

# Årsredovisning

för

## Gnestahem AB

556559-6268

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Gnestahem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Ägarförhållanden

Gnestahem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Gnesta Kommunkoncern AB, 556774-2308 med säte i Södermanlands län, Gnesta Kommun.

### Information om verksamheten

Gnestahem AB äger och förvaltar 943 (943) lägenheter och ett 20-tal lokaler i Gnesta Kommun. Den totala förvaltade ytan uppgår till 69 879 m<sup>2</sup> (69 879 m<sup>2</sup>). Syftet med bolaget är att det på affärsmässiga grunder skall bygga och förvalta bostäder och lokaler för såväl kommersiella som för kommunala ändamål. Bolaget skall eftersträva ett varierat utbud av bostäder för att tillgodose olika boendes önskemål.

Gnestahem AB:s intressebank hade 5 259 (5 124) intressenter vid årets slut. Bolaget arbetar aktivt med energibesparing, successivt byts belysningen nu ut till energisnål ledbelysning. Solceller installeras nu på nyproduktionen.

Motordrivna arbetsredskap byts också successivt ut till eldrivna redskap. Av Gnestahems fordon är 84% drivna med el.

Det kostnadsförda underhållet uppgick under 2022 till 133 kr per m<sup>2</sup> (102 kr/m<sup>2</sup>)

Under 2022 har följande större åtgärder genomförts, beloppen har antingen kostnadsförts eller aktiverats i balansräkningen.

- Fönsterbyten	3 476 tkr
- Målning tapetsering, snickeri	2 384 tkr
- Vattenskador	1 889 tkr
- Vitvaror	1 155 tkr
- Energibesparingar	1 141 tkr
- Takbyte	1 003 tkr

Gnestahem AB hade en genomsnittshyra för bostäder och lokaler under verksamhetsåret på 1 208 kr per m<sup>2</sup> (1 121 kr/m<sup>2</sup>).

Hyran för bostäder höjdes den 1/4 2022 för lägenheter med 1,7% (1,4%) i enlighet med den 1-årsöverenskommelse som gjordes med Hyresgästföreningen.

Bland övriga förvaltningsintäkter ingår sålda tjänster till systerbolag såsom administration etc till ett belopp om 13 470 tkr (12 814 tkr).

Låneportföljen finns idag hos Kommuninvest, 476 551 tkr. (476 551 tkr)

Samtliga lån har kommunal borgen och företaget betalar en borgensavgift på 0,34% till Gnesta Kommun på lån upptagna före 181231 och 0,54% på lån upptagna från och med 190101. Gnestahem AB har en beviljad kommunal borgen om 500 000 tkr.

Vid utgången av verksamhetsåret var likviditeten 34 208 tkr (22 960 tkr). *uu*

*P*

*CPM*

I december 2021 gjordes en extern värdering av bolagets fastigheter och värdet bedömdes till 926 900 tkr (2019 738 000 tkr) inom ett troligt intervall om +/-10%. Bokfört värde per 2022-12-31 529 593 tkr. En uppdatering av värderingen gjordes i egen regi per 2022-12-31. Det är ledningens uppfattning att dessa värden inte har förändrats. En ny värdering kommer att genomföras under hösten 2023.

Värdet på fastigheterna överstiger med god marginal borgensåtagandet från Gnesta Kommun 500 000 tkr, nyttjad ram 476 551 tkr.

### 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 framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

Trots pandemi så fortsätter Gnestahem AB att uppvisa en mycket låg sjukfrånvaro, sjukfrånvaron uppgick 2022 till 1,32 % (2,53%).

Bolaget har under året rekryterat ny Verkställande direktör som tillträde 2022-07-01.

Gnestahem AB har utfört en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, vilken visar på betydande övervärden för kollektivet totalt. En värdeprövning av fastigheterna måste dock ske, enkelt uttryckt, fastighet för fastighet och den externa värderingen visar på att de två senast uppförda hyreshusen, Frustuna 1:109 (Solsidan) och Frustuna 1:112 (Åkervägen) har marknadsvärden som väsentligen understiger anskaffningskostnaden och produktionskostnaden inklusive mark.

Huruvida en nedskrivning är nödvändig eller inte måste prövas i varje enskilt fall, med hänsyn till den lokala marknaden och de lokala förutsättningarna i övrigt. En nedskrivning, 22 000 tkr, av ovan nämnda fastigheter har skett per 2022-12-31.

Då det finns betydande övervärden i andra fastigheter har nedskrivningen möts med en uppskrivning av andra fastigheter, motsvarande nedskrivningens storlek. Bolagets egna kapital i detta hänseende blir oförändrat och fortsatt stabilt.

Redovisningsmässigt hanteras en nedskrivning i resultaträkningen medan uppskrivningen redovisas direkt mot eget kapital. Nedskrivningen är en bidragande orsak till ett minusresultat, ca 18 Mkr för 2022 i Gnestahem AB.

Om det efter ett antal år visar sig att marknadsvärdet kommer att överstiga det nedskrivna anskaffningsvärdet kan en nedskrivning återföras.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	94 969	90 862	85 422	81 324
Resultat efter finansiella poster	-17 715	4 195	4 210	3 682
Balansomslutning	600 424	596 811	610 501	490 403
Antal anställda	29	28	29	29
Soliditet (%)	14,6	15,5	14,5	17,5
Avkastning på totalt kap. (%)	1,9	1,7	1,6	1,7
Avkastning på eget kap. (%)	4,5	4,5	4,7	4,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. *uu*

*P*

*af*

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Möjligheter:

Uthyrningsläget är fortfarande mycket bra och hyresbortfallet obefintligt. Snittkötiden har ökat från 3,3 år till 3,8 år under 2022.

### Riskhantering

Ränterisk - Bolagets största ekonomiska risk de kommande åren är risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden i fastigheterna uppgår till 78% och soliditeten 15%. Den genomsnittliga räntebindningstiden för bolagets lånestock skall vid varje tidpunkt ligga mellan 2,5 till 5 år. Vid årsskiftet uppgick räntebindningstiden till 3,27 år (3,19)

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 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 320 MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,27 år (3,19) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,42% (0,72%). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,02 år (3,02).

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 27 114 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 slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

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

Vakansrisker - Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms under 2023 som mycket låg. Bolaget har idag 5 259 personer i intressebanken för lägenheter.

Politiska risker - Hyresmarknaden är en marknad som påverkas stort av olika politiska beslut. Det kan gälla bostadssubventioner vid nyproduktion, räntebidrag för drift, beskattning av bostäder, regler för hyressättning eller socialt ansvar.

Sedan 1/1 2011 har en ny lag införts som har sitt ursprung i EU-lagstiftningen om konkurrensneutralitet och affärsmässighet. Kommunala bostadsbolag måste därför i högre grad än andra verksamheter hålla en hög beredskap för politiska beslut som kan förändra spelplanen





### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000		71	28 646	3 742	92 459
Disposition enligt beslut av årsstämman:				3 742	-3 742	0
Uppskrivningsfond		22 000				22 000
Årets resultat					-18 396	-18 396
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 000</b>	<b>22 000</b>	<b>71</b>	<b>32 388</b>	<b>-18 396</b>	<b>96 063</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 387 940
årets förlust	-18 395 664
	<b>13 992 276</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres 13 992 276

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

*ju*  




## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	81 498	78 049
Övriga förvaltningsintäkter		13 470	12 814
<b>Totala intäkter</b>		<b>94 968</b>	<b>90 863</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-59 087	-58 565
Underhållskostnader		-9 044	-7 224
Avskrivningar och nedskrivningar		-37 816	-14 461
Övriga rörelsekostnader		-302	-344
<b>Totala kostnader</b>		<b>-106 249</b>	<b>-80 594</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 281</b>	<b>10 269</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och övriga resultatposter	7	439	153
Räntekostnader och övriga resultatposter		-6 874	-6 227
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-6 435</b>	<b>-6 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 716</b>	<b>4 195</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17 716</b>	<b>4 195</b>
Skatt på årets resultat	8	-680	-453
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 396</b>	<b>3 742</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

**Balansräkning** Not 2022-12-31 2021-12-31  
Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter Byggnader	9	517 421	527 017
Förvaltningsfastigheter Mark	10	34 173	34 173
Inventarier	11	3 198	2 777
Pågående ny- och ombyggnationer	12	4 868	3 574
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>559 659</b>	<b>567 541</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	219	189
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>219</b>	<b>189</b>

**Summa anläggningstillgångar** 559 878 567 730

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		215	221
<b>Summa råvaror och förnödenheter</b>		<b>215</b>	<b>221</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		221	587
Skattefordringar		0	164
Fordringar hos koncernföretag		4 419	3 413
Övriga kortfristiga fordringar		16	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 467	1 495
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 123</b>	<b>5 900</b>

**Kassa och bank** 34 208 22 960

**Summa omsättningstillgångar** 40 546 29 081

**SUMMA TILLGÅNGAR** 600 424 596 811

*hu*

*Handwritten signature*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (kvotvärde 1 000 antal 60 000 st)		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	20	22 000	0
Reservfond		71	71
		<b>82 071</b>	<b>60 071</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		32 388	28 646
Årets resultat		-18 396	3 742
		<b>13 992</b>	<b>32 388</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 063</b>	<b>92 459</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	8 414	7 712
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 414</b>	<b>7 712</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	476 551	476 551
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>476 551</b>	<b>476 551</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 037	3 856
Aktuella skatteskulder		23	0
Övriga kortfristiga skulder		1 373	1 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	12 962	15 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 395</b>	<b>20 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>600 424</b>	<b>596 811</b>

ks  
uu

afm



## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-17 715	4 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	38 199	14 609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>20 484</b>	<b>18 804</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		5	-78
Förändring av kundfordringar		366	-254
Förändring av kortfristiga fordringar		-976	-2 501
Förändring av leverantörsskulder		1 181	-20 113
Förändring av kortfristiga skulder		-1 898	2 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 162</b>	<b>-1 980</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 915	-24 615
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 915</b>	<b>-24 615</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>11 247</b>	<b>-26 595</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		22 960	49 555
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>34 207</b>	<b>22 960</b>

*af*

*af*

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Gnestahem AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänråd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser. Förvaltningsintäkter avser arbeten på löpanderäkning.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och 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.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas i resultat- och balansräkningen.

#### 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, utrangeras 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.





- 100 år - Stomme
- 50 år - Markbeläggningar, yttertak, husgrunder, värmesystem, fasader, VA, försörjningssystem och elkraftsystem
- 40 år - Enskilda utrymmen, avlopp, teletekniska säkerhetssystem, telesignalsystem och tele- och datakommunikation
- 33 år - Lyftanläggningar, rulltrappor, hissar, anläggnings- och avfallshantering och driftutrymmen
- 25 år - Luftbehandlingssystem
- 20 år - Kallvindar, brandutrustning och kylsystem
- 5 år - Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

### **Nedskrivningar**

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

### **Statliga stöd**

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor.

Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader 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.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationellleasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder, leasingkulder och låneskulder.

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

R

ilu

#### Värdepapper och finansiella fordringar

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

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.

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att täcka risker avseende valutakursförändringar och för att säkra sin exponering för ränterisker.

För att säkringsredovisning skall vara möjlig fordras att säkringsåtgärden

- 1) har ett uttalat dokumenterat syfte att fungera som en säkring,
- 2) att den har en entydig koppling till den säkrade positionen och
- 3) att den ger ett effektivt skydd av den säkrade positionen.

De transaktioner som inte uppfyller dessa krav värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid devärdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### **Fordringar**

Fordringar med förfalldag 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 ökadjämförelsebarhet har även jämförelseåret korrigerats.

#### Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos Gnesta kommuns internbank. Dessa klassificeras som kassa och bank i balansräkningen. *uu*

*h*



## 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).

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

## Not 3 Hyresintäkter

	2022	2021
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Bostäder	75 930	72 785
Garage och p-platser	3 029	2 751
Lokaler	2 540	2 512
	<b>81 499</b>	<b>78 048</b>

ku

#### Not 4 Driftskostnader

Av den totala driftskostnaden 2022 fakturerades 12 690 tkr (11 380 tkr) till Gnesta Förvaltnings AB samt 805 tkr (791 tkr) till Gnesta Centrumfastigheter AB för utförda tjänster.

	2022	2021
Reparationer	3 697	6 259
Taxebundna kostnader	6 011	6 265
Uppvärmning	10 111	10 108
Tomträttsavgälder	137	134
Administration	7 658	7 197
Fastighetsskötsel och städ	6 149	6 152
Revision	249	219
Fastighetsskatt	1 616	1 407
Övrigt	1 087	1 035
Personalkostnad reparationer	4 660	4 302
Personalkostnad administration	12 740	11 121
Personalkostnad Fastighetsskötsel och städ	4 972	4 366
	<b>59 087</b>	<b>58 565</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	11
Män	20	19
	<b>31</b>	<b>30</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 433	1 033
Övriga anställda	12 707	12 200
	<b>14 140</b>	<b>13 233</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	449	361
Pensionskostnader för övriga anställda	714	788
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 226	3 990
	<b>5 389</b>	<b>5 139</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>19 529</b>	<b>18 372</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### Not 6 Pensionskostnader och förpliktelser

Verkställande direktörens uppsägningstid är 12 månader från bolagets sida och sex månader från verkställande direktörens sida. För verkställande direktören gäller pensionsvillkor enligt allmän pensionsplan. Andra pensionsförpliktelser eller liknande förmåner än ovan nämnda förekommer ej vad avser styrelse och verkställande direktör.

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	102	101
Övriga ränteintäkter	336	52
	<b>439</b>	<b>153</b>

### Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-702	-453
Skatt på årets resultat	22	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-680</b>	<b>-453</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
		-17 715		4 195
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	3 649	20,6	-864
Ej avdragsgilla kostnader	-25,8	-4 562	-1,0	40
Avdragsgilla ej bokförda kostnader		359		
Skillnad mellan årets bokföringsmässiga avskrivningar och årets skattemässiga avskrivningar		-86		
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	3,6	640	-353,5	14 830
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-333,4</b>	<b>0</b>	<b>-333,9</b>	<b>14 005</b>

*ms*

*ms*

### Not 9 Förvaltningsfastigheter Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	687 362	581 912
Inköp	5 532	0
Försäljningar/utrangeringar	-226	-237
Omklassificeringar	0	105 687
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>692 668</b>	<b>687 362</b>
Ingående avskrivningar	-160 345	-146 934
Försäljningar/utrangeringar	131	92
Omklassificeringar	0	667
Årets avskrivningar	-15 033	-14 170
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-175 247</b>	<b>-160 345</b>
Ingående uppskrivningar	0	
Årets uppskrivningar	22 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>22 000</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	
Årets nedskrivningar	-22 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-22 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>517 421</b>	<b>527 017</b>

När det gäller bolagets värdering av fastigheterna, se information i förvaltningsberättelsen på sidan 2.

### Not 10 Förvaltningsfastigheter Mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 173	29 933
Omklassificering	0	4 240
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 173</b>	<b>34 173</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 173</b>	<b>34 173</b>

### Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 764	5 076
Inköp	1 241	717
Försäljningar/utrangeringar	-81	-29
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 924</b>	<b>5 764</b>
Ingående avskrivningar	-2 831	-2 570
Försäljningar/utrangeringar	45	24
Årets avskrivningar	-939	-286
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 726</b>	<b>-2 831</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 198</b>	<b>2 933</b>



**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda utgifter	3 418	89 922
Under året nedlagda utgifter avseende ombyggnation	1 031	0
Under året genomförda omfördelningar nybyggnation	-125	-109 927
Under året nedlagda utgifter avseende nybyggnation	543	23 423
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 867</b>	<b>3 418</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 867</b>	<b>3 418</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran HBV	178	148
Insats HBV	40	40
Insats Gårdlundabjörnen KB	1	1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>219</b>	<b>189</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>219</b>	<b>189</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	1 001	1 095
Förutbetalda hyror	39	0
Förutbetalda försäkringspremier	427	399
	<b>1 467</b>	<b>1 495</b>

**Not 15 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld	8 414	7 712
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 414</b>	<b>7 712</b>

Enligt K3 skall uppskjuten skatt redovisas. Bolaget har en uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar och anskaffningsvärden på fastigheter men man har också ett resultatmässigt underskott från tidigare år vilket netto ger en uppskjuten skatteskuld. *uu*

*A*

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	2022-12-31	2021-12-31
Kommuninvest	476 551	476 551
	<b>476 551</b>	<b>476 551</b>

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 tkr (0 tkr).

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 152	2 277
Förskottsbetalade hyror	6 372	6 340
Upplupna semesterlöner	1 225	1 309
Beräkn uppl avt. soc avgifter	4 214	5 103
	<b>12 962</b>	<b>15 029</b>

### Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	15 816	14 461
Nedskrivning	22 000	0
Övrigt	383	148
<b>Summa</b>	<b>38 199</b>	<b>14 609</b>

### Not 19 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	237	213
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>237</b>	<b>213</b>

### Not 20 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	22 000	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 000</b>	<b>0</b>

*Handwritten signature and initials*

**Not 21 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	32 388
årets förlust	-18 396
	<b>13 992</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	13 992
	<b>13 992</b>

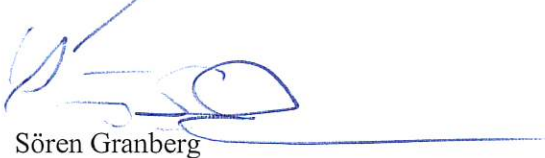
Gnesta *den 2 mars 2023*



Christer Gustafsson



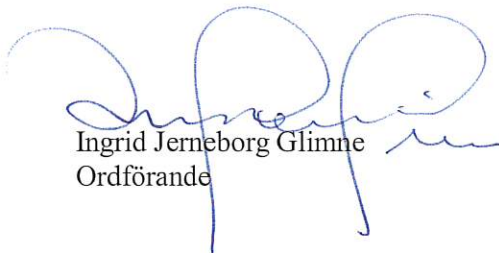
Mattias Eldros



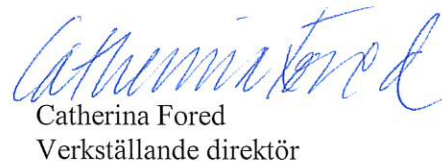
Sören Granberg



Linda Lundin



Ingrid Jerneborg Glimme  
Ordförande



Catherina Fored  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 5 april 2023*



Ulrika Klacksell  
Auktoriserad revisor



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gnestahem AB, org.nr 556559-6268

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gnestahem AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gnestahem ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Gnestahem 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 Gnestahem 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.

## 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 Gnestahem AB för år 2022 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 Gnestahem 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.

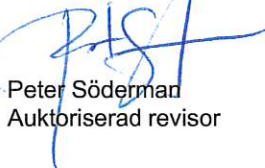
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av 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.

Gnesta den 5 april 2023



Ulrika Klacksell  
Auktoriserad revisor



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Lekmannarevisorns granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

## GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

**Gnestahem AB**

Org nr 556559-6268

Jag har granskat Gnestahem Aktiebolags verksamhet för år 2022.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, eventuella ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

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

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Gnesta den 5 april 2023



Sune Åkerlindh  
Lekmannarevisor