

Årsredovisning för
GHG Bostäder i Falun AB
556537-9293

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i GHG Bostäder i Falun AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-31. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Falun-2024-05-31


Gunnar Gustafsson
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för GHG Bostäder i Falun AB, 556537-9293, med säte i Falun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar bostäder i Falun.

Ägar förhållanden

Bolaget ingår i en koncern i vilken GHG Bostäder Aktiebolag, org. nr 556315-1207, med säte i Falun är moderbolag.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	5 208	4 884	5 102	5 094	5 013
Resultat efter finansiella poster	1 491	2 458	2 884	3 187	2 844
Rörelsemarginal %	58	59	65	70	64
Balansomslutning	184 028	182 589	179 957	179 490	178 583
Soliditet %	77	77	78	71	71

Definitioner se not 6.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	139 505 666	1 548 621
Disposition enl årsstämmobeslut				951 020
Årets resultat				951 020
Vid årets slut	100 000	20 000	139 505 666	2 499 641

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	1 548 621
årets resultat	951 020
Totalt	2 499 641
disponeras för	
balanseras i ny räkning	2 499 641
Summa	2 499 641

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		5 208 378	4 884 296
Övriga rörelseintäkter		11 657	9 470
		5 220 035	4 893 766
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 916 856	-1 798 018
Övriga externa kostnader		-128 346	-78 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 227	-155 209
Rörelseresultat		3 016 606	2 861 816
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 091	2 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 555 077	-406 066
Resultat efter finansiella poster		1 490 620	2 458 478
Bokslutsdispositioner	2	-539 600	-1 600 000
Resultat före skatt		951 020	858 478
Arets resultat		951 020	858 478

2024061429409

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	180 064 311	178 474 017
		<u>180 064 311</u>	<u>178 474 017</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>180 064 311</u>	<u>178 474 017</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 228 029	1 069 320
Aktuell skattefordran		123 780	123 780
Övriga fordringar		-	3 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 577	47 195
		<u>1 361 386</u>	<u>1 243 726</u>
Kassa och bank		<u>2 602 658</u>	<u>2 871 676</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 964 044</u>	<u>4 115 402</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>184 028 355</u>	<u>182 589 419</u>

2024061429410

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		139 311 020	139 505 666
Reservfond		20 000	20 000
		<u>139 431 020</u>	<u>139 625 666</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 548 621	690 144
Årets resultat		951 020	858 478
		<u>2 499 641</u>	<u>1 548 622</u>
		<u>141 930 661</u>	<u>141 174 288</u>
Summa eget kapital			
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	4	2 016 417	1 821 771
Övriga avsättningar		680 730	680 730
		<u>2 697 147</u>	<u>2 502 501</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	35 000 000	35 000 000
		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		426 210	653 148
Skulder till koncernföretag		2 436 735	1 894 399
Skatteskulder		125 173	121 079
Övriga kortfristiga skulder		17 631	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 394 798	1 244 004
		<u>4 400 547</u>	<u>3 912 630</u>
		<u>184 028 355</u>	<u>182 589 419</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

2024061429411

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets verksamhet

Bolaget följer aktiebolagslagen, årsredovisningslagen samt nu gällande skattelagstiftning.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar (fastigheter) redovisas till det värde som bolagets styrelse har fastställt enligt värderingsgrund nuvärde (BFNAR 2012:1). Värderingen grundas på respektive tillgångs driftnetto och det avkastningskrav som bolagets styrelse fastlagt. Vid värdebedömningen har även framtida (10 år) värdeutvecklingen bedömts baserat på nuvarande obalans i marknadsförutsättningarna. (För bostadsfastigheter ligger bruksvärdet i det befintliga bostadsbeståndet ca 45 % lägre än i det bostadsbestånd som uppförts enligt nuvarande system med presumtionshyror). Se not 4.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	0
Komponentavskrivningar se exempel nedan	8
Komponentavskrivningar se exempel nedan	15
Inventarier, verktyg och installationer	5

Komponentindelning

För fastigheter utförs inga avskrivningar förutom komponentavskrivningar. Komponentavskrivningar utförs på 8 respektive 15 år.

Exempel:

- 8 års avskrivningar, utbyte av vitvaror och ytskickt (väggar, tak) mm i lägenhet/lokal.
- 15 års avskrivningar, utbyte av golvskickt, cirkulationspumpar och maskiner i lägenhet/lokal samt gemensam tvättstuga mm.

Övriga åtgärder betraktas som nyanskaffningar.

Skatt

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. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga värden har tagits upp till gällande skattesats 20,6%. Uppskjuten skatt på balanserade uppskrivningar tas inte upp enligt beslut av styrelsen med hänvisning till BFNAR 2012:1 p. 29.13 och 29.14.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	539 600	1 600 000
Summa	539 600	1 600 000

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	46 087 765	42 945 504
-Nyanskaffningar	1 748 521	3 142 261
Vid årets slut	47 836 286	46 087 765
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 097 480	-4 942 271
-Årets avskrivning	-158 227	-155 209
Vid årets slut	-5 255 707	-5 097 480
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	140 233 732	140 233 732
Vid årets slut	140 233 732	140 233 732
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 750 000	-2 750 000
Vid årets slut	-2 750 000	-2 750 000
Redovisat värde vid årets slut	180 064 311	178 474 017
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	5 048 880	5 048 880
Redovisat värde vid årets slut	5 048 880	5 048 880

Under 2022 och 2023 har det gjorts omfattande upprustning av Lagmannen 6, takbyte, fasadrenovering mm.

2024061429413

GHG Bostäder i Falun AB

Prästkragen 5 , Jesper Svedbergs väg 3. Byggår 1987. Bostäder, 13 lägenheter.	745 m2
Leret 12 , Timmervägen 7. Byggår 1989. Bostäder, 7 lägenheter.	478 m2
Glashyttan 9 , Sturegatan 12. Byggår 1989. Bostäder, 7 lägenheter.	505 m2
Tågmästaren 5 , Kopparvägen 36. Byggår 1990. Bostäder, 19 lägenheter. Lokaler 1 st.	904 m2 127 m2
Lagmannen 6 , Svärdsjögatan 3. Förvärvsår 2006. Bostäder, 15 lägenheter. Lokaler, 3 st. P-garage, 15 platser.	1 146 m2 464 m2 600 m2

Not 4 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är beräknad på de temporära skillnaderna mellan bokförd och skattemässiga avskrivningar till gällande skattesats 20,6%.

Not 5 Långfristiga skulder

Bolaget har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	51 649 000	51 649 000
	51 649 000	51 649 000

Not 6 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024,


Gunnar Sjödélius
Godkänd revisor

Underskrifter

Falun den 31 maj 2024


Gunnar Gustafsson
Styrelseordförande


Henrik Gustafsson
Verkställande Direktör

2024061429415

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i GHG Bostäder i Falun AB

Org.nr 556537-9293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för GHG Bostäder i Falun AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GHG Bostäder i Falun ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till GHG Bostäder i Falun AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysningar av särskild betydelse

Byggnader och mark redovisas i årsredovisningen till verkligt värde. Enligt not 1 Redovisningsprinciper, Materiella anläggningstillgångar, är värdet fastställt enligt värderingsgrund nuvärde, grundad på respektive tillgångs driftsnetto och det avkastningskrav som bolagets styrelse fastställt. Man har vid denna värdering inte använt sig av någon extern värdering. Man har vidare bedömt 10 års framtida värdeutveckling. Man har vid denna beräkning inte tagit hänsyn till ränteläget som rådit under innevarande år. Det redovisade värdet på Byggnader och mark i koncernen uppgår till 180 064 tkr, vilket utgör 97,8 % av koncernens tillgångar. Som framgår av not 1, under rubriken Skatt samt not 4 har man valt att inte redovisa någon uppskjuten skatteskuld på balanserade uppskrivningar, då framtida avyttringar kommer att ske genom bolagsavyttring, som inte utlöser någon beskattning. Vidare bör noteras att bolaget inte gör några avskrivningar på byggnader och skog med hänvisning till att ingen värdeminskning sker på byggnaderna och skogen förutom på byggnadernas komponenter. I skogen sker en tillväxt löpande och man bedömer inte heller att byggnaderna minskar i värde på en 10 års sikt. Jag har granskat bolagets värderingsmetodik och de beräkningar som ligger till grund för värderingen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för GHG Bostäder i Falun AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till GHG Bostäder i Falun AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

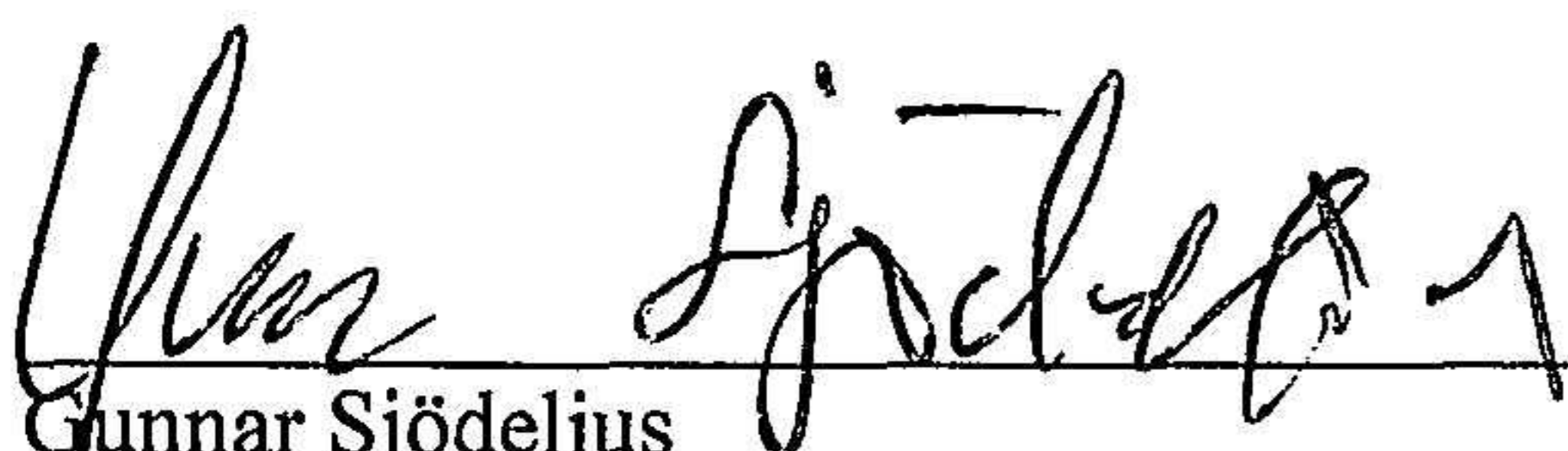
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle den 31 maj 2024



Gunnar Sjödelius
Godkänd revisor