

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Gamla Byn AB

556285-2896

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning koncern	8
Balansräkning koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

CLB

VD har ordet

Det har varit ett händelserikt år för Gamla Byn AB och dotterbolaget Avesta Industristad AB.

Året inleddes med att styrelsen antog en affärsplan bland annat med fokusområdena underhåll, energibesparande åtgärder samt att stärka Koppardalen som en attraktiv plats för nya företag att etablera sig på. Inom dessa områden har stora framsteg gjorts dels med att genomföra underhållsåtgärder, dels att vidareutveckla underhållsplanen. Vidare har solceller installerats på Åvestadalskolan och förskolan Blåkullen. Koppardalens kontorshotell har också utvecklats från att vara ett traditionellt kontorshotell till att bli en kreativ coworking miljö samtidigt som flera ombyggnationer genomförts för att välkomna nya företag till Koppardalen.

Under året har bolagen jobbat med fokus på målet Nöjda Kunder och en kundundersökning har genomförts för att få kunskap om vad bolagets hyresgäster tycker. Resultatet visar att bostadshyresgästerna är väldigt nöjda och extra roligt är det att Gamla Byn AB har ett väldigt bra resultat i jämförelse med andra kommunala och privata bostadsföretag i Sverige. Det är något vi naturligtvis är väldigt stolta över.

Vidare har ett flertal aktiviteter genomförts för att stärka varumärkena och numera är bolagen synliga och aktiva på LikedIn, Instagram och Facebook. Arbetet med nya moderna hemsidor har också påbörjats och en pop-up bobutik har öppnats i ett centralt läge med syfte att vara mer tillgängliga för våra kunder, både nya och befintliga.

För att bidra till social hållbarhet har en bovärd anställts med uppdrag att finnas på plats i våra bostadsområden. Vidare har 10 ungdomar erbjudits ett sommarjobb på Gamla Byn AB. Styrelsen har också beslutat att bolaget, i nära samarbete med omsorgsförvaltningen, ska jobba med Bostad Först. Ett koncept som handlar om att hemlösa personer ska erbjudas ett tryggt boende då det är en viktig förutsättning för att kunna göra något åt sina livsproblem. Styrelserna har också antagit en upphandlingspolicy med fokus på sociala krav då bolagen vill ta ett stort ansvar i frågor som handlar om social hållbarhet.

Under året invigdes en av Sveriges modernaste lokaler för Industriprogrammet samt förskolan Blåkullen. Likaså har vi påbörjat upprustning av ett flertal skolgårdar. Kunden, bildningsförvaltningen, är mycket nöjda med dessa projekt. Andra investeringsprojekt som genomförts är bland annat omläggning av tak, inklusive taksäkerhet, avvattning, snörasskydd och takluckor på fyra olika platser i bostadsbeståndet samt renovering av sex tvättstugor inklusive digitala bokningssystem i tvättstugor och trapphus.

Det ekonomiska resultatet för Gamla Byn AB blev 16 mkr (11) och utförda reparations- och underhållsarbeten uppgick till 40 mkr (46). För koncernen blev resultatet 28 mkr (13) och kostnaderna för reparations- och underhållskostnader blev 52 mkr (54). Kommande år fortsätter vi att arbeta aktivt med bolagens underhållsplaner för att säkerställa värdet på fastigheterna.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare för ett fantastiskt bra arbete under året. Vi har utmanat våra arbetssätt och processer för att bli ännu bättre för dem vi finns till för, våra kunder. Och jag är stolt över att jag tillsammans med er får driva och utveckla Gamla Byn AB och Avesta Industristad AB.

Linda Nilsson
VD

Styrelsen och verkställande direktören för Gamla Byn AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av egna bostäder och lokaler i Avesta kommun. Lägenhetsbeståndet per 2023-12-31 uppgår till 1 093 (1 099) lägenheter med en sammanlagd yta av ca 73 332 (73 388) m². Lokalbeståndet uppgår till ca 130 588 (128 868) m². Gamla Byn AB:s helägda dotterbolag Avesta Industristad AB, org nr 556285-2904, innehar ett lokalbestånd som uppgår till ca 98 100 (98 100) m².

Ägarförhållanden

Gamla Byn AB, ägs till 100 % av Avesta kommun. Företaget har sitt säte i Avesta.

Bolagets ändamål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Avesta kommun köpa, sälja, äga, bebygga, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter med bostäder, lokaler och därtill hörande kollektiva anläggningar. Bolaget ska i sin verksamhet ta hänsyn till de ägardirektiv som fastställs för bolaget. Bolaget ska vara kommunkoncernens gemensamma fastighetsförvaltare, exklusive Avesta Vatten och Avfall AB:s bestånd. Verksamheten ska bedrivas enligt självkostnadsprincipen och med optimalt resursutnyttjande främja bostadsförsörjningen i Avesta kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Kurt Kvarnström, ordf.
Kalle Hedin, vice ordf
Gerd Svedberg
Tomi Sandvik
Karl-Johan Pettersson
Patrik Engström
Henric Schef
Ulf Berg
Roy Uppgård

Styrelsesuppleanter

Jessica Gustavsson
Tomas Hagelin
Ulrika Scott
Josefin Heed
Anna-Karin Persdahl
Lars-Olof Eklund
Per-Ola Ahlström
David Larsson
Monica Öjemalm

Arbetsstagarrepresentanter

Tommy Sunesson
Kjell Lindberg

Vision
Kommunal

CBT

Ordinarie revisor

Cecilia Kvist Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Jenny Barksjö Forslund Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Lilian Palm

Andreas Olsson

Årsstämman hölls den 8 maj 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening, av en styrelseledamot tillsammans med VD Linda Nilsson. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Organisation

Gamla Byn AB:s ledningsgrupp bestod 2023 av fastighetsförvaltningschefen Johan Nonnen, VD Linda Nilsson och ekonomichef Anders Rabb. Företaget har en total personalstyrka uppgående till 33 (33) årsarbetare.

Marknad

Gamla Byn AB bedriver fastighetsförvaltning av egna bostäder och lokaler i Avesta kommun. Lägenhetsbeståndet per 2023-12-31 uppgår till 1 093 (1 099) lägenheter med en sammanlagd yta av ca 73 332 (73 338) m². Lokalbeståndet uppgår till ca 130 588 (128 868) m². Vakansgraden är fortfarande relativt låg 2,5 % (2,5 %) sett till hela beståndet.

Statistiska centralbyrån, SCB, gjorde på Avesta kommuns uppdrag under 2020 en befolkningsprognos för åren 2020 - 2070. Prognosen visar att Avesta kan vänta sig en befolkningsökning på kort sikt på grund av nybyggnationer av bostäder, men att trenden är sjunkande. Den 31 december 2022 var befolkningen 22 932 personer och den 30 november 2023 var befolkningen 22 811 personer. Statistiken för helåret 2023 är dock inte klar än.

Bolagets bostadskö består av 11 281 (7 459) personer och har därmed ökat kraftigt under föregående år.

Dotterbolaget Avesta Industristad AB äger fastigheter med ett lokalbestånd på ca 98 100 (98 100) m². I huvudsak består beståndet av industrilokaler med varierande status men även kontor, lager och cafélokaler. Bolaget har haft en relativt låg vakansgrad under hela året och landade vid årets slut på 7,4% (5,8%).

Flera långsiktiga hyreskontrakt har dock tecknats under året, likaså har upprustningen av kontorshotellet resulterat i några nya hyresgäster. Varför vi ser med tillförsikt på framtiden.

Handwritten signature

Marknadsprognos

Under året har vi märkt att det är något färre intressenter per uthyrning och att det tar längre tid att få objekten uthyrda. Under 2024 kommer ett tillskott på marknaden då en extern aktör släpper 56 nya lägenheter, om det kommer att påverka bolagets vakansgrad är oklart i nuläget. Vi arbetar aktivt med varumärkesbyggade åtgärder för att motverka vakanser.

Avesta Industristads fastighetsbestånd är av varierande kvalitet och behovet av underhåll är stort vilket tillsammans med det rådande omvärldsläget skapar framtida ekonomiska utmaningar.

Investeringsverksamhet

Koncernens investeringsvolym uppgick under 2023 till 62 (54) Mkr varav i moderbolaget ca 56 (22) Mkr.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Summa Intäkter	316 248	282 056	275 551	264 816	257 403
Redovisat resultat	28 670	13 475	13 967	1 387	6 178
Balansomslutning	1 638 576	1 612 930	1 576 473	1 477 205	1 357 568
Antal anställda	33	33	34	34	34
Soliditet	24	23	23	24	26
Direktavkastning på tot kap %	6,4	5,2	6,1	6,0	5,8

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Redovisat resultat	16 151	11 273	8 677	-1 770	2 325
Summa intäkter	266 285	239 377	231 121	223 258	215 901
Balansomslutning	1 451 583	1 437 601	1 417 112	1 306 502	1 177 111
Antal anställda	33	33	34	34	34
Soliditet	24	24	23	25	27
Räntetäckningsgrad	331	365	408	353	330
Belåningsgrad	72	73	74	71	69
Direktavkastning tot kap %	6	5	5	5	5
Antal lägenheter	1 093	1 099	1 028	1 027	1 027
Area lägenheter	73 332	73 388	68 511	68 449	68 449
Area lokaler	130 588	128 868	128 270	125 788	123 564
Area totalt	203 920	202 256	196 781	194 237	192 013
Bruttohyresintäkter kr/m ²	1 286	1 196	1 158	1 105	1 103
Hyresbortfall kr/m ²	23	23	20	10	21
Nettohyresintäkter kr/m ²	1 263	1 173	1 138	1 115	1 112
Driftnetto kr/m ²	426	328	386	330	301
Värme kr/m ²	142	121	128	113	124
El kr/m ²	93	79	85	82	85
Vatten kr/m ²	29	24	22	21	22
Fastighetsunderhåll kr/m ²	197	229	177	201	206

Resultat och ställning

Moderbolagets totala intäkter uppgår för perioden till ca 266 (239) Mkr, vilket är en ökning med ca 27 Mkr jämfört med föregående år.

För att bibehålla fastighetsbeståndets värde har moderbolaget ett långsiktigt mål att driftnettot skall överstiga 300 kr/m². Utfallet för 2023 blev 426 (328) kr/m². Avkastningen på totalt kapital uppgår till 6,0 (4,6) %.

Soliditeten per 2023-12-31 för moderbolaget är 23,9 (23,7) %. Se även bolagets nyckeltal i femårsöversikten.

Koncernens nettoomsättning uppgår till ca 316 (282) Mkr.

Koncernens redovisade resultat uppgår till ca 28,6 (13,4) Mkr.

CBT

Ekonomiprognos

Bolaget har träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en höjning av lägenhetshyrorna med 5,2 % från den 1 januari 2024. Detta är en relativt hög höjning i jämförelse med tidigare år och det är ett resultat av att bolaget har kända kostnadsökningar bland annat avseende energi och räntor.

Likviditets- och finansieringsförändringar

Vid periodens slut uppgår koncernens likviditet till 66 652 (50 451) Mkr. Koncernens checkkredit uppgår till 70 (70) Mkr, varav i moderbolaget 40 (40) Mkr. Checkkrediten var vid periodens slut nyttjad med 0 (11,9) Mkr i koncernen och 0 (0) Mkr i moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av kommunens finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nybyggnationen av vår förskola Blåkullen fortsatt och i augusti kunde förskolebarn och deras pedagoger flytta in. Förskolan har plats för 160 barn.

Under året har elstöd erhållits med 7,2 Mkr i koncernen, varav i moderbolaget 5,6 Mkr. Detta har påverkat resultatet väsentligt.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 000	7 250	131 506	374 756
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			28 670	28 670
Belopp vid årets utgång	236 000	7 250	150 176	393 426

CUBA

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 000	6 600	86 322	11 273	340 195
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-10 000		-10 000
Balanseras i ny räkning			11 273	-11 273	0
Årets resultat				16 151	16 151
Belopp vid årets utgång	236 000	6 600	87 595	16 151	346 346

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	87 594 897
årets vinst	16 151 112
	103 746 009
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	14 000 000
i ny räkning överföres	89 746 009
	103 746 009

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Den föreslagna utdelning reducerar bolagets egna kapital från 346 mkr till 332 mkr. Bolagets soliditet uppgår efter utdelningen till 23,1%. Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

OK

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	3, 4	307 220	281 372
Övriga rörelseintäkter	3	9 028	684
		316 248	282 056
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-168 393	-157 757
Övriga externa kostnader	6, 7	-11 858	-11 815
Personalkostnader	8	-28 076	-25 594
Fastighetsskatt		-3 441	-3 289
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-47 595	-50 132
		-259 363	-248 587
Rörelseresultat		56 885	33 469
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 023	358
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 238	-20 351
		-28 215	-19 992
Resultat efter finansiella poster		28 670	13 477
Resultat före skatt		28 670	13 477
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat		28 670	13 477

OK

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	12, 13	1 487 020	1 420 143
Mark	12, 14	48 153	48 153
Markanläggning	15	16 691	17 798
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 114	1 413
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	11 471	64 331
		1 564 449	1 551 839

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	18	681	620
		681	620
Summa anläggningstillgångar		1 565 130	1 552 460

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		135	150
		135	150

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		613	1 958
Övriga fordringar		3 905	5 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 141	2 672
		6 659	9 872

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		66 652	50 451
		73 446	60 472

SUMMA TILLGÅNGAR

1 638 576 1 612 932

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	21	236 000	236 000
Reserver		7 250	7 250
Annat eget kapital inklusive årets resultat		150 176	131 506
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		393 426	374 756
Summa eget kapital		393 426	374 756
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 398	1 721
		1 398	1 721
Långfristiga skulder			
Skulder till Avesta kommun	22	707 221	633 470
		707 221	633 469
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	23	0	11 991
Skulder till Avesta kommun	22	476 779	530 531
Leverantörsskulder		43 152	34 893
Aktuella skatteskulder		36	0
Övriga skulder		898	863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	15 666	24 705
		536 531	602 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 638 576	1 612 928

CHT

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		28 670	13 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	25	49 160	51 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		77 830	64 970
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		15	30
Förändring kundfordringar		1 345	-1 657
Förändring av kortfristiga fordringar		1 867	-2 355
Förändring leverantörsskulder		8 259	4 609
Förändring av kortfristiga skulder		-20 961	18 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 355	83 982
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-62 093	-54 181
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	8
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-61	-70
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 154	-54 243
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 000	0
Utbetald utdelning		-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 000	0
Årets kassaflöde		16 201	29 739
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	26	50 451	20 711
Likvida medel vid årets slut		66 652	50 450

OK

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	3, 4		
Hysesintäkter	27	257 563	237 304
Övriga rörelseintäkter		8 722	2 072
		266 285	239 376
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-138 879	-136 337
Övriga externa kostnader	6, 7	-10 211	-9 024
Personalkostnader	8	-28 076	-25 594
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 530	-37 114
Fastighetsskatt		-2 303	-2 147
		-214 999	-210 216
Rörelseresultat		51 286	29 160
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	9	1 612	358
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-26 747	-18 245
		-25 135	-17 887
Resultat efter finansiella poster		26 151	11 273
Bokslutsdispositioner	28	-10 000	0
Resultat före skatt		16 151	11 273
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat		16 151	11 273

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	12, 13	1 220 934	1 173 215
Mark	12, 14	39 563	39 563
Markanläggning	15	11 946	13 366
Inventarier	16	739	1 413
Pågående nyanläggningar	17	10 249	37 537
		1 283 431	1 265 094

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	29	113 000	113 000
Andra långfristiga fordringar	18	681	620
		113 681	113 620
Summa anläggningstillgångar		1 397 112	1 378 714

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		135	150
		135	150

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		500	1 829
Övriga kortfristiga fordringar		2 776	4 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 724	2 288
		5 000	8 287

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		49 336	50 450
		54 471	58 887

SUMMA TILLGÅNGAR

1 451 583 1 437 601

Handwritten signature

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	236 000	236 000
Reservfond		6 600	6 600
		242 600	242 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		87 595	86 322
Årets resultat	30	16 151	11 273
		103 746	97 595
Summa eget kapital		346 346	340 195
Avsättningar	31		
Övriga avsättningar		1 398	1 721
Summa avsättningar		1 398	1 721
Långfristiga skulder	23		
Skulder till Avesta kommun	22	625 389	569 795
Summa långfristiga skulder		625 389	569 795
Kortfristiga skulder			
Skulder till Avesta kommun	22	421 611	477 205
Leverantörsskulder		33 597	28 140
Skulder till koncernföretag		10 000	0
Övriga kortfristiga skulder		898	821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	12 344	19 724
Summa kortfristiga skulder		478 450	525 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 451 583	1 437 601

W

Moderbolagets	Not	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys		-2023-12-31	-2022-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		26 151	11 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	27 095	38 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		53 246	49 750
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		15	30
Förändring av kundfordringar		1 329	-1 708
Förändring av kortfristiga fordringar		1 958	-2 058
Förändring av leverantörsskulder		5 457	3 515
Förändring av kortfristiga skulder		2 697	5 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten		64 702	55 243
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 755	-22 100
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	8
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-61	-70
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 816	-22 162
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 000	0
Årets kassaflöde		-1 114	33 081
Likvida medel vid årets början	26		
Likvida medel vid årets början		50 450	17 368
Likvida medel vid årets slut		49 336	50 449

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag utifrån en tre- till en femårs prognos. Vi bedömer att det inte föreligger någon möjlighet att i närtiden nyttja det skattemässiga underskottsavdraget som vid deklarationen för inkomstskatteåret 2022 uppgick till 65 212 483 kronor.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffande händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffas eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffande händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar med än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggs- köpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritets- intresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar.

Tilläggsköpeskillning

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

Justering av förvärvsanalys

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

Förändringar i ägarandel

Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Konsolidering av företag för särskilt ändamål

Ett företag för särskilt ändamål (SPE) är ett företag som är bildat för att uppnå ett begränsat och väldefinierat syfte. Koncernredovisningen omfattar de SPE över vilka moderföretaget har ett bestämmande inflytande med undantag av pensions- och personalstiftelser.

Moderföretaget har ett bestämmande inflytande över ett SPE eftersom

- Verksamheten bedrivs för moderföretagets räkning i enlighet med dess behov.
- Moderföretaget har den slutliga beslutanderätten över verksamheten även om beslut om den löpande verksamheten har delegerats.
- Moderföretaget har rätt att erhålla huvuddelen av förmånerna i företaget och kan därför vara exponerat för de risker som är förknippade med verksamheten i detta företag.
- Moderföretaget står för huvuddelen av de risker som är förknippade med ägandet av företaget eller dess tillgångar.

CAF

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Det inre ytskiktet byts ej samtidigt därför avskrivs detta på samma tid som för stommen och åtgärderna kostnadsförs löpande. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Yttre ytskikt; fasader yttertak mm	30-50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40 år
- Solceller	30 år
- Inre ytskikt	100 år

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas följande tid

Markanläggning	10 år
Inventarier	5 år

Nedskrivning

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leastagare

Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leastagare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där företaget är leasgivare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Inom koncernen finns enbart operationella leasingavtal.

Ersättningar till anställda

Ersättningar vid uppsägning är ersättningar till anställda som lämnas på grund av:

- a) företagets beslut att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) en anställds beslut att acceptera frivillig avgång i utbyte mot dessa ersättningar.

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Drifnetto

Resultat före avdrag för avskrivningar.

Räntetäckningsgrad

Resultat före avdrag för avskrivningar och räntebidrag samt ränteintäkter i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad

Långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

Direktavkastning

Resultat före avdrag för avskrivningar i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar Moderbolaget och Koncernen

Gamla Byn AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder.

Det slutgiltiga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av bolagets fastighetsbestånd, utifrån ett beräknat driftsnetto i relation till ett antaget avkastningskrav. Se mer i not 12.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har skett i årets bokslut.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
I hyresomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	84 840	78 120
Lokaler	227 142	207 828
Övrigt	4 516	5 535
Bostäder	-1 678	-1 834
Lokaler	-6 905	-7 393
Övrigt	-741	-658
Rabatter	-258	-208
Kostnadsersättningar	304	-18
	307 220	281 372
I övriga rörelseintäkter		
Realisationsresultat på sålda inventarier		8
Försäkringsersättningar	892	0
Intäkt förvaltningsuppdrag	239	247
Erhållna statliga bidrag	7 842	429
Övriga ersättningar	54	0
	9 028	684

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
I hyresomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	84 840	78 120
Lokaler	172 807	158 278
Övrigt	4 516	5 535
Bostäder	-1 678	-1 834
Lokaler	-2 227	-1 912
Övrigt	-741	-658
Rabatter	-258	-208
Kostnadsersättningar	304	-18
	257 563	237 304
I övriga rörelseintäkter		
Realisationsresultat på sålda inventarier	0	8
Försäkringsersättningar	392	0
Intäkt förvaltningsuppdrag	2 322	1 989
Erhållna statliga bidrag	5 953	75
Övriga ersättningar	54	0
	8 722	2 072

COA

Not 4 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag Moderbolaget

Inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Bolaget är moderbolag i en koncern med det helägda dotterbolaget Avesta Industristad AB, org nr 556285-2904 med säte i Avesta kommun och vars verksamhet är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Avesta kommun.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inköp	1,85 %	1,77 %
Försäljning	0,78 %	0,73 %

Not 5 Fastighetskostnader Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Värme	34 961	29 460
El	23 992	20 323
Fastighetsunderhåll	52 460	54 544
Vatten	7 207	5 515
Övriga fastighetskostnader	49 773	47 915
	168 393	157 757

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Värme	29 044	24 701
El	18 880	15 989
Fastighetsunderhåll	40 239	46 322
Vatten	5 924	4 763
Övriga fastighetskostnader	44 791	44 562
	138 879	136 338

CSA

Not 6 Operationella leasingavtal Koncernen

Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	610	610
	610	610

Moderbolaget

Leasetagare

Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	2 955	2 818
	2 955	2 818

I moderbolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheten Myran 2 av dotterbolaget. Avtalet om hyra av fastigheten löper på tre år med möjlighet för företaget att förlänga med tre år i taget.

Not 7 Arvode till revisorer Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	104	129
Lekmannarevion	95	63
	199	192

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	65	89
Lekmannarevision	50	40
	115	129

OK

**Not 8 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget och Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	12
Män	22	21
	33	33
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 432	1 680
Övriga anställda	17 578	14 386
	19 010	16 065
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	190	171
Pensionskostnader för övriga anställda	2 381	2 141
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 984	5 395
	8 556	7 707
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	27 566	23 772
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	22 %
Andel män i styrelsen	80 %	78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	2 023	358
	2 023	358
Moderbolaget		
	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	1 612	358
	1 612	358

CAH

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga räntekostnader	30 238	20 351
	30 238	20 351

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till Avesta Kommun	22 903	14 379
Övriga räntekostnader	3 844	3 866
	26 747	18 245

**Not 11 Avstämning av effektiv skatt
Koncernen**

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 670		13 476
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 906	20,6	-2 776
Ej avdragsgilla kostnader	0,3	-82	0,2	-31
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2	45	0,0	1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-20,7	5 943	-20,8	2 806
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

Moderbolaget

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		16 151		11 273
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-3 327	20,6	-2 322
Ej avdragsgilla kostnader	0,5	-81	0,0	-5
Ej skattepliktiga intäkter	-0,3	45	0,0	1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-20,8	3 363	-20,6	2 326
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

CWA

**Not 12 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsvärde	3 370 068	3 095 080
	3 370 068	3 095 080

Avkastningsvärderingen har utförts av en extern värderare under år 2023 i moderbolaget.

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsvärde	3 006 958	2 716 035
	3 006 958	2 716 035

Avkastningsvärderingen har utförts av en extern värderare under år 2023 i moderbolaget.

**Not 13 Byggnader
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 297 742	2 140 803
Inköp	49 815	7 588
Försäljningar/utrangeringar	-4 918	-13 421
Omklassificeringar	61 650	162 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 404 289	2 297 742
Ingående avskrivningar	-675 608	-646 214
Försäljningar/utrangeringar	3 031	12 037
Årets avskrivningar	-39 432	-41 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-712 009	-675 608
Ingående uppskrivningar	88 456	91 726
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 270	-3 270
Utgående ackumulerade uppskrivningar	85 186	88 456
Ingående nedskrivningar	-290 446	-277 355
Omklassificeringar	0	-13 091
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-290 446	-290 446
Utgående redovisat värde	1 487 020	1 420 144

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 729 908	1 573 126
Inköp	46 394	5 511
Försäljningar/utrangeringar	-4 264	-7 085
Omklassificeringar	34 856	158 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 806 894	1 729 908
Ingående avskrivningar	-437 054	-413 341
Försäljningar/utrangeringar	2 377	5 701
Årets avskrivningar	-28 374	-29 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-463 052	-437 054
Ingående uppskrivningar	88 456	91 726
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 270	-3 270
Utgående ackumulerade uppskrivningar	85 186	88 456
Ingående nedskrivningar	-208 094	-195 003
Omklassificeringar	0	-13 091
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-208 094	-208 094
Utgående redovisat värde	1 220 934	1 173 216

Not 14 Mark

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 153	48 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 153	48 153
Utgående redovisat värde	48 153	48 153

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 563	39 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 563	39 563
Utgående redovisat värde	39 563	39 563

CLB

**Not 15 Markanläggning
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 900	44 900
Inköp	1 324	0
Omklassificeringar	1 291	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 515	44 900
Ingående avskrivningar	-27 102	-23 308
Årets avskrivningar	-3 722	-3 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 824	-27 102
Utgående redovisat värde	16 691	17 798

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 616	33 616
Inköp	11	0
Omklassificeringar	1 291	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 918	33 616
Ingående avskrivningar	-20 250	-17 457
Årets avskrivningar	-2 722	-2 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 972	-20 250
Utgående redovisat värde	11 946	13 366

**Not 16 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 142	15 115
Inköp	873	27
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 015	15 142
Ingående avskrivningar	-13 730	-12 093
Årets avskrivningar	-1 171	-1 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 901	-13 729
Utgående redovisat värde	1 114	1 413

OK

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 777	14 750
Inköp	490	27
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 267	14 777
Ingående avskrivningar	-13 364	-11 728
Årets avskrivningar	-1 164	-1 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 528	-13 364
Utgående redovisat värde	739	1 413

**Not 17 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 330	180 537
Under året nedlagda kostnader	10 051	46 565
Under året genomförda omfördelningar	-62 910	-162 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 471	64 330
Ingående nedskrivningar	0	-13 091
Omklassificeringar	0	13 091
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	11 471	64 330

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 537	179 331
Under året nedlagda kostnader	8 829	16 561
Under året genomförda omfördelningar	-36 117	-158 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 249	37 537
Ingående nedskrivningar	0	-13 091
Omklassificeringar	0	13 091
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	10 249	37 537

OK

**Not 18 Andra långfristiga fordringar
Moderbolaget och Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	620	550
Tillkommande fordringar	61	70
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	681	620
Utgående redovisat värde	681	620

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	1 611	1 200
Övriga poster	530	1 472
	2 141	2 672

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	1 291	922
Övriga interimfordringar	434	1 366
	1 724	2 288

**Not 20 Förändring av eget kapital
Koncernen**

	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 000	7 250	131 506	374 756
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			28 670	28 670
Belopp vid årets utgång	236 000	7 250	150 176	393 426

Moderbolaget

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 000	6 600	86 322	11 273	340 195
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-10 000		-10 000
Balanseras i ny räkning			11 273	-11 273	0
Årets resultat				16 151	16 151
Belopp vid årets utgång	236 000	6 600	87 595	16 151	346 346

OKA

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Aktiekapitalet består av 2 360 000 stycken aktier med kvotvärde 100 kronor.

**Not 22 Långfristiga skulder
Koncernen**

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 0 (87 143) tkr för koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteärande skulder		
Kortfristig del av långfristig skuld	476 779	530 531
	476 779	530 531

Moderbolaget

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 0 (79 184). tkr för moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Kortfristig del av långfristig skuld	421 611	477 205
	421 611	477 205

**Not 23 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	70 000	70 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	11 991

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

OK

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	39	32
Upplupna semesterlön	957	1 144
Upplupna sociala kostnader	400	472
Förutbetalda hyror	13 392	14 004
Övriga poster	879	9 052
	15 666	24 705

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	39	32
Upplupna semesterlön	957	1 144
Upplupna sociala kostnader	400	472
Förutbetalda hyror	10 254	9 964
Övriga poster	694	8 111
	12 344	19 724

**Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	47 273	50 132
Utrangering av anläggningstillgångar	1 887	1 385
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-8
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0	-14
	49 160	51 495

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	35 208	37 114
Utrangering av anläggningstillgångar	1 887	1 385
Lämnat ej utbetalt koncernbidrag	10 000	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-8
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0	-14
	47 095	38 477

Out

**Not 26 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassamedel	12	8
Medel på Avesta kommuns koncernkonto	66 640	50 443
	66 652	50 451

Moderbolaget

Någon transaktion som inte medför betalning har inte skett under år 2022 eller under år 2023.

	2023-12-31	2022-12-31
Kassamedel	11	7
Medel på Avesta Kommuns koncernkonto	49 325	50 443
	49 336	50 450

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 27 Leasing
Koncernen**

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen (uthyrningen) i allt väsentligt av uthyrda fastigheter / lokaler. De flesta hyresavtal är på tre år med en förlängning om tre år om inte avtalen sägs upp nio månader före avtalstidens slut.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	230 760	207 830
Senare än ett år men inom fem år	415 358	382 547
Senare än fem år	389 165	370 405
	1 035 283	960 782

OK

Moderbolaget

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen (uthyrningen) i allt väsentligt av uthyrda fastigheter / lokaler. De flesta hyresavtal är på tre år med en förlängning om tre år om inte avtalen sägs upp nio månader före avtalstidens slut.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	186 639	159 780
Senare än ett år men inom fem år	345 192	337 232
Senare än fem år	380 810	313 765
	912 641	810 777

Not 28 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-10 000	0
	-10 000	0

Not 29 Aktier i dotterbolag

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avesta Industristad AB, org nr 556285-2904	113 000	113 000
	113 000	113 000

Not 30 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	87 595
årets vinst	16 151
	103 746
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	14 000
i ny räkning överföres	89 746
	103 746

OK

**Not 31 Övriga avsättningar
Moderbolaget och Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner, personalaveckling och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 721	1 734
Under året ianspråktaga belopp	-322	-13
	1 398	1 721

Avesta den 5 mars 2024



Kurt Kvarnström
Ordförande



Patrik Engström



Tomi Sandvik



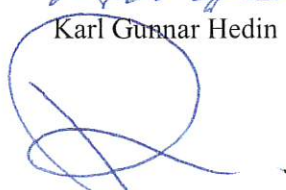
Gerd Svedberg



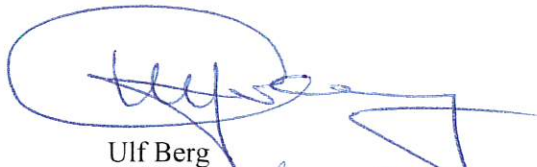
Roy Uppgård



Karl Gunnar Hedin



Henrie Schef



Ulf Berg



Karl-Johan Petersson



Linda Nilsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 11 mars 2024



Cecilia Kvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gamla Byn AB , org. nr 556285-2896

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gamla Byn AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risken 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gamla Byn AB för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningsskyldighet 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Västerås den

11 mars 2024

KPMG AB



Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor