

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

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

### 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 2025-06-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Falun 2025-06-23

  
Gunilla 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

### 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Driftkostnadsanalys 2024, jämförelse 2023

Analysen avser hyresfastigheter (bostäder) som omfattas av förhandlingsordning med hyresgästföreningen. Fastigheter i GHG Bostäder i Falun AB som omfattar fastigheterna Prästkragen 5, Leret 12, Glashyttan 9, Tågmästaren 5 och Lagmannen 6.

I analysen redovisas separat taxebundna kostnader (el, fjärrvärme, vatten och avlopp samt renhållning). Reparationer och underhåll samt periodiskt underhåll med avskrivning 8-15 år samt fastighetsskötsel och lokal administration redovisas separat. Riskkostnader och fastighetsavgift redovisas dessutom separat.

Varje enskild fastighet har åsatts en egen fördelningsarea i kvadratmeter vilket innebär att kostnaderna i respektive resultaträkning omräknas till kr/kvm fördelningsarea.

I totalen redovisas varje enskild fastighetskostnad i kr/kvm och jämförelse med föregående årskostnad.

#### Kommentarer till driftkostnadsanalys 2024

Falufastigheter 4835 kvm FDA

#### Taxebundna kostnader

Elkostnader har minskat till 373 kr/kvm från 593 kr/kvm. Fjärrvärme har ökat till 835 kr/kvm från 681 kr/kvm. Totalt har driftkostnaden ökat till 3487 kr/kvm från 3349 kr/kvm. Kostnaden för reparation och underhåll samt fastighetsskötsel har ökat med 359 kr/kvm vilket utgör den större delen av kostnadsökningen.

#### Hyror bostadslägenheter

Hyressättningen baseras på en lokal bruksvärdering. I Falun utfördes bruksvärderingen 2023 och infasningen påbörjades 2024 och ska även där vara genomförd i september 2025. Bruksvärderingen sker i samråd med hyresgästföreningen och utgår ifrån allmännyttans hyresnivåer och standard. Vi kan konstatera att hyresnivån i Falun knappt 11 % för lågt.

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	5 566	5 208	4 884	5 102	5 094
Resultat efter finansiella poster	1 799	1 491	2 458	2 884	3 187
Rörelsemarginal %	60	58	59	65	70
Balansomslutning	185 961	184 028	182 589	179 957	179 490
Soliditet %	77	77	77	78	71

Definitioner se not 6.

**Eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	139 505 666	2 499 641
Uppskrivningsfond, justering av 2023			-194 646	
Uppskrivningsfond, förändring 2024			-202 218	
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				981 783
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>139 108 802</b>	<b>3 481 424</b>

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	2 499 641
årets resultat	981 783
<b>Totalt</b>	<b>3 481 424</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	3 481 424
<b>Summa</b>	<b>3 481 424</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		5 566 398	5 208 378
Övriga rörelseintäkter		472	11 657
		<u>5 566 870</u>	<u>5 220 035</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 954 928	-1 916 856
Övriga externa kostnader		-115 549	-128 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 872	-158 227
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 328 521</u>	<u>3 016 606</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 514	29 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 580 252	-1 555 077
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 798 783</u>	<u>1 490 620</u>
Bokslutsdispositioner	2	-817 000	-539 600
<b>Resultat före skatt</b>		<u>981 783</u>	<u>951 020</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>981 783</u>	<u>951 020</u>

20250707;2025070913562

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	181 038 322	180 064 311
		<u>181 038 322</u>	<u>180 064 311</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>181 038 322</u>	<u>180 064 311</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 203 880	1 228 029
Aktuell skattefordran		250 908	123 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 229	9 577
		<u>1 501 017</u>	<u>1 361 386</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>3 421 818</u>	<u>2 602 658</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 922 835</u>	<u>3 964 044</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>185 961 157</u>	<u>184 028 355</u>

20250707;2025070913563

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		139 108 802	139 311 020
Reservfond		20 000	20 000
		<u>139 228 802</u>	<u>139 431 020</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 499 641	1 548 621
Årets resultat		981 783	951 020
		<u>3 481 424</u>	<u>2 499 641</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>142 710 226</u>	<u>141 930 661</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	4	2 218 635	2 016 417
Övriga avsättningar		680 730	680 730
		<u>2 899 365</u>	<u>2 697 147</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>			
Förskott från kunder		309	-
Leverantörsskulder		479 581	426 210
Skulder till koncernföretag		3 253 834	2 436 735
Skatteskulder		252 068	125 173
Övriga kortfristiga skulder		7 057	17 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 358 717	1 394 798
		<u>5 351 566</u>	<u>4 400 547</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>185 961 157</u>	<u>184 028 355</u>

K=20250707;20250709;13564

## 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 ytskikt (väggar, tak) mm i lägenhet/lokal.
- 15 års avskrivningar, utbyte av golvsikt, 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	817 000	539 600
<b>Summa</b>	<b>817 000</b>	<b>539 600</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	47 836 286	46 087 765
-Nyanskaffningar	1 141 883	1 748 521
Vid årets slut	48 978 169	47 836 286
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 255 707	-5 097 480
-Årets avskrivning	-167 872	-158 227
Vid årets slut	-5 423 579	-5 255 707
<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
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>181 038 322</b>	<b>180 064 311</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

<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 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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	51 649 000	51 649 000
	<b>51 649 000</b>	<b>51 649 000</b>

### 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 23 juni 2025

  
Johan Edman  
Auktoriserad revisor

## Underskrifter

Falun den 23 juni 2025

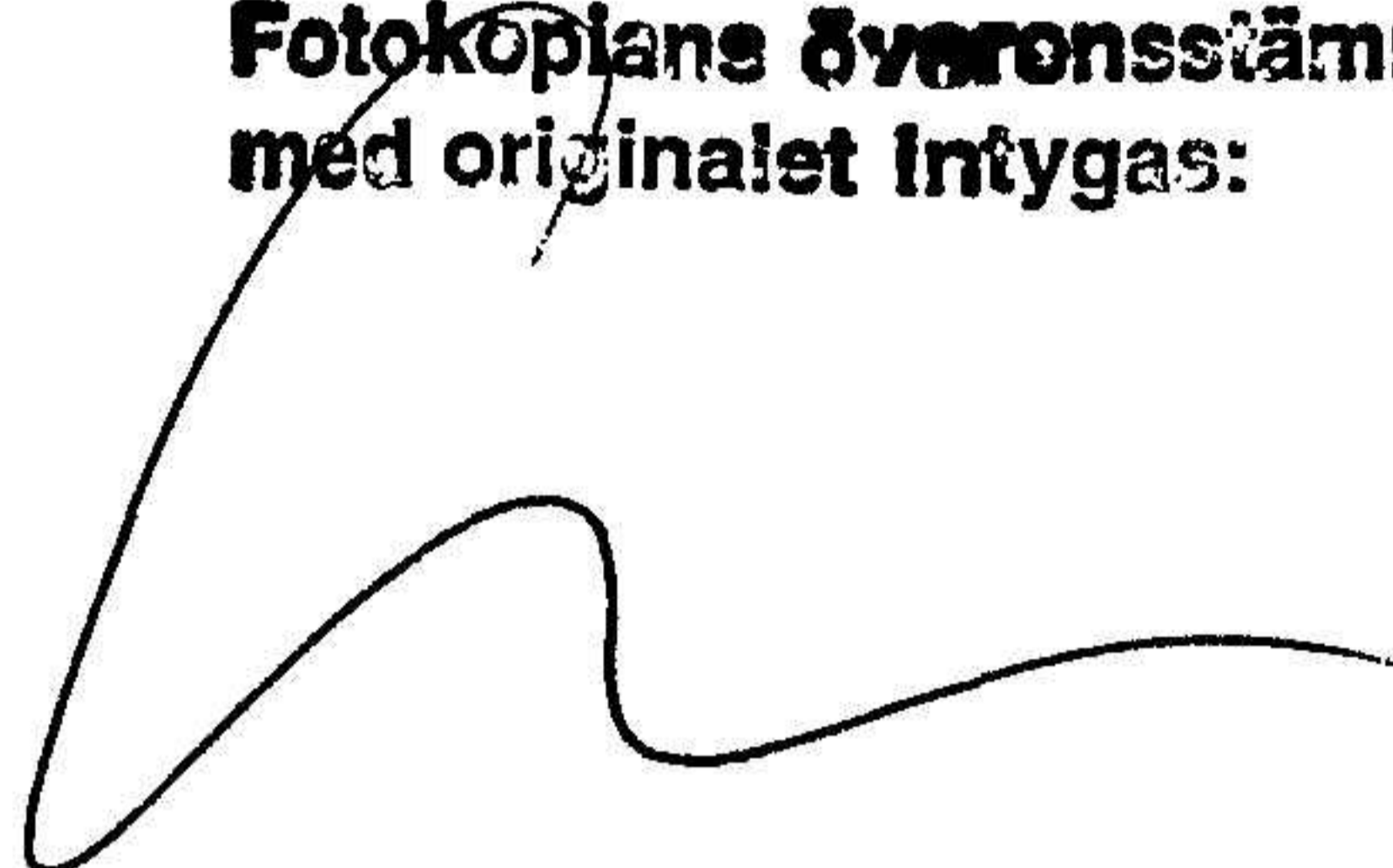


Gunnar Gustafsson  
Styrelseordförande



Henrik Gustafsson  
Verkställande Direktör

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**



K=20250707;2025070913568

# 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 2024.

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 2024-12-31 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*

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på Byggnader och mark redovisas i årsredovisningen till verkligt värde genom uppskrivningar som redovisas över balansräkningen. Enligt not 1 Redovisningsprinciper, Materiella anläggningstillgångar, är värdet fastställt enligt värderingsgrund nuvärde, grundad på respektive tillgångs driftsnetto och det avkastningskrav som bolagets styrelse fastställt. Bolaget har inte gjort en extern värdering utan använt sig av en bedömning av en framtida värdeutveckling på 10 år. Det redovisade värdet på Byggnader och mark uppgår till 181 038 tkr, vilket utgör 97,3 % av bolagets tillgångar. Som framgår av not 1, under rubriken Skatt samt not 4 har bolaget valt att inte redovisa någon uppskjuten skatteskuld på balanserade uppskrivningar, då framtida avyttringar kommer att ske genom bolagsavyttringar, som inte utlöser någon beskattning. Vidare bör noteras att bolaget inte gör några avskrivningar på byggnader med hänvisning till att ingen värdeminskning bedöms ske på bolagets byggnader förutom på byggnadernas komponenter. Jag har granskat bolagets värderingsmetodik och de beräkningar som ligger till grund för värderingen.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-01-01 - 2023-12-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-31 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *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 revisionsred 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](http://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 2024 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 revisionsred 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 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.

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

Göteborg den 23 juni 2025

Johan Edman  
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet Intygas:**