

Årsredovisning för  
**GHG Bostäder i Falun AB**  
556537-9293

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

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 2022-06-22. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Falun 2022-06-22

  
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 2021-01-01 - 2021-12-31.

## 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

	Belopp i Tkr				
	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	5 102	5 094	5 013	4 916	4 875
Resultat efter finansiella poster	2 884	3 187	2 844	2 541	2 484
Rörelsemarginal %	65	70	64	60	59
Balansomslutning	179 957	179 490	178 583	83 143	65 798
Soliditet %	78	71	71	49	39

Definitioner se not 7.

## Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	125 790 450	717 530
Uppskrivningsfond			13 893 368	
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Utdelning				-710 000
Årets resultat				682 614
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>139 683 818</b>	<b>690 144</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	7 530
årets resultat	682 614
<b>Totalt</b>	<b>690 144</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	690 144
<b>Summa</b>	<b>690 144</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		5 102 076	5 093 720
		<u>5 102 076</u>	<u>5 093 720</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Driftkostnader		-1 506 830	-1 350 648
Övriga externa kostnader		-151 111	-21 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 656	-149 404
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 289 479</u>	<u>3 572 034</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 503	-385 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 883 976</u>	<u>3 187 034</u>
Bokslutsdispositioner	3	-2 200 000	-2 500 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>683 976</u>	<u>687 034</u>
Skatt på årets resultat		-1 363	-1 806
<b>Årets resultat</b>		<u>682 613</u>	<u>685 228</u>

2022071324299

5

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	175 486 965	175 267 235
		<u>175 486 965</u>	<u>175 267 235</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>175 486 965</u>	<u>175 267 235</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 057 390	1 003 334
Fordringar hos koncernföretag		-	2 779 688
Aktuell skattefordran		222 179	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 931	109 904
		<u>1 421 500</u>	<u>3 892 926</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>3 048 102</u>	<u>330 052</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 469 602</u>	<u>4 222 978</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>179 956 567</u>	<u>179 490 213</u>

2022071324300

6

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		139 683 818	125 790 450
Reservfond		20 000	20 000
		<u>139 803 818</u>	<u>125 910 450</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		7 530	32 302
Årets resultat		682 613	685 228
		<u>690 143</u>	<u>717 530</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>140 493 961</u>	<u>126 627 980</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	1 643 619	15 536 987
Övriga avsättningar		680 730	680 730
		<u>2 324 349</u>	<u>16 217 717</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	35 000 000	35 000 000
		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		4 135	-
Leverantörsskulder		313 655	144 804
Skulder till koncernföretag		250 230	-
Skatteskulder		222 720	19 054
Övriga kortfristiga skulder		14 421	31 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 333 096	1 449 328
		<u>2 138 257</u>	<u>1 644 516</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>179 956 567</u>	<u>179 490 213</u>

2022071324301

W

## 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

	År
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 ändrats till gällande skattesats 20,6% under 2021 mot fg år som var upptagen till hälften. Uppskjuten skatt på balanserade uppskrivningar har tagits bort 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 Anställda**

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lämnade koncernbidrag	2 200 000	2 500 000
<b>Summa</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 500 000</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	42 571 118	42 263 082
-Nyanskaffningar	374 386	308 036
Vid årets slut	42 945 504	42 571 118
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 787 615	-4 638 211
-Årets avskrivning	-154 656	-149 404
Vid årets slut	-4 942 271	-4 787 615
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	140 233 732	140 226 050
-Årets omräkningsdifferenser	-	7 682
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
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>175 486 965</b>	<b>175 267 235</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	5 048 880	5 048 880
Redovisat värde vid årets slut	5 048 880	5 048 880

**GHG Bostäder i Falun AB**

2022071324303

65

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

### Not 5 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan årets och föregående års uppskjuten skatt är att årets är endast beräknad på de temporära skillnaderna mellan bokförd och skattemässiga avskrivningar till gällande skattesats 20,6%, den upptagna uppskjutna skatten på balanserade uppskrivningar är borttagna år 2021 som tidigare år upptagits till hälften av skattesatsen på 20,6% (10,3%).

### Not 6 Långfristiga skulder

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

### Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	51 649 000	51 649 000
	<b>51 649 000</b>	<b>51 649 000</b>

### Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

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

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 juni 2022,  
Revision4u i Söderhamn AB



Gunnar Sjödellius  
Godkänd revisor

**Underskrifter**

Falun 22 juni 2022

  
Gunnar Gustafsson  
Styrelseordförande

  
Henrik Gustafsson  
Verkställande Direktör

2022071324305

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i GHG Bostäder i Falun AB  
Org.nr 556537-9293

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för GHG Bostäder i Falun AB för år 2021.

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 2021-12-31 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 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 GHG Bostäder i Falun AB 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.

#### Upplysningar av särskild betydelse

Övriga upplysningar av särskild betydelse är den information som vi särskilt vill lyfta fram i årsredovisningen. Denna information behandlas inom ramen för vår revision och våra uttalanden, men vi gör inga separata uttalanden för denna information.

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 vidare bedömt 10 års framtida värdeutveckling. Det redovisade värdet på Byggnader och mark uppgår till 175 487 tkr, vilket utgör 97,5 % av bolagets tillgångar. Värdet på uppskrivningen uppgår till 140 234 tkr. Som framgår av not 5 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.

Vi har granskat bolagets värderingsmetodik och de beräkningar som ligger till grund för värderingen.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-06-30 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Revisorn tillstyrkte resultaträkningen för året, men kunde på grund av tidigare års uppskrivningar av mark och byggnader inte tillstyrka fastställande av balans- och resultaträkning. Revisorn avstyrkte vidare förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för

den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för GHG Bostäder i Falun AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta

revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

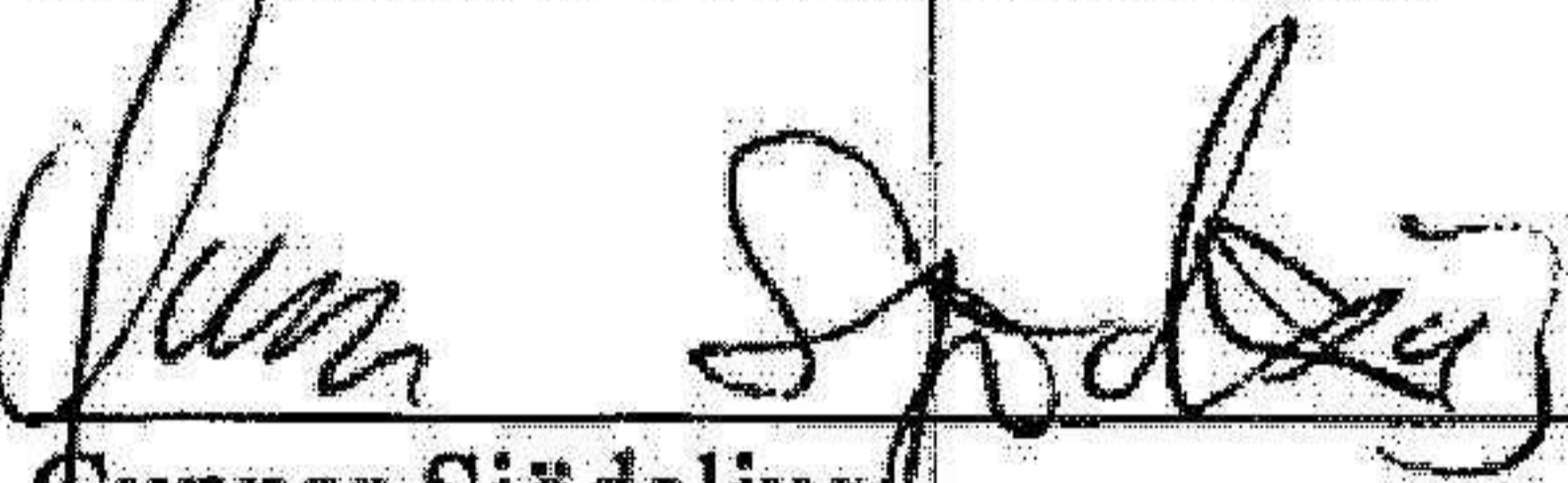
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Bollnäs den 22 maj 2022

Revision4U i Söderhamn AB



Gunnar Sjödelius  
Godkänd revisor