-24	-24
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72</b>	<b>-48</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47</b>	<b>71</b>

**Not 10 Byggnader, mark & markanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 313	273 429
Inköp	0	234
Försäljningar/utrangeringar	-9 327	-350
Investeringsstöd	71	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>264 057</b>	<b>273 313</b>
Ingående avskrivningar	-75 692	-71 658
Försäljningar/utrangeringar	3 933	0
Årets avskrivningar	-4 040	-4 034
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-75 799</b>	<b>-75 692</b>
Ingående uppskrivningar	9 460	9 629
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>9 290</b>	<b>9 459</b>
Ingående nedskrivningar	-5 997	-6 117
Årets återförda nedskrivning	120	120
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 877</b>	<b>-5 997</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191 671</b>	<b>201 083</b>
Bokfört värde byggnader & markanläggningar	184 627	193 426
Bokfört värde mark	7 046	7 658
	<b>191 673</b>	<b>201 084</b>

J

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123	123
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123</b>	<b>123</b>
Ingående avskrivningar	-90	-77
Årets avskrivningar	-12	-12
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-102</b>	<b>-89</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21</b>	<b>34</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 053	3 053
Försäljningar/utrangeringar	-102	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 951</b>	<b>3 053</b>
Ingående avskrivningar	-2 952	-2 895
Försäljningar/utrangeringar	99	0
Årets avskrivningar	-56	-57
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 909</b>	<b>-2 952</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42</b>	<b>101</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45	45
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

**Not 14 Övriga långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57	51
Tillkommande fordringar	51	22
Avgående fordringar	-16	-15
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92</b>	<b>58</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92</b>	<b>58</b>



### Not 15 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående uppskrivningar	9 460	9 629
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>9 290</b>	<b>9 459</b>

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.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen.</b>		
Lån Gagnefs kommun	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 17 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av Gagnefs kommun.

Namn	Org.nr	Säte
Gagnefs kommun	212000-2155	Gagnef

Gagnef 2024- 04-29



Fredrik Jarl  
Ordförande



Dan Nygren  
Verkställande direktör



Stefan Östling



Lars-Erik Granholm



Per Svantes



Daniel Caesar

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-29

KPMG AB



Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor

# 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 2023.

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 2023 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 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 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 2023 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.

## 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 Gagnefsbostäder 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.

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelse 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 29 april 2024

KPMG AB



Adam Eriksson Lev

Auktoriserad revisor