

KS/2026:183

## KS § 71

### Gagnefsbostäder AB årsredovisning 2025

#### Kommunstyrelsens beslut

1. Den verksamhet Gagnefsbostäder AB bedrivit under året har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.
2. Delge kommunfullmäktige årsredovisning 2025 för Gagnefsbostäder AB.
3. Tillstyrka att kommunens ombud på bolagsstämman beviljar styrelsen och vd för bolaget ansvarsfrihet under förutsättning att revisorerna så tillstyrker.

#### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Lägga årsredovisning 2025 för Gagnefsbostäder AB till handlingarna.

#### Jäv

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

#### Ärendebeskrivning

Föreligger årsredovisning från Gagnefsbostäder AB för år 2025.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, kommunstyrelsens förvaltning, 2026-05-18, 1 sida.

Protokollsutdrag, GBAB 260428 § 11, 1 sida.

Årsredovisning 2025 för Gagnefsbostäder AB, inklusive revisionsberättelse och granskningsrapport, 21 sidor.

#### Protokollsutdrag

Kommunfullmäktige

GBAB/2026:11

**GBAB § 11**

**Årsredovisning 2025 Gagnefsbostäder AB**

**Gagnefsbostäder AB beslut**

1. Godkänna årsredovisning för Gagnefsbostäder AB 2025.
2. Överlämna årsredovisning för Gagnefsbostäder AB 2025 till årsstämma och kommunfullmäktige.

**Ärendebeskrivning**

För 2025 redovisas ett negativt resultat på 665 tkr.

De största avvikelserna jämfört mot prognosen för helåret är hänförliga till fastighetsskötsel, reparationer, underhållskostnader, driftskostnader samt finansiella kostnader.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande, ekonom Gagnefsbostäder AB, 2026-03-17, 1 sida.

Årsredovisning 2025 Gagnefsbostäder AB, 17 sidor.

Ekonomisk rapport – bokslut 2025–12, 2 sidor.

Ekonomisk rapport – bokslut 2025–12 (detaljerad), 1 sida.

Resultat per objekt, 4 sidor.

**Protokollsutdrag**

Kommunstyrelsen + handling

**Årsredovisning**  
för  
**Gagnefsbostäder Aktiebolag**

556527-7463

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen och vd för Gagnefsbostäder Aktiefbolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

**Innehållsförteckning**

Vd har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Vd har ordet

Under 2025 har bolaget verkat i ett ekonomiskt läge som successivt blivit mer stabilt, med avtagande inflation och ett mer förutsägbart ränteläge. Samtidigt påverkas verksamheten fortsatt av ökade kostnader för drift och underhåll. Detta ställer krav på noggranna prioriteringar och ett långsiktigt ansvarstagande i förvaltningen av fastigheterna. Under året har bolaget därför fortsatt arbetet med att möta dessa utmaningar och samtidigt säkerställa trygga, välskötta och hållbara bostäder för våra hyresgäster.

En av bolagets fortsatt största utmaningar är den omfattande underhållsskuld som har byggts upp efter flera års eftersatt underhåll. Arbetet med att minska underhållsskulden har fortsatt under året och successivt stärkts, även om behoven i delar av beståndet fortfarande är betydande. I vissa fall är skadorna så omfattande att de kräver större insatser än vad som ryms inom ordinarie resurser, vilket ställer krav på tydliga prioriteringar och långsiktig planering.

Parallellt har bolaget fortsatt arbetet med att effektivisera verksamheten, bland annat genom utveckling av digitala arbetssätt och förbättrade processer. Detta arbete kommer bidra till bättre struktur och ökad kvalitet i förvaltningen och utgör en viktig del i bolagets fortsatta utveckling mot en mer hållbar och effektiv organisation.

Årets resultat uppgår till ett underskott om 665 tkr. Utfallet förklaras främst av vakanta bostäder och parkeringsplatser, vilket har påverkat intäkterna negativt. Samtidigt har kostnaderna för reparationer varit högre än planerat till följd av ett sedan tidigare uppbyggt underhållsbehov. Under året har även en större kundförlust påverkat resultatet negativt.

Det finns samtidigt flera positiva inslag. Kostnaderna för el och uppvärmning har varit lägre än budgeterat och de finansiella posterna har utvecklats bättre än förväntat, vilket delvis har dämpat resultatpåverkan. De administrativa kostnaderna har varit högre än planerat, främst kopplat till konsultinsatser inom digitalisering och verksamhetsutveckling. Dessa satsningar är en del av bolagets långsiktiga arbete med att effektivisera processer och skapa bättre förutsättningar för en hållbar förvaltning.

Resultatet visar att bolaget fortsatt befinner sig i en omställningsfas där fokus ligger på att stärka ekonomin, minska vakansgraderna och arbeta mer strukturerat med att hantera det eftersatta underhållet. Under de kommande åren ligger fokus på att skapa bättre struktur och långsiktighet i verksamheten. Bolaget arbetar bland annat med införande av K3-redovisning, implementering av nytt fastighetssystem med förbättrade tjänster för hyresgästerna samt utveckling av rutiner och arbetssätt. Parallellt fortsätter arbetet med att ta fram en långsiktig strategi för underhåll och utveckling av fastighetsbeståndet.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare för det arbete som görs varje dag i verksamheten. Det har varit ett år som krävt många prioriteringar och ett stort ansvarstagande. Genom ett gemensamt och uthålligt arbete skapar vi förutsättningar för att fortsätta utveckla bolaget och erbjuda trygga och hållbara boendemiljöer.

*Ylva Kindgren*  
*Verkställande direktör*  
*Gagnefsbostäder AB*

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Bolaget

Bolaget började sin verksamhet år 1995 då tidigare Stiftelsen Gagnefsbostäder ombildades till Gagnefsbostäder AB. Verksamheten bedrivs i Gagnefs kommun, Dalarnas län.

Gagnefsbostäder AB ägs till 100% av Gagnefs kommun. Bolaget förvaltas av Gagnefs kommun och har ingen egen personal. Bolaget har sitt säte i Gagnef.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Gagnefs kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar såsom daghem och skolor.

### Styrelse och revisorer

#### Styrelseledamöter

Fredrik Jarl (ordförande)	(C)
Johan Masgård (vice ordförande)	(M)
Lars-Erik Granholm	(KOSA)
Per Svantes	(S)
Daniel Caesar	(KD)

#### Styrelsesuppleanter

Anders Ahlgren	(C)
Göran Westling	(KOSA)
Åke Sandberg	(S)
Anders Henningsson	(M)
Hugo Holmats	(L)

#### Verkställande direktör

Ylva Kindgren

#### Ordinarie revisor

Azets Revision & Rådgivning AB  
Adam Eriksson Levd, auktoriserad revisor

#### Ordinarie lekmannarevisorer

Gustav Wallheden	(M)
Svante Hanses	(KOSA)

#### Suppleanter lekmannarevisorer

Eric Mattsson	(S)
Rune Karis	(KOSA)

Kommunfullmäktige har valt ordinarie ledamöter och suppleanter enligt ovan specifikation fram till och med år 2026.

### Syfte och mål

Enligt ägardirektiv är syftet med verksamheten att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för de som nyttjar bolagets tjänster. Avsikten med att Gagnefsbostäder förvaltas av Gagnefs kommun är effektivitetsvinster och kostnadsbesparingar. Gagnefsbostäder arbetar för bra service, funktionella lägenheter, trygga och välfungerande bostadsområden, bra miljö och prisvärda hyror. Målet med Gagnefsbostäders verksamhet är nöjda kunder samt goda och långsiktiga hyresrelationer.

### **Finansiering**

Under året har lånestocken varit oförändrad då inga amorteringar eller större investeringar gjorts. Den genomsnittliga räntenivån inklusive lånevgift om 0,4% uppgår för 2025 till 2,76% (2,63 %).

### **Fastighetsbestånd**

Bolagets fastighetsbestånd innehåller 408 lägenheter och 12 lokaler. Fastigheterna är försäkrade med fullvärdesgaranti hos Dalarnas Försäkringsbolag.

### **Uthyrningsläget**

Under 2025 har andelen vakanta lägenheter legat på strax under 4% (2,7%). Förlorade hyresintäkter på grund av outhyrda lägenheter uppgår under året till 1 011 tkr (822 tkr). Den största anledningen till vakanserna är behovet av reparationer och underhåll, vilket gör att lägenheterna under perioden som de renoveras står outhyrda. Vakanser för lokaler uppgår till 174 tkr (267 tkr), vilket motsvarar ca 12% (22%) av intäkterna för lokaler. Vakanser för bilplatser uppgår till 367 tkr (345 tkr), vilket motsvarar ca 40% (39%) av intäkterna för bilplatser.

### **Reparation och underhåll**

Under året har kostnader för reparationer och underhåll uppgått till 7 871 tkr (7 606tkr) och precis som tidigare år så är det en stor del av dessa kostnader som avser akuta skador. Detta har inneburit att det planerade underhållet inte har kunnat genomföras i den utsträckning som skulle behövas med tanke på den underhållsskuld bolaget har.

### **Miljöarbete**

Gagnefsbostäders målsättning är att ta ansvar för sin verksamhet och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Det praktiska arbetet sker i nära samarbete med Gagnefs kommun som bland annat innebär att vi har miljömärkt el, fjärrvärme, pellets och värmepumpar som huvudsakliga värmekällor.

### **Förväntad framtida utveckling**

Förhandlingar med hyresgästföreningen om hyreshöjning från och med 1 januari 2026 har avslutats och det beslutades om en hyreshöjning på 3,5%.

Bolaget befinner sig i en omställningsfas där fokus ligger på att stärka ekonomin, minska vakansgraderna och arbeta mer strukturerat med att hantera det eftersatta underhållet.

Under de kommande åren ligger fokus på att skapa bättre struktur och långsiktighet i verksamheten. Bolaget arbetar bland annat med införande av K3-redovisning, implementering av nytt fastighetssystem med förbättrade tjänster för hyresgästerna samt utveckling av rutiner och arbetssätt. Parallellt fortsätter arbetet med att ta fram en långsiktig strategi för underhåll och utveckling av fastighetsbeståndet.

### **Väsentliga händelser under året**

En av bolagets fortsatt största utmaningar är den omfattande underhållsskuld som har byggts upp efter flera års eftersatt underhåll. Arbetet med att minska underhållsskulden har fortsatt under året och successivt stärkts, även om behoven i delar av beståndet fortfarande är betydande. I vissa fall är skadorna så omfattande att de kräver större insatser än vad som ryms inom ordinarie resurser, vilket ställer krav på tydliga prioriteringar och långsiktig planering.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	31 486	30 888	30 601	29 961
Resultat efter finansiella poster	-665	-1 126	2 132	2 702
Balansomslutning	199 351	196 315	227 530	224 347
Soliditet (%)	17,00	17,60	15,68	14,95
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	5,64	7,69
Avkastning på totalt kap. (%)	1,79	1,51	2,56	2,00
Långfristiga skulder (tkr)	158 000	158 000	184 000	184 000
Genomsnittlig låneränta (%)	3	3	2	1
Investering i fastigheter (tkr)	515	0	0	306
Antal lägenheter	408	408	408	408
Outhyrt i % av totala hyresintäkten	5	5	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Förändringar i eget kapital (tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	16 000	9 120	200	10 358	-1 119	<b>34 560</b>
Upplösning uppskrivningsfond		-170		170		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-1 119	1 119	<b>0</b>
Årets resultat					-665	<b>-665</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 000</b>	<b>8 950</b>	<b>200</b>	<b>9 409</b>	<b>-665</b>	<b>33 895</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (tkr):

Balanserad vinst	9 409
Årets förlust	-665
	<b>8 744</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	8 744
	<b>8 744</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter	2	31 486	30 041
Övriga rörelseintäkter	3	219	939
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>31 705</b>	<b>30 980</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-19 440	-19 584
Övriga externa kostnader	5	-4 611	-4 529
Personalkostnader	6	-188	-173
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 960	-3 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 199</b>	<b>-28 282</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 506</b>	<b>2 698</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	185	395
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 356	-4 219
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 171</b>	<b>-3 824</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-665</b>	<b>-1 126</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-665</b>	<b>-1 126</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	7
<b>Årets resultat</b>		<b>-665</b>	<b>-1 119</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella tillgångar	9	0	24
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>24</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	184 338	187 749
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	5	11
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>184 342</b>	<b>187 764</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	45	45
Andra långfristiga fordringar	14	94	105
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>139</b>	<b>150</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>184 481</b>	<b>187 938</b>

#### Omsättningstillgångar

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

Råvaror och förnödenheter		359	299
<b>Summa varulager</b>		<b>359</b>	<b>299</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		189	328
Fordringar hos Gagnefs kommun		13 873	7 412
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		414	333
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 479</b>	<b>8 073</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		32	6
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>32</b>	<b>6</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 869</b>	<b>8 377</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

199 351

196 315

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		16 000	16 000
Uppskrivningsfond	15	8 951	9 120
Reservfond		200	200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 151</b>	<b>25 320</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		9 409	10 358
Årets resultat		-665	-1 119
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 744</b>	<b>9 239</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 895</b>	<b>34 560</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Gagnefs kommun	16 17	158 000	158 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>158 000</b>	<b>158 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 388	1 282
Skatteskulder		43	34
Övriga skulder		43	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 981	2 410
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 456</b>	<b>3 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 351</b>	<b>196 315</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Hyresintäkter redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den period som uthyrningen avser.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till, eller erhållas från, Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

#### Fordringar

Hyres- och kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt.

#### Värdepapper

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde.

#### Lager

Lager av pellets, olja och vitvaror har inventerats och värderats till anskaffningsvärde.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider Antal år

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Immateriella tillgångar 5 år

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 67 år

Markanläggningar 20 år

Byggnadsinventarier 10 år

Maskiner och inventarier 10 år

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, hyror, inklusive vakanser och rabatter.

### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### *Avkastning på eget kap. (%)*

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### *Avkastning på totalt kap. (%)*

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

## Not 2 Hyresintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	30 828	29 457
Lokaler	1 395	1 217
Bilplatser	903	876
Hyresrabatter	-89	-76
	<b>33 037</b>	<b>31 474</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Bostäder	-1 011	-822
Lokaler	-174	-267
Bilplatser	-367	-345
	<b>-1 552</b>	<b>-1 434</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ersättning från hyresgäst	109	821
Övriga intäkter	109	118
	<b>218</b>	<b>939</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	2 996	3 667
Vägavgifter	405	321
Uppvärmning	3 582	3 518
Elavgifter	1 160	1 253
Sophantering och VA-avgifter	2 785	2 650
Reparation- och underhållskostnader	7 871	7 605
Försäkring- och riskkostnader	641	569
	<b>19 440</b>	<b>19 583</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskatt	425	388
Administrativ- och teknisk förvaltning	2 846	3 043
Revisionsarvode	119	0
Konsultarvode	694	224
Övriga kostnader	527	874
	<b>4 611</b>	<b>4 529</b>

### Not 6 Personalkostnader

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

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Styrelsearvode, ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvode och andra ersättningar	147	136
Sociala avgifter	40	37
	<b>187</b>	<b>173</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Utdelningar	2	2
Övriga ränteintäkter	183	393
	<b>185</b>	<b>395</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader lån Gagnefs kommun	4 355	4 219
Övriga räntekostnader	1	0
	<b>4 356</b>	<b>4 219</b>

### Not 9 Immateriella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119	119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119</b>	<b>119</b>
Ingående avskrivningar	-95	-71
Årets avskrivningar	-24	-24
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-119</b>	<b>-95</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

**Not 10 Byggnader, mark & markanläggningar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 058	264 058
Inköp	515	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>264 573</b>	<b>264 058</b>
Ingående avskrivningar	-79 673	-75 798
Årets avskrivningar	-3 877	-3 874
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 550</b>	<b>-79 672</b>
Ingående uppskrivningar	11 300	9 290
Tidigare års avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 180	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>8 950</b>	<b>9 120</b>
Ingående nedskrivningar	-7 200	-5 877
Återförda nedskrivningar	1 444	0
Årets återförda nedskrivning	120	120
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 636</b>	<b>-5 757</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>184 337</b>	<b>187 749</b>
Bokfört värde byggnader & markanläggningar	177 292	180 703
Bokfört värde mark	7 046	7 046
	<b>184 338</b>	<b>187 749</b>

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123	123
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123</b>	<b>123</b>
Ingående avskrivningar	-112	-102
Årets avskrivningar	-6	-10
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118</b>	<b>-112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5</b>	<b>11</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 951	2 951
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 951</b>	<b>2 951</b>
Ingående avskrivningar	-2 947	-2 909
Årets avskrivningar	-4	-38
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 951</b>	<b>-2 947</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45	45
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

**Not 14 Övriga långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105	92
Tillkommande fordringar	9	39
Avgående fordringar	-21	-26
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93</b>	<b>105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93</b>	<b>105</b>

**Not 15 Uppskrivningsfond**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående uppskrivningar	9 120	9 290
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170	-170
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>8 950</b>	<b>9 120</b>

Bokfört värde för byggnader och mark exklusive uppskrivningar är 175 139 tkr.

**Not 16 Långfristiga skulder**

Enligt Gagnefs kommuns finanspolicy framgår att kommunen ska vara koncernbank. Med anledning av detta så hanteras alla lån för Gagnefsbostäder AB via Gagnefs kommun.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen.</b>		
Lån Gagnefs kommun	0	0
	0	0

**Not 17 Koncernuppgifter**

Bolaget är helägt av Gagnefs kommun.

Namn	Org.nr	Säte
Gagnefs kommun	212000-2155	Gagnef



Gagnef 2026-04-28

[Redacted]

[Redacted]

28/4 Fredrik Jarl  
Ordförande

28/4 Johan Masgård  
Vice ordförande

[Redacted]

[Redacted]

28/4 Ylva Kindgren  
Verkställande direktör

28/4 Lars-Erik Granholm

[Redacted]

[Redacted]

28/4 Per Svantes

5/5 Daniel Caesar

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12

Azets Revision & Rådgivning AB

[Redacted]

Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gagnefsbostäder Aktiebolag

Org.nr 556527-7463

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gagnefsbostäder Aktiebolag för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gagnefsbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gagnefsbostäder Aktiebolag enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gagnefsbostäder Aktiebolag för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gagnefsbostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borlänge den 2 maj 2026

Azets Revision & Rådgivning AB



Adam Eriksson Lévd  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Gagnefsbostäder AB  
organisationsnummer 556527-7463  
Till fullmäktige i Gagnefs kommun

## **Granskningsrapport för år 2025**

Vi, av fullmäktige i Gagnefs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Gagnefsbostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Vår granskning har varit övergripande. Viss granskning har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Djurås, april 2026

Svante Hanses

Gustav Wallheden