

Styrelsen och verkställande direktören för Gnestahem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Koncernredovisning upprättas i moderbolaget.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

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). Ändamålet med bolaget är att det på affärsmässiga principer ska bygga och förvalta bostäder. Gnestahem skall eftersträva ett varierat utbud av bostäder för att tillgodose olika boendes önskemål. Gnestahem står inför stora renoveringar av det befintliga beståndet samtidigt som nyproduktionen inte planeras de närmaste åren med anledning av vatten- och avloppsfrågan i Kommunen.

Gnestahem är med i Allmännyttans klimatinitiativ och gör årliga klimatberäkningar och arbetar aktivt med energieffektivisering och besparing. Successivt byts belysningen ut till energisnål ledbelysning. Motordrivna arbetsredskap byts också ut till eldrivna redskap. Av Gnestahems fordon är 84% drivna med el. Solceller installeras vid nyproduktion.

Det kostnadsförda underhållet uppgick under 2023 till 93 kr per m² (133 kr/m²)

Under 2023 har följande större åtgärder genomförts, beloppen har antingen kostnadsförts eller aktiverats i balansräkningen.

- Målning tapetsering, snickeri	2 393 tkr
- Vattenskador	1 226 tkr
- Vitvaror	1 157 tkr
- Energibesparingar	1 160 tkr
- Golv	1 008 tkr
- Mark och lekplatser	482 tkr
- Tak	242 tkr
- Ventilation och el	368 tkr

Gnestahem AB:s intressebank hade 10 628 (5 259) intressenter vid årets slut.

Bolaget hade en genomsnittshyra för bostäder och lokaler under verksamhetsåret på 1 250 kr per m² (1 208 kr/m²).

Hyran för bostäder höjdes den 1/4 2023 för lägenheter med 4,3% (1,7%) 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 14 319 tkr (13 470 tkr). *im*

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 53 729 tkr (34 208 tkr).

I december 2023 gjordes en extern värdering av bolagets fastigheter och värdet bedömdes till 1 029 500 tkr (2021 738 000 tkr) inom ett troligt intervall om +/-10%. Bokfört värde per 2023-12-31 536 464 tkr. Det är ledningens uppfattning att dessa värden inte har förändrats.
Värdet på fastigheterna överstiger med god marginal borgensåtagandet från Gnesta Kommun 500 000 tkr, nyttjad ram 476 551 tkr.

Gnestahem är medlem i Sveriges Allmännyttan och Fastigo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gnestahem har efter valet 2022 fått en ny styrelse där vissa styrelseledamöter har bytts ut från och med bolagsstämman i juni 2023. Styrelsen har hållit 7 stycken sammanträden under året.

Kriget i Europa och en snabbt ökad inflation samt ett mycket osäkert ränteläge har påverkat Gnestahem på ett flertal sätt. Det osäkra ränteläget sätter ökat fokus på bolagets arbete med finansiering avseende investeringar och låneportföljens uppbyggnad. Sammanfattningsvis är Gnestahem väl förberett men inte opåverkat av världsläget.

Jämfört med förra årets nedgång av marknadsvärdet av Gnestahems två senaste uppförda bostadshus, Frustuna 1:109 (Solsidan) och Frustuna 1:112 (Åkervägen) om en sammantagen nedskrivning om 22 000 tkr redovisar årets externa fastighetsvärdering inget ytterligare nedskrivningsbehov med anledning av en stabiliserande marknad med lägre inflation och ränteläge.

Varje år genomför Gnestahem en mätning av kundnöjdheten bland sina hyresgäster. Resultatet för 2023 visar att den generella kundnöjdheten fortsatt ligger på en hög nivå 71 (72). Detta vittnar om att hyresgästerna är nöjda med både boendet och servicen.

Den 25 augusti firade Gnestahem 25 år och bjöd in alla boende till födelsedagskalaset. Sedan avknoppningen från Nyköpingshem har mycket hänt. Nya hus har byggts och flera framtida bostadsprojekt diskuteras.

I samarbete med SFI startade Gnestahem bostadsskolan med syfte att öka kunskapen om hur det är att bo i en hyresrätt och hur man tar hand om sin lägenhet men också hur man kan öka grannsämjan och trivseln i bostadsområdet.

Under året färdigställdes projektet "Gröna gård", delfinansierat av Boverket, där innergården i kvarteret Snickaren omvandlats till en grönare plats där asfaltsyta ersatts med ängsmatta, flera träd, bänkar och bord, grillplats, boulebana och plantering för att öka den biologiska mångfalden.

Kommunen gav klartecken till att starta detaljplaneprogram i kvarteret Snickaren som handlar om att se över möjligheten att utveckla, förtäta och skapa nya hållbara bostäder i det befintliga bostadsområdet längs med Landshammsgatan och Torggatan. Programarbetet startar våren 2024 och planeras vara klart under hösten 2025.

Gnestahem AB fortsätter att uppvisa en låg sjukfrånvaro, sjukfrånvaron uppgick år 2023 till 4,64 % *mm*



(1,32%).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Totala intäkter	99 941	94 969	90 862	85 422
Resultat efter finansiella poster	3 892	-17 715	4 195	4 210
Balansomslutning	604 973	600 424	596 811	610 501
Antal anställda	31	29	28	29
Soliditet (%)	16,3	14,6	15,5	14,5
Avkastning på totalt kap. (%)	2,5	1,9	1,7	1,6
Avkastning på eget kap. (%)	4,0	4,5	4,5	4,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Möjligheter:

Gnestahem står inför stora investeringar de kommande åren. Renovering av det befintliga beståndet ska genomföras. De omfattande investeringarna kommer att kräva betydande kapital vilket Gnestahem ser kommer att kunna säkerställas givet bolagets mycket goda finansiella position.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor i kommunen och många står i Gnestahems bostadskö. Det innebär att bolaget fortsätter med att se över och utveckla nya möjliga bostadsområden för att bidra till kommunens bostadsförsörjning när infrastrukturen med vatten och avlopp i Gnesta tätort är färdigställd.

Uthyrningsläget är fortfarande mycket bra och hyresbortfallet obefintligt. Snittkötiden har ökat från 3,8 år till 3,9 år under 2023.

Riskhantering:

Ränterisk - Bolagets största ekonomiska risk de kommande åren är risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden i fastigheterna uppgår till 46,3% och soliditeten 16,3%. Den genomsnittliga räntebindningstiden för bolagets länestock skall vid varje tidpunkt ligga mellan 2,5 till 5 år. Vid årsskiftet uppgick räntebindningstiden till 3,94 år (3,27).

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 3,94 år (3,27) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,45% (1,42%). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,53 år (2,02).

Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 11 504 tkr. Marknadsvärdet representerar den kostnad/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 t.o.m. sitt slutförfalldatum kommer undervärdet/överbärdet 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 10 628 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	22 000	71	32 388	-18 396	96 063
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-18 396	18 396	0
Årets resultat					2 444	2 444
Belopp vid årets utgång	60 000	22 000	71	13 992	2 444	98 507

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 992 276
årets vinst	2 443 900
	16 436 176
disponeras så att i ny räkning överföres	16 436 176

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	84 648	81 498
Övriga förvaltningsintäkter		15 293	13 470
Totala intäkter		99 941	94 968
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-62 274	-59 087
Underhållskostnader		-8 122	-9 044
Avskrivningar och nedskrivningar		-15 875	-37 816
Övriga rörelsekostnader		-12	-302
Totala kostnader		-86 283	-106 249
Rörelseresultat		13 658	-11 281
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och övriga resultatposter	7	1 388	439
Räntekostnader och övriga resultatposter		-11 154	-6 874
Summa resultat från finansiella poster		-9 766	-6 435
Resultat efter finansiella poster		3 892	-17 716
Resultat före skatt		3 892	-17 716
Skatt på årets resultat	8	-1 448	-680
Årets resultat		2 444	-18 396

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter Byggnader	9	502 291	517 421
Förvaltningsfastigheter Mark	10	34 173	34 173
Inventarier	11	2 860	3 198
Pågående ny- och ombyggnationer	12	7 734	4 868
Summa materiella anläggningstillgångar		547 057	559 659

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	163	219
Summa finansiella anläggningstillgångar		163	219

Summa anläggningstillgångar

547 220 559 878

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		306	215
Summa råvaror och förnödenheter		306	215

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		245	221
Fordringar hos koncernföretag		1 483	4 419
Övriga kortfristiga fordringar		19	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 971	1 467
Summa kortfristiga fordringar		3 718	6 123

Kassa och bank

53 729 34 208

Summa omsättningstillgångar

57 753 40 546

SUMMA TILLGÅNGAR

604 973 600 424

g.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
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
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		13 992	32 388
Årets resultat		2 444	-18 396
		16 436	13 992
Summa eget kapital		98 507	96 063
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	9 862	8 414
Summa avsättningar		9 862	8 414
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	401 551	416 551
Summa långfristiga skulder		401 551	416 551
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	75 000	60 000
Leverantörsskulder		5 633	5 037
Aktuella skatteskulder		50	23
Övriga kortfristiga skulder		1 359	1 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	13 010	12 962
Summa kortfristiga skulder		95 053	79 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		604 973	600 424

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 892	-17 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	16 012	38 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 904	20 484
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-90	5
Förändring av kundfordringar		-24	366
Förändring av kortfristiga fordringar		2 432	-976
Förändring av leverantörsskulder		596	1 181
Förändring av kortfristiga skulder		34	-1 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 852	19 162
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 331	-7 915
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 331	-7 915
Årets kassaflöde		19 521	11 247
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		34 208	22 960
Likvida medel vid årets slut		53 729	34 207

9.

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

Hyresintäkter 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, utranteras 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 - Kallvindrar, 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, leasingskulder och låneskulder.

Kundfordringar

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



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 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 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 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.

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

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	78 475	75 930
Garage och p-platser	3 500	3 029
Lokaler	2 673	2 540
	84 648	81 499

Not 4 Driftskostnader

Av den totala driftskostnaden 2023 fakturerades 13 179 tkr (12 690 tkr) till Gnesta Förvaltnings AB samt 1 140 tkr (805 tkr) till Gnesta Centrumfastigheter AB för utförda tjänster.

	2023	2022
Reparationer	2 815	3 607
Taxebundna kostnader	7 655	6 011
Uppvärmning	10 567	10 111
Tomträttsavgälder	156	137
Administration	7 796	7 658
Fastighetsskötsel och städ	6 188	6 149
Revision	287	249
Fastighetsskatt	1 513	1 616
Övrigt	1 950	1 087
Personalkostnad reparationer	4 646	4 660
Personalkostnad administration	13 279	12 829
Personalkostnad Fastighetsskötsel och städ	5 421	4 972
	62 274	59 087

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	11
Män	19	20
	31	31
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 331	1 433
Övriga anställda	13 723	12 707
	15 054	14 140
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	547	449
Pensionskostnader för övriga anställda	772	714
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 630	4 226
	5 948	5 389
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	21 003	19 529
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	40 %
Andel män i styrelsen	71 %	60 %
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

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	108	102
Övriga ränteintäkter	1 280	337
	1 388	439

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-1 448	-702
Skatt på årets resultat	0	22
Totalt redovisad skatt	-1 448	-680

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
		3 892		-17 715
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-802	20,6	3 649
Ej avdragsgilla kostnader	11,8	-459	-1,0	-4 562
Avdragsgilla ej bokförda kostnader				359
Skillnad mellan årets bokföringsmässiga avskrivningar och årets skattemässiga avskrivningar		-85		-86
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-34,6	1 346	3,6	640
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

Not 9 Förvaltningsfastigheter Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	692 668	687 362
Inköp	0	5 532
Försäljningar/utrangeringar	0	-226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	692 668	692 668
Ingående avskrivningar	-175 247	-160 345
Försäljningar/utrangeringar	0	131
Årets avskrivningar	-15 130	-15 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 377	-175 247
Ingående uppskrivningar	22 000	0
Årets uppskrivningar	0	22 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 000	22 000
Ingående nedskrivningar	-22 000	0
Årets nedskrivningar	0	-22 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 000	-22 000
Utgående redovisat värde	502 291	517 421

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter Mark

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 924	5 764
Inköp	408	1 241
Försäljningar/utrangeringar	0	-81
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 331	6 924
Ingående avskrivningar	-3 726	-2 831
Försäljningar/utrangeringar	0	45
Årets avskrivningar	-745	-939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 471	-3 726
Utgående redovisat värde	2 860	3 198



Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	4 867	3 418
Under året nedlagda utgifter avseende ombyggnation	2 867	1 574
Under året genomförda omfördelningar nybyggnation	0	-125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 734	4 867
Utgående redovisat värde	7 734	4 867

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran HBV	122	178
Insats HBV	40	40
Insats Gårdlundabjörnen KB	1	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163	219
Utgående redovisat värde	163	219

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 929	1 001
Förutbetalda hyror	42	39
Förutbetalda försäkringspremier	0	427
1 971	1 971	1 467

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld	9 862	8 414
Belopp vid årets utgång	9 862	8 414

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. *ms*

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av skulder till kreditinstitut.

Långgivare	2023-12-31	2022-12-31
Kommuninvest	401 551	416 551
	401 551	416 551
Kortfristig del av långfristig skuld	75 000	60 000

Specifikation av förfallotider kapitalbindning

Kort del förfaller under 2024 och är avsedda att refinansieras.

Skulder som förfaller 1-5 år 295 151 tkr.

Skulder som förfaller senare än 5 år 106 400 tkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 576	1 152
Förskottsbetalade hyror	6 592	6 372
Upplupna semesterlöner	1 074	1 225
Beräkn uppl avt. soc avgifter	3 768	4 214
	13 010	12 962

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	15 875	15 816
Nedskrivning	0	22 000
Övrigt	137	383
Summa	16 012	38 199

Not 19 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	261	237
Summa eventualförpliktelser	261	237

Not 20 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	22 000	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	22 000
Belopp vid årets utgång	22 000	22 000

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31


Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	13 992
årets vinst	2 444
	16 436

disponeras så att i ny räkning överföres	16 436
	16 436

Gnesta 7/3 - 24



Peter Bernhardsson



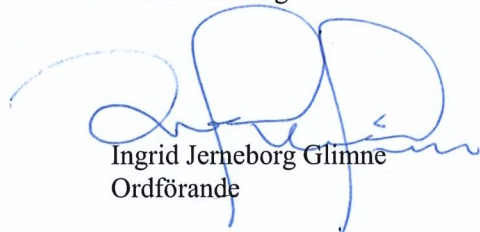
Mattias Eldros



Sören Granberg



Bo Lemar



Ingrid Jerneborg Glimne
Ordförande



Catherina Fored
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2024



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 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed 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 2023 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. *mu*

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 8 april 2024



Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor