

Styrelsen och verkställande direktören för Gnestahem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Om inte annat anges redovisas alla belopp i hela kronor (kr), tusentals kronor (tkr) eller miljontals kronor (Mkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Koncernredovisning upprättas i moderbolaget.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Gnestahem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Gnesta Kommunkoncern AB (org.nr 556774-2308), med säte i Gnesta Kommun, Södermanlands län. Bolaget är en del av den svenska allmännyttan och har som uppdrag att erbjuda hållbara och kvalitativa boendelösningar för kommunens invånare.

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 m² (69 879 m²).

Bolaget verkar enligt affärsmässiga principer för att bygga och förvalta bostäder och strävar efter ett varierat utbud av bostäder för att tillgodose olika boendebehov.

Under året har styrelsen i Gnestahem hållit sex sammanträden.

Gnestahem står inför omfattande renoveringsbehov i det befintliga beståndet. Däremot planeras ingen nyproduktion de närmaste åren på grund av vatten- och avloppsproblematiken i Gnesta kommun.

Under år 2024 har Gnestahem fokuserat på att stärka både den tekniska och sociala hållbarheten inom verksamheten. Bolaget har investerat i ett digitalt verktyg för energieffektivisering, vilket har gett bättre insikter i kostnadsbesparingar och minskad klimatpåverkan. Samtidigt har arbetet med planerat underhåll intensifierats.

Flera sociala projekt har genomförts under året för att främja gemenskap och trivsel. En ny hemsida har även lanserats för att förbättra kommunikationen med hyresgästerna.

Med en strukturerad strategi för underhåll, hållbara investeringar och en nära dialog med hyresgästerna bygger bolaget en stabil grund för framtiden och stärker sin roll som en aktör för hållbara boendemiljöer.

Som medlem i Sveriges Allmännyttan, Fastigo och Allmännyttans Klimatinitiativ fortsätter Gnestahem att utveckla sitt hållbarhetsarbete.

Gnestahem har fortsatt sitt arbete för att minska klimatpåverkan och öka energieffektiviteten. Bolaget har åtagit sig att sänka energianvändningen med 30 procent till 2030, jämfört med 2007, samt att aktivt fasa ut fossila energikällor. Genom klimatsmarta lösningar i fastigheterna bidrar Gnestahem till en mer hållbar bostadssektor.

Under 2024 har flera viktiga åtgärder genomförts. Inom laddinfrastruktur har fyra laddpunkter installerats för hyresgäster, och en behovsanalys pågår för att möjliggöra ytterligare installationer.

Vattenförbrukningen har fortsatt att effektiviseras genom fortlöpande byten till snålspolande tappvattenblandare och toaletter. Den totala vattenförbrukningen för 2024 uppgick till 79 470 m³ (0,957 m³/m²). Dagvattenmagasin och sjövattnet används för bevattning för att minska belastningen på grundvattnet, och individuell mätning och debitering (IMD) har installerats i samband med större renoveringar. Planering pågår för en bredare implementering av IMD inom hela fastighetsbeståndet.

Energieffektivisering är fortsatt en prioritet, där bolaget undersöker möjligheten att producera egen el för att minska beroendet av köpt energi. Gnestahem använder redan 100 % förnybar el, och under året har flera energieffektiviseringsåtgärder genomförts, såsom byte till LED-belysning, energieffektiva fläktar och ventilation samt värmeoptimering i undercentraler. Renoveringar har skett med fokus på energieffektivitet, och fönster och dörrar har bytts där det varit aktuellt.

Det fortsatta hållbarhetsarbetet inkluderar utökning av laddinfrastruktur och vidare elektrifiering av fordonsflottan. Solenergilösningar utreds som en del av en långsiktig strategi för att minska energiförbrukningen, och informationsinsatser gentemot hyresgäster kommer att intensifieras för att främja resurseffektivitet och vattenbesparing. Gnestahem står fast vid målet att vara fossilfri till 2030 och fortsätter att utvärdera möjligheten att integrera egen elproduktion i det lokala energisystemet.

Genom dessa insatser stärker Gnestahem sitt hållbarhetsarbete och bidrar aktivt till de gemensamma målen inom Allmännyttans Klimatinitiativ.

Klimatdata

Mätpunkt	2024	2023
Energianvändning (kWh/kvm normalsårskorrigerat)	86,5	87,7
Fjärrvärmeförbrukning (kWh/kvm normalsårskorrigerat)	87,0	87,3
Elförbrukning (kWh/kvm normalsårskorrigerat)	29,9	30,5
Vattenförbrukning (kubik/lägenhet)	84,1	84,2
Koldioxidutsläpp (ton CO ₂ e)	*	276,0
Andel fossilfri energi (%)	*	95,4

* Siffrorna för koldioxidutsläpp och andel fossilfri energi för 2024 är ännu inte fastställda och kommer att uppdateras vid nästa rapportering.

Den 1 april 2024 höjdes hyran för bostäder med 5,4 % (4,3%) i enlighet med den 1-årsöverenskommelse som tagits fram tillsammans med Hyresgästföreningen.

Bland övriga förvaltningsintäkter ingår sålda tjänster till systerbolag såsom administration, till ett belopp om 15 010 tkr (14 319 tkr).

Låneportföljen uppgår till 476 551 tkr (476 551 tkr) och samtliga lån är upptagna hos Kommuninvest med kommunal borgen från Gnesta kommun.

Borgensavgiften uppgår till 0,34% för lån upptagna före 2018-12-21 och 0,54% för lån upptagna från och med 2019-01-01.

I december 2024 genomfördes en extern värdering av bolagets fastigheter, där värdet bedömdes till 1 055 100 tkr (1 029 500 tkr) med ett troligt intervall om +/-10%. Bokfört värde per 2024-12-31 uppgick till 527 402 tkr.

Värdet på fastigheterna överstiger därmed borgensåtagandet från Gnesta Kommun (500 000 tkr), och den nyttjade låneramen uppgår till 476 551 tkr.

Gnestahem AB fortsätter att uppvisa en låg sjukfrånvaro och uppgick år 2024 till 2,05% (4,64%).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det osäkra ränteläget har krävt ökat fokus på bolagets finansiering, investeringar och låneportföljens uppbyggnad. Samtidigt har Gnestahem genomfört en hyresgästundersökning i samarbete med AktivBo, vilket ger värdefull insikt i hyresgästernas upplevelser. Undersökningen visar ett högt nöjdhetsindex, med särskilt goda omdömen kring trygghet och tillgänglighet.

Bland årets hållbarhetsinitiativ märks projekt som "Odlatsammans" och "Granne ger till Granne", vilka fortsatt att främja miljömedvetenhet och gemenskap bland hyresgästerna. Ett återbrukstält har använts vid olika evenemang, för att uppmuntra till återanvändning av resurser.

I samband med årets hyresgästsatsningar arrangerades en målartävling på temat "Hållbarhet och Natur." Tävlningen lockade många kreativa bidrag, och efter omröstning bland hyresgästerna utsågs "Gnesta under Regnbågen" till vinnare.

Gnestahem har stärkt sitt samarbete med Naturskyddsföreningen genom projektet "Världens längsta sommaräng," vid bostadshuset Solsidan, vilket syftar till att stärka den biologiska mångfalden i Gnesta.

Som en del av arbetet med social hållbarhet har samarbetet med SFI fortsatt genom projektet Bostadsskolan, som ger nya hyresgäster kunskap om att bo i hyresrätt och vad det innebär.

Bolaget har även satsat på energieffektivisering. Genom implementeringen av Vitec Energiuppföljning, vilket möjliggör en mer detaljerad och effektiv uppföljning av energianvändningen i beståndet. Som en del av Gnestahems långsiktiga klimatmål har utredningar om solcellsinstallationer och andra energisparande åtgärder inletts, vilket visar på företagets engagemang för att minska sin klimatpåverkan.

Underhålls- och renoveringsarbetet har under året tagit stora kliv framåt, och en mer strukturerad skötselplan för utemiljöer har lett till märkbara förbättringar, särskilt i området Granbacka, där buskar och uteplatser rustats upp.

På Torggatan 17-19 och 21-23 har förberedelserna inför de planerade stamrenoveringar fortsatt. Samtidigt har utemiljön i området förbättrats med en uppgradering som skapar en mer trivsamt och trygg boendemiljö.

Digitalisering har också varit ett viktigt fokusområde under året. I oktober lanserades en ny hemsida med målet att förbättra hyresgästernas användarupplevelse och göra bolagets service mer lättillgänglig och användarvänlig. I samband med detta fick Gnestahem en ny logga. *im*

Som en del av arbetet med social hållbarhet har nya riktlinjer för hanteringen av sociala kontrakt antagits av kommunfullmäktige. Dessa riktlinjer har inneburit att Gnestahem anpassat sina rutiner för att bättre stödja kommunens arbete med att skapa likvärdiga förutsättningar för alla invånare.

Sammantaget har 2024 präglats av bolagets arbete för att kombinera hållbarhet, digitalisering och socialt ansvarstagande med en fortsatt hög kvalitet i fastighetsförvaltningen. Detta lägger en stabil grund för framtida utveckling och för att möta hyresgästernas behov på ett ännu mer engagerat och effektivt sätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Totala intäkter	104 052	99 941	94 969	90 862
Resultat efter finansiella poster	2 845	3 892	-17 715	4 195
Balansomslutning	607 052	604 973	600 424	596 811
Antal anställda	34	31	29	28
Soliditet (%)	16,5	16,3	14,6	15,4
Avkastning på totalt kap. (%)	2,6	2,5	1,9	1,7
Avkastning på eget kap. (%)	2,8	4,0	4,5	4,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Möjligheter

Gnestahem står inför stora investeringar under de kommande åren, framför allt i renovering av det befintliga beståndet. Bolaget har en stark finansiell position och ser goda möjligheter att säkerställa nödvändigt kapital.

Bolaget står inför en spännande framtid med satsningar och utvecklingsprojekt som ska möta både dagens och morgondagens behov. Det finns en stark efterfrågan på bostäder i kommunen, med över 15 000 personer i bostadskön och en fortsatt obefintlig vakansgrad. För att möjliggöra framtida byggnation pågår förberedelser i form av planarbete.

Gnestahem ser också över eventuella möjligheter att bygga nya bostäder i Stjärnhov och Björnlunda, där vatten- och avloppsfrågan inte utgör ett hinder. I Gnesta tätort omfattar dessa överväganden Solrostoppten och i kvarteret Snickaren.

En viktig del av bolagets strategi är att omvandla Gnestahems kontor på Thulegatan till nya lägenheter och arbetet med att hitta en ny lokalisering för kontoret pågår.

Bolaget fortsätter att fokusera på hållbarhet, digitalisering och energieffektivisering för att säkra en stabil och långsiktig utveckling.

Tillsammans med våra hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners ska vi fortsätta att utveckla innovativa lösningar, stärka vårt samhällsengagemang och skapa hållbara livsmiljöer. Resultaten från vår senaste hyresgästundersökning, visar att vårt arbete för att förbättra boendekvalitet och service uppskattas av våra hyresgäster, vilket ger oss värdefull vägledning i vårt fortsatta arbete.



Riskhantering

Gnestahem AB står inför flera risker som potentiellt kan få betydande konsekvenser för verksamheten, det ekonomiska resultatet och bolagets långsiktiga utveckling. För att hantera dessa arbetar bolaget kontinuerligt med att identifiera, analysera och förebygga potentiella risker. Genom ett strukturerat och framåtblickande arbetssätt strävar Gnestahem efter att minska riskernas påverkan och skapa förutsättningar för en stabil, hållbar och trygg utveckling.

Marknads- och ekonomiska risker

Gnestahem påverkas av den ekonomiska utvecklingen, där faktorer som räntehöjningar, ökade kostnader för energi, vatten, avfall och byggmaterial utgör betydande utmaningar. Inflationen har ytterligare drivit upp driftskostnader och medfört behov av justerade hyresnivåer, vilket kan påverka hyresgästernas betalningsförmåga och kundnöjdhet. Bolagets starka position med full uthyrning och en omfattande bostadskö minskar dock risken för vakanser och skapar stabilitet i intäktsflödet.

Ränterisker och lån

Bolagets största ekonomiska risk är risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden i fastigheterna uppgår till 45,1% och soliditeten 16,5%.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för bolagets lånestock skall vid varje tidpunkt ligga mellan 2,5 och 5 år. Vid årsskiftet uppgick räntebindningstiden till 4,11 år (3,94 år).

De långfristiga skulderna är föremål för risker och möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna.

För att hantera dessa risker och 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 350 MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,41 år (3,94) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,99% (2,45%). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,22 år (2,53).

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 11 211 tkr. Marknadsvärdet representerar den kostnad och intäkt som kan 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 till och med sitt slutförfalldatum kommer undervärdet och övervärdet att löpande elimineras. Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

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

Finansiella risker

För att säkerställa långsiktig ekonomisk balans hanterar Gnestahem risker kopplade till kassaflöde och likviditet genom noggrann budgetering och uppföljning av både intäkter och kostnader. Bolagets finansiella styrning bidrar till att möta nuvarande och framtida ekonomiska utmaningar på ett stabilt sätt.

Klimat- och miljörisker

Gnestahem står inför klimatrelaterade risker, såsom extremväder och ökade krav på energieffektivisering och hållbarhet. Längre köldperioder eller kraftig nederbörd kan påverka fastigheternas skick och öka underhållskostnaderna. Bolaget arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan och energieffektivisera fastigheterna för att möta dessa utmaningar.

Regulatoriska och juridiska risker

Ändrade lagar och regler, exempelvis ökade krav på energieffektivitet eller avfallshantering, kan innebära ökade kostnader och krav på anpassningar i verksamheten. Gnestahem följer noggrant utvecklingen inom lagstiftning och riktlinjer för att säkerställa efterlevnad och förbereda för framtida förändringar.

Operativa och sociala risker

Oförutsedda driftstörningar, och ökade kostnader för underhåll och reparationer är några av de operativa risker bolaget hanterar. Genom systematiskt underhåll och kontinuerlig uppföljning av fastigheternas skick minimeras dessa risker.

Social hållbarhet är också en viktig del av verksamheten, där trygghet och trivsel för hyresgäster prioriteras. Även om samhällsutvecklingen kan skapa nya utmaningar arbetar bolaget proaktivt för att främja en god boendemiljö.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000	22 000	71	13 992	2 444	98 507
Disposition enligt beslut av årsstämman:				2 444	-2 444	0
Årets resultat					1 034	1 034
Belopp vid årets utgång	60 000	22 000	71	16 436	1 034	99 541

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 436 176
årets vinst	1 034 346
	17 470 522

disponeras så att
i ny räkning överföres

17 470 522

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

Gnestahem AB
Org.nr 556559-6268

7 (20)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	88 816	84 648
Övriga förvaltningsintäkter		15 916	15 293
Totala intäkter		104 732	99 941
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-69 694	-62 274
Underhållskostnader		-5 161	-8 122
Avskrivningar och nedskrivningar		-15 527	-15 875
Övriga rörelsekostnader		-326	-12
Totala kostnader		-90 708	-86 283
Rörelseresultat		14 024	13 658
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och övriga resultatposter	7	1 983	1 388
Räntekostnader och övriga resultatposter		-13 163	-11 154
Summa resultat från finansiella poster		-11 180	-9 766
Resultat efter finansiella poster		2 844	3 892
Bokslutsdispositioner		-701	0
Resultat före skatt		2 143	3 892
Skatt på årets resultat	8	-1 109	-1 448
Årets resultat		1 034	2 444

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter Byggnader	9	493 229	502 291
Förvaltningsfastigheter Mark	10	34 173	34 173
Inventarier	11	3 476	2 860
Pågående ny- och ombyggnationer	12	6 702	7 734
Summa materiella anläggningstillgångar		537 579	547 057

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	41	163
Summa finansiella anläggningstillgångar		41	163

Summa anläggningstillgångar

537 620

547 220

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		310	306
Summa råvaror och förnödenheter		310	306

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 136	245
Fordringar hos koncernföretag		1 525	1 483
Övriga kortfristiga fordringar		19	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 105	1 971
Summa kortfristiga fordringar		4 785	3 718

Kassa och bank

64 337

53 729

Summa omsättningstillgångar

69 432

57 753

SUMMA TILLGÅNGAR

607 052

604 973



Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21

Bundet eget kapital

Aktiekapital (kvotvärde 1 000 antal 60 000 st)

60 000

60 000

Uppskrivningsfond

20

22 000

22 000

Reservfond

71

71

82 071

82 071

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

16 436

13 992

Årets resultat

1 034

2 444

17 471

16 436

Summa eget kapital

99 542

98 507

Obeskattade reserver

701

0

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

15

10 971

9 862

Summa avsättningar

10 971

9 862

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

410 200

401 551

Summa långfristiga skulder

410 200

401 551

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

66 351

75 000

Leverantörsskulder

5 779

5 633

Aktuella skatteskulder

160

50

Övriga kortfristiga skulder

1 350

1 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

11 999

13 010

Summa kortfristiga skulder

85 638

95 053

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

607 052

604 973

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 845	3 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	16 644	16 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 489	19 904
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-4	-90
Förändring av kundfordringar		-891	-24
Förändring av kortfristiga fordringar		-176	2 432
Förändring av leverantörsskulder		146	596
Förändring av kortfristiga skulder		-1 021	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 543	22 852
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 935	-3 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 935	-3 331
Årets kassaflöde		10 608	19 521
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		53 729	34 208
Likvida medel vid årets slut		64 337	53 729

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Gnestahem AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 löpande räkning.

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, utträngs 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 (operationella leasingavtal). 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.

Värdepapper och finansiella fordringar

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas 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 ränteutäkt 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 de värdeförändringar 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 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.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos 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).

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

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	82 187	78 475
Garage och p-platser	3 725	3 500
Lokaler	2 906	2 673
	88 817	84 648

Not 4 Driftskostnader

Av den totala driftskostnaden 2024 fakturerades 13 777 tkr (13 179 tkr) till Gnesta Förvaltnings AB samt 1 233 tkr (1 140 tkr) till Gnesta Centrumfastigheter AB för utförda tjänster.

	2024	2023
Reparationer	3 904	2 815
Taxebundna kostnader	10 024	7 655
Uppvärmning	11 349	10 567
Tomträttsavgälder	167	156
Administration	8 451	7 796
Fastighetsskötsel och städ	5 770	6 188
Revision	237	287
Fastighetsskatt	1 607	1 513
Övrigt	2 405	1 950
Personalkostnad reparationer	4 863	4 646
Personalkostnad administration	15 268	13 279
Personalkostnad Fastighetsskötsel och städ	5 650	5 421
	69 694	62 274

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	12
Män	21	19
	34	31
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 376	1 331
Övriga anställda	14 978	13 723
	16 354	15 054
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	657	547
Pensionskostnader för övriga anställda	947	772
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 079	4 630
	6 683	5 948
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 037	21 003
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %



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

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	153	108
Övriga ränteintäkter	1 830	1 280
	1 983	1 388

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-1 109	-1 448
Totalt redovisad skatt	-1 109	-1 448

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
		2 143		3 892
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-441	20,6	-802
Ej avdragsgilla kostnader	0,5	-11	11,8	-459
Skillnad mellan årets bokföringsmässiga avskrivningar och årets skattemässiga avskrivningar	0,9	-20	2,2	-85
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-22,0	472	-34,6	1 346
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0



Not 9 Förvaltningsfastigheter Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	692 668	692 668
Inköp	5 653	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	698 322	692 668
Ingående avskrivningar	-190 377	-175 247
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-14 716	-15 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 092	-190 377
Ingående uppskrivningar	22 000	22 000
Årets uppskrivningar		0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 000	22 000
Ingående nedskrivningar	-22 000	-22 000
Årets nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 000	-22 000
Utgående redovisat värde	493 229	502 291

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 173	34 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 173	34 173
Utgående redovisat värde	34 173	34 173

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 331	6 924
Inköp	1 283	408
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 614	7 331
Ingående avskrivningar	-4 471	-3 726
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-667	-745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 138	-4 471
Utgående redovisat värde	3 476	2 860

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda utgifter	7 734	4 867
Under året nedlagda utgifter avseende ombyggnation	1 916	2 867
Under året genomförda omfördelningar nybyggnation	-2 948	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 702	7 734
Utgående redovisat värde	6 702	7 734

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran HBV	0	122
Insats HBV	40	40
Insats Gärdlundabjörnen KB	1	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41	163
Utgående redovisat värde	41	163

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 063	1 929
Förutbetalda hyror	42	42
2 105	1 971	

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld	10 971	9 862
Belopp vid årets utgång	10 971	9 862

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.

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av skulder till kreditinstitut.

Långgivare	2024-12-31	2023-12-31
Kommuninvest	476 551	476 551
	476 551	476 551
Kortfristig del av långfristig skuld	66 351	75 000

Specifikation av förfallotider kapitalbindning

Kort del förfaller under 2025 och är avsedda att refinansieras.

Skulder som förfaller 1-5 år 410 200 tkr.

Skulder som förfaller senare än 5 år 0 tkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 063	1 576
Förskottsbetalade hyror	7 006	6 592
Upplupna semesterlöner	1 126	1 074
Beräkn uppl avt. soc avgifter	2 804	3 768
	11 999	13 010

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	15 527	15 875
Övrigt	1 030	137
Förlust vid utranering av anläggningstillgångar	87	0
Summa	16 644	16 012

Not 19 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	255	261
Summa eventualförpliktelser	255	261

Not 20 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	22 000	22 000
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Belopp vid årets utgång	22 000	22 000

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	16 436
årets vinst	1 034
	17 471

disponeras så att i ny räkning överföres	17 471
	17 471

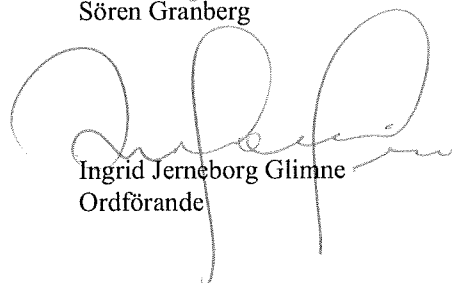
Gnesta 6 mars 2025



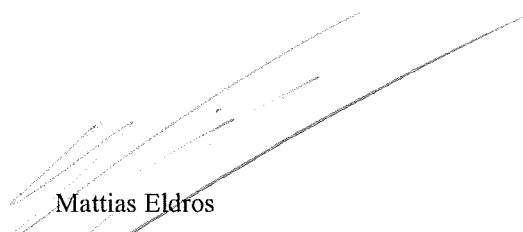
Peter Bernhardsson




Sören Granberg




Ingrid Jerneborg Glimne
Ordförande



Mattias Eldros



Bo Lemar



Catherina Fored
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 12 mars 2025



Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gnestahem AB för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Gnestahem AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Gnestahem AB enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Gnestahem AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Gnestahem 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 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

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 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.

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 revisionsssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den 12 mars 2025



Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor