

AB Gavlegårdarna

Årsbokslutet för räkenskapsåret 2024-12-31

Rapport till ledning och styrelse

—

2025-03-27

Inledning

Till styrelsen i AB Gavlegårdarna

Denna rapport syftar till att sammanfatta väsentliga iakttagelser från vår revision av årsbokslutet och årsredovisningen samt förvaltning i AB Gavlegårdarna avseende räkenskapsåret 2024.

Vår granskning är inriktad på att fastställa om redovisningen, med tillämpligt väsentlighetskriterium, ger en rättvisande bild av verksamheten för att kunna uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen. Rapporten gör därför inte anspråk på fullständighet. Därutöver är vårt mål att använda den kunskap om bolaget vi erhållit för att bidra med konstruktiva kommentarer och rekommendationer.

En särskild rapport från granskning av intern kontroll har avlämnats 2024-11-20.

Revisionen färdigställs och avrapporteras i samband med utfärdandet av årsredovisningen och vår revisionsberättelse.

Med vänlig hälsning

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Johannes Stolpe
Assistant manager

	Sida
Sammanfattning	3
Revisionens fokusområden	4
Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden	5
Övergripande analys av resultat och balansräkning	6-8
Iakttagelser från årets bokslutsgranskning	9

Sammanfattning

Slutsatser avseende granskningen av årsbokslutet

- Vi har genomfört en revision av AB Gavlegårdarna.
- Vår bedömning baserat på utförd granskning är att årsbokslutet håller god kvalitet.
- Vår slutgiltiga slutsats från revisionen kommuniceras vid avgivandet av årsredovisningen.

Avvikelser i årsbokslutet

- Vi har inte noterat några väsentliga resultatpåverkande avvikelser i årsbokslutet som ej har rättats.

Väsentlighetsgräns

Vår revisionsgranskning är baserad på risk och väsentlighet. Detta innebär att vi, baserat på vår professionella omdöme och vår kännedom av er verksamhet, identifierar en nivå av vad som utgör väsentliga poster. Väsentlighetstalet ger oss vägledning för vilka poster, konton och transaktioner som kan få väsentlig påverkan på årsbokslutet om de är felaktigt redovisade. Väsentliga poster granskas således mer ingående än mindre väsentliga poster och områden.

Revisionens fokusområden

Process	Granskningsinriktning
Intäkter	Analytiskt granskning av årets hyresintäkter i jämförelse med föregående år och årets förändringar. Granskat att debiterade hyra enligt fastighetssystemet överensstämmer med resultaträkningen.
Inköp	Analytiskt granskning av årets fastighetskostnader i jämförelse med föregående år och årets förändringar. Stickprovsmässigt kontrollerat erhållen leverantörsfaktura mot redovisningen.
Investeringar	Granskat att bokförda värden på fastigheter överensstämmer med underliggande dokumentation. Granskat att såväl bokföringsmässigt som skattemässigt anläggningsregister är uppdaterat samt relaterade uppskjutna skatter Granskning av redovisade kostnader i utvalda projekt mot avtal och betalningsplaner. Granskat bolagets värderingsprocess samt verifierat årets värdering.
Förvaltning	Granskat styrelseprotokoll under år 2024. Betalning av skatter, sociala avgifter och moms.
Årsredovisning	Kontroll av information i förvaltningsberättelse. Kontroll av sifferuppgifter och avstämning av uppgifter i noter.
Ovanliga transaktioner	Vi har granskat fusionen av de två dotterbolagen, Hille 2:144 Fastighets AB resp Storhagen Fastighets AB. Fusionen bedöms har redovisats korrekt.

Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden

Område	Sammanfattning av iakttagelser
Avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper	Vi har inte noterat några avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper.
Väsentliga förändringar av redovisningsprinciper	Vi har inte noterat några väsentliga förändringar av redovisningsprinciper.
Efterlevnad av bolagsordning och ägardirektiv	Vi har inte noterat några avvikelser mot fastställd bolagsordning och ägardirektiv.
Efterlevnad av skattelagstiftning och annan lagstiftning	Vi har inte noterat några brister i bolagets avgifts- och skattehantering.
Skadeståndskrav och tvister	Vi noterar att bolaget har nått en överenskommelse med entreprenören ansvarig för nyproduktion på Godisfabriken. Advokatbrev har erhållits. Transaktionen bedöms vara korrekt hanterad i redovisningen.
Utvärdering av redovisningsfunktion	Vi anser att bolaget har en god redovisningsfunktion och intern kontroll inom denna.
Problem i revisionen	Vi har haft god hjälp av bolaget i samband med planering och utförande av vår revision.

Resultaträkningen

	2024	2023
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1 349 368	1 241 376
Aktiverat arbete för egen räkning	5 626	7 641
Övriga rörelseintäkter	27 365	59 286
Summa rörelsens intäkter	1 382 359	1 308 303
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-765 441	-728 773
Personalkostnader	-158 118	-154 856
Av- och nedskrivningar	-344 185	-289 858
Övriga rörelsekostnader	-3 809	-2 637
Summa rörelsens kostnader	-1 271 553	-1 176 124
Rörelseresultat	110 806	132 179
Resultat från finansiella poster		
Resultat från övriga värdepapper mm	2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	877	4 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93 456	-78 488
Summa resultat från finansiella poster	-92 577	-74 206
Resultat efter finansiella poster	18 229	57 973
Bokslutsdispositioner	47 043	21 342
Resultat före skatt	65 272	79 315
Skatt på årets resultat	-18 562	-342
Årets resultat	46 710	78 973

Nettoomsättning

Nettoomsättningen har totalt sett ökat med +8,7 % varav hyreshöjning förhandlad med Hyresgästföreningen gav +5,3 % från 1 jan 2024. Bolaget har även ökade intäkter till följd av inflytt på Godisfabriken där inflytt skett under våren 2024 i Pralinen samt hösten 2024 i Godispalatset. Dessa två hus ger totalt 115 st nya lägenheter i beståndet.

Övriga rörelseintäkter

Minskningen jämfört med år 2023 (-31,9 mkr) förklaras av att bolaget erhållit lägre försäkringsersättning. Totalt har det erhållits 32 mkr i år för branden på Öster och Sättra.

Övriga externa kostnader

Totalt sett har kostnaderna ökat med +36,7 mkr (+5,0 %) Ökningen förklaras främst av högre taxebundna kostnader samt reparation och underhåll. Taxebundna kostnader, såsom el, fjärrvärme och vatten, har ökat till följd av taxehöjningar samt inflyttning på Godisfabriken. Reparation och underhåll har ökat till följd av bland annat högre kostnader för snöröjning, vattenskador samt prioritering av underhållsprojekt. Föregående hade bolaget även kostnader för bränderna vars kostnader ej finns i år. Övriga delkostnader är i nivå med föregående år.

Personalkostnader

Under året har medelantalet anställda ökat med tre personer och i övrigt har personalkostnaderna ökat med årets löneökningar.

Av- och nedskrivningar

I posten ingår nedskrivningar om totalt 210 mkr varav allt avser Godisfabriken samt återföring av nedskrivning om +59,9 mkr avseende 7 st fastigheter.

Räntekostnader

Räntekostnader har ökat under året till följd av högre marknadsräntor och högre nyttjande av checkräkningskrediten till följd av investeringar.

Bokslutsdispositioner

Avser förändring periodiseringsfond +5,0 mkr, lämnat koncernbidrag -0,9 mkr, förändring överavskrivning +1,0 mkr samt återföring ersättningsfond +41,4 mkr.

Skatt på årets resultat

Årets skattekostnad består av förändring uppskjuten skatt på temporära skillnader med +12,4 mkr samt aktuell skatt om -30,9 mkr. Effektiv skatt uppgår till 28,4 % (föregående år 0,4 %) till följd av de skattemässiga justeringarna, främst hänförligt till ersättningsfonden.

Balansräkningen

Belopp i tkr		
TILLGÅNGAR	2024-12-31	2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		
Nyttjanderätt P-hus	32 543	34 084
Pågående investering immateriella	24 373	7 759
Summa immateriella anläggningstillgångar	56 916	41 843
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	2 413	2 260
Förvaltningsfastigheter	5 715 300	5 322 564
Inventarier, verktyg och installationer	14 122	16 674
Pågående nyanläggningar	265 774	750 063
Summa materiella anläggningstillgångar	5 997 609	6 091 561
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	0	18 547
Andra långfristiga värdepappersinnehav	511	511
Summa finansiella anläggningar	511	19 058
Summa anläggningstillgångar	6 055 036	6 152 462
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	10 161	7 619
Fordringar hos Gävle kommun	68	1 336
Fordringar hos koncernföretag	1 634	27 291
Aktuella skattefordringar	0	309
Övriga kortfristiga fordringar	5 585	5 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 339	64 308
Summa kortfristiga fordringar	65 787	106 468
Kassa och bank	406	181
Summa omsättningstillgångar	66 193	106 649
SUMMA TILLGÅNGAR	6 121 229	6 259 111

Immateriella anläggningstillgångar

Pågående investeringar avser kostnader i samband med utveckling av egen dataplattform hänförligt till bolagets olika IT-system.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark avser lokaler för egen verksamhet.

Förvaltningsfastigheter har ökat under året med aktiverade projekt om 687,9 mkr där de största projekten avser nyproduktion på Godisfabriken (Pralinen 280 mkr resp Godispalatset 235 mkr) samt gruppboende i Hemlingby (1,1 mkr). Posten har även ökat netto med 45,3 mkr i samband med fusion av dotterbolagen.

Av- och nedskrivningar har skett om totalt 344,1 mkr varav 210 mkr avser nedskrivning som är hänförligt till Godisfabriken

Totalt har 203,9 mkr investerats under året varav merparten avser Godispalatset samt återuppbyggnad efter branden på Sättra.

Andelar i koncernföretag

I början av februari 2024 fusionerades de två dotterbolagen.

Fordringar hos koncernföretag

Avsåg föregående år främst fordran hos de två dotterbolagen avseende lösen av skuld till SBB i samband med förvärvet, vilka i år har fusionerats.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Posten har minskat främst till följd av erhållen försäkringsersättning avseende bränderna på Sättra resp Öster, varav Öster nu är slutreglerad. Årets fordran avseende beräknade erhållen försäkringsersättning för Sättra uppgår till ca 40 mkr.

Balansräkningen

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	312 000	312 000
Reservfond	80 000	80 000
Uppskrivningsfond	29 459	30 726
Summa bundet eget kapital	421 459	422 726
Fritt eget kapital		
Balanserad resultat	1 902 544	1 838 652
Årets resultat	46 709	78 973
Summa fritt eget kapital	1 949 253	1 917 625
Summa eget kapital	2 370 712	2 340 351
Obeskattade reserver	85 830	133 818
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	68 402	79 210
Övriga avsättningar	53 025	61 364
Summa avsättningar	121 427	140 574
Långfristiga skulder		
Skulder till Gävle kommun	3 333 428	3 345 583
Summa långfristiga skulder	3 333 428	3 345 583
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	52 037	65 719
Skulder till Gävle kommun	51	0
Skulder till koncernföretag	22 049	22 000
Aktuella skatteskulder	17 659	0
Övriga kortfristiga skulder	24 038	120 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 998	90 589
Summa kortfristiga skulder	209 832	298 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 121 229	6 259 111

Eget kapital

Utdelning skett om -16 mkr enligt stämmobeslut.

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder uppgår till 82,5 mkr och ackumulerade överavskrivningar till 3,3 mkr.

Övriga avsättningar

Posten avser beräknad kostnad avseende branden på Sättra.

Uppskjuten skatt

Posten avser temporära skillnader avseende byggnader och mark och årets förändring beror på att skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga aktiveringar har minskat.

Långfristiga skulder

Checkkredit finns hos Gävle kommun som används som ett vanligt checkkonto.

Leverantörsskulder

Minskningen beror främst på att man reglerat levskulder innan balansdagen till följd av bankdagar men till följd av att posten påverkas av hur entreprenörer fakturerar kostnader hänförliga till projekten.

Aktuella skatteskulder

Bolaget har inte betalat F-skatt motsvarande den skattekostnad som finns i år.

Övriga kortfristiga skulder

Posten har minskat främst till följd av amortering av lånet hos SEB om 100 mkr.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Posten består främst av förutbetalda hyresintäkter (77,5 mkr).

Iakttagelser från årets bokslutsgranskning

Område

Iakttagelse

Kommentarer från ledning

Inga iakttagelser noterade.



kpmg.com/socialmedia

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2025 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

Document Classification: KPMG Public