

Årsredovisning och koncernredovisning för

GHG Bostäder AB

Org nr 556315-1207

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

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

Falun 31 maj 2024


Gunnar Gustafsson
Verkställande direktör

Årsredovisning och koncernredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för GHG Bostäder AB, 556315-1207 med säte i Falun får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning - koncern	7
Balansräkning - koncern	8-9
Resultaträkning - moderföretag	10
Balansräkning - moderföretag	11-12
Noter	13-22
Underskrifter	23

2024061429377

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

GHG Gruppen AB 559354-8729 ägarbolag.

GHG Bostäder AB är moderbolag i en koncern med de helägda operativa dotterbolagen:

GHG Bostäder i Falun AB 556537-9293

GHG Knoppen AB 556824-2100

GHG Förvaltning AB 556158-7306

GHG Wind AB 556841-0186

GHG Skidan AB 556991-0317

Nyliden Skogsförvaltning AB 556994-1585

GHG Skarven AB 556994-1627 (vilande bolag)

GHG Gråtanliden AB 556991-3519 (vilande bolag)

Bolagens säte är Falun där även huvudkontoret finns. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och skog samt utveckling av vindkraftsprojekt.

Styrelsen

Gunnar Gustafsson född 1950, VD, styrelseordförande.

Henrik Gustafsson född 1982, VD GHG Bostäder i Falun AB och GHG Knoppen AB.

Anna Gustafsson född 1985, ledamot.

Birgitta Gustafsson född 1951, suppleant.

Väsentliga händelser under året

Efter coronapandemin och energikrisen uppstod inflation och därav räntehöjningar på en nivå som inte setts sedan 2007/2008, där styrräntan toppade på 4,75 %. Anledningen till räntetoppen 2007/2008 berodde på den bankkrasch som uppstod i USA som hade koppling till finansiering inom bostadssektorn. Redan i slutet på 2008 började styrräntan att sjunka för att under 2009 ligga inom spannet 1,0 %- 0,25 %. Under 2010 pendlade styrräntan inom intervallet 0,25 %-1,25 %. Under 2011 pendlade styrräntan inom intervallet 1,5 %-2,0 %. Under 2012 /2013 låg styrräntan inom intervallet 1,5 %-0,75 %. Under 2014 sjönk styrräntan från 0,75 %-0,0 %. Under perioden 2015-2019 har vi haft negativ styrränta (minusränta). Räntehöjningen till nuvarande nivå, 4,0 % påbörjades 2020 då minusräntan höjdes till nollränta. Under 2023 har genomsnittliga styrräntan varit ca 3,7 %, vilket innebär att verklig räntekostnad för normalkunden ökat med 4-5 % för ett bostadslån med 3 månaders bindningstid (rörlig ränta) i jämförelse med räntekostnaden under tiden 2009-2022. **För den genomsnittlige bolånekunden har räntehöjningen inneburit en situation som ingen räknat med, speciellt för dem födda på 80-90-talen som inte kommer ihåg bankkraschen 2008.** Hur går det nu med Spanienresan, sportlovet och påsklovet? Har vi råd med sommarhuset och hur blir det med Teslan vi funderat på att leasa?!

Räntekostnaderna för GHG-gruppens hyresfastigheter har ökat med ca 3 MKR under året. Trots detta ha vi kunnat utföra investeringar i våra bostadstillgångar med knappt 2 MKR. Vid en analys av driftskostnaderna under året avseende hyresfastigheterna kan vi konstatera att driftskostnaderna i Bollnäsfastigheterna ökat med 461 236 kr varav taxebundna kostnader med 137 926 kr (30 %).

I Falun ökade driftskostnaderna med 136 726 kr, varav taxebundna kostnader med 79 890 kr (58,4 %).

Den relativt stora skillnaden mellan Bollnäsfastigheterna och Falufastigheterna beror på att i Bollnäs inryms 220 lägenheter i 3 fastigheter, medan i Falun inryms 70 lägenheter i 7 olika fastigheter. Under perioden 2014-2023 ökade driftskostnaderna i Bollnäs med 46,7 % och i Falun med 69,3 %. Under denna period ökade bostadshyran med drygt 1,7 % per år.

Vid en jämförelse med driftskostnadsutvecklingen under 2014-2023 och driftskostnadsutvecklingen under 2023 kan vi konstatera att driftskostnadsutvecklingen under 2023 vida överstiger den genomsnittliga driftskostnadsutvecklingen under perioden 2014-2023.

Under 2014 påbörjades en bruksvärdesanalys av våra hyreslägenheter i Bollnäs. Enligt hyreslagstiftningssakkunniga (SOU 1966:14) definieras bruksvärdet enligt följande: *Att med bruksvärdet borde avses vad lägenheten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kunde anses från hyresgästernas synpunkt vara värd i förhållande till likvärda lägenheter på orten.* Under 2023 aktualiserades bruksvärdesanalysen till att även omfatta hyresfastigheterna i Falun. Idag kan vi dra slutsatsen att bruksvärdet i våra hyresfastigheter i Bollnäs och Falun kommer att höjas med ca 10 % (utöver den årliga höjningen på orten), vilket enligt vår uppfattning är för lite bland annat på grund av den underhållsskuld som finns i jämförelseobjekten, vilket för övrigt generellt gäller i de kommunala bostadsbolagens bestånd.

Skidan AB

Hyresförhållandet med ICA Sverige (ICA Kvantum) i kvarteret Skidan i Bollnäs avslutades den 31 mars 2023 med anledning av att ICA Sverige sa upp hyreskontraktet; en uppsägning vi anser utgöra en positiv händelse för vår koncern. Årets resultat påverkas naturligtvis negativt av det hyresbortfall som uppstått, men vi kan konstatera att om ICA ej sagt upp sitt hyreskontrakt, vilket vi inte förväntade oss men hoppades på, hade vår situation varit mycket sämre.

Nyliden Skogsförvaltning AB

Under året har slutavverkning av 33,8 ha naturföryngrad skog utförts om totalt 4 316 m³ fub vilket motsvarar drygt 5 265 m³ skog. Del av skogsvolymen har använts som underlag på myrar där skogsbilväg byggts. Markberedning har utförts omfattande 28 ha, röjning har utförts av 15 ha och 3,6 km skogsbilväg har byggts.

Reflektioner över utvecklingen under 2000-talet samt tillbakablick på 1970-1990-talen.

Varför är inflationsmålet 2 % i Sverige? Anledningen till ränteutvecklingen efter bankkraschen 2008 beror uteslutande på Riksbankens agerande och handlade om att försöka uppnå inflationsmålet genom att sänka styrräntan till minusränta vilket innebar att banklånekostnaderna nästan blev en försumbar del i den egna budgeten. Men tillåt mig backa bandet något.

Under 1970-talet, kopplat till miljonprogrammet av bostadsbyggandet, infördes räntebidragssystemet, vilket innebar att räntekostnaderna för den som byggde en ny bostad var garanterad att räntan aldrig blev högre än drygt 3 %, trots att marknadsräntan låg på ett tvåsiffrigt procenttal. Staten och skattebetalarkollektivet fick således betala den största delen av räntekostnaden.

Redan 1985 byggdes GHG-koncernens första hyreshus i Falun med 4 lägenheter. Samtidigt förvärvades ett hus som idag innehåller 4 lägenheter. Under senare delen av 1980-talet byggdes ytterligare 4 hyreshus och 2006 förvärvades en centralt belägen hyresfastighet i Falun som var renoverad enligt ROT-regelverket.

Det som karaktäriserar 1980- och 1990-talen är ett antal devalveringar som utfördes av den svenska kronan, vilket ledde till total kollaps i den svenska ekonomin där styrräntan toppade på 500 % i september 1992. Arbetslösheten ökade dramatiskt och byggandet upphörde helt.

Det var med dessa förutsättningar som grund, som GHG påbörjade projektet med att bebygga kvarteret Oden i Bollnäs. Det kreditlöfte som vi tidigare hade fått gällde inte längre på grund av rådande situation. Vid en Rotarylunch träffade jag en representant för en annan bank som ledde till att projektets planerade byggstart kunde genomföras. Vid detta tillfälle hade bostadssubventionssystemet utvecklats med en statlig kreditgaranti, vilket innebar att kreditgivande bank inte tog någon risk överhuvudtaget. Vi bytte för övrigt även ut vår kreditgivande bank när banken ansåg att GHG:s lönsamhet motiverade en högre ränta på bankens utlåning.

Både kvarteret Oden och kvarteret Gutenberg (det senare började bebyggas 1992) omfattades av räntebidragssystemet, där en nedtrappning skulle ske över tid. Efter en tid avskaffades detta system och ersattes av ett nytt subventionssystem, ROT, som betyder reparation, om- och tillbyggnad och var direkt riktat till den äldre bebyggelsens eftersatta underhåll. Initiativet till den nya subventionsformen (ROT) baserades med säkerhet på en politisk önskan från den s.k. allmännyttan (kommunala bostadsbolag), samtidigt som fler arbetstillfällen även skulle skapas, vilket vid den tiden uppfattades som politiskt korrekt.

Vid byggandet av kvarteret Oden ställde vår finansiär kravet att vi efter halva projektet skulle göra en avstämning på nedlagda kostnader. Projektet var upphandlat på löpande räkning där betalning utfördes med redovisning av nedlagda kostnader och ett överenskommet påslag. Vid sammanställningen av nedlagda kostnader opponerade sig byggföretagets representant till vår platschef, att det måste finnas mycket mer kostnader än de som redovisats. Platschefen hade dock redovisat alla underlag som fanns men "kalkylkillen" menade att det var 40 Mkr för lite. Denna situation har sannolikt aldrig inträffat vid en upphandling inom offentlig sektor, utan där är frågan, hur hanterar vi den extrakostnad som entreprenören redovisat på ett välgrundat och trovärdigt sätt? Som projektledare/platschef är det ganska stor skillnad på vilkens plånbok man företräder!

Vid bygget av kvarteret Gutenberg, som utfördes med samma platschef, men som hade bytt arbetsgivare visade det sig att skillnaden mellan beräknad och verklig kostnad endast rörde sig om några tusen kronor. Byggandet av kvarteren Oden och Gutenberg pågick parallellt under en viss tid med samma organisation, samma konsulter och samma underentreprenörer samt med likadant byggsätt, under en djup lågkonjunktur. GHG var dessutom dom enda som byggde under den här tiden och det innebar att vi säkert erhöll en "konjunkturabatt" på 10-20 %.

Samtidigt försvann bostadspolitiken från den politiska dagordningen, vilket medför att det idag saknas mer än en miljon hyreslägenheter, samtidigt som underhållsskulden i det befintliga bostadsbeståndet är enorm. Avsaknaden av hissar i en stor del av beståndet gör dessutom att tillgängligheten till många lägenheter saknas för ett stort antal människor.

En förutsättning för allmännyttans nyproduktion under 2000-talet är att allmännyttan kunnat sälja av delar av det äldre beståndet för att på så sätt kunna finansiera nyproduktionen. Trots detta tar det ca 20 år innan en nybyggnation bär sina egna kostnader. Som en konsekvens belastas det äldre beståndet med hyreshöjningar som kompenserar nyproduktionen. Vad jag kan förstå sker detta med

hyresgästföreningens goda minne och det har påverkat och påverkar således bruksvärderingen av det privatägda fastighetsbeståndet på ett negativt sätt. För att återgå till den initialt ställda frågan om inflationsmålet på 2 %. Kan det vara så att det är den svenska modellen som styr inflationsmålet, en modell som är bäst för näringslivet och ger fackföreningarna en acceptabel löneökning. Dessutom innebär inflationsmålet och bruksvärdessystemet högst modesta ökningar av bostadshyrorna. Allting "lagom svenskt"! Problemet med det "lagom svenska" är att en 2-rumslägenhet får kosta 5-6 000 kr /mån när den borde kosta 9-10 000 kr/mån, vilket den till exempel gör i Norge (där inte ens vitvaror ingår). Norge har en fungerande hyresmarknad.

Det här är huvudanledningen till varför vi inte bygger nytt idag och detta gäller generellt för alla privata fastighetsägare. Därför saknas också idag 1 miljon hyreslägenheter i Sverige.

Varför fungerar hyresmarknaden även i Finland, där du alltid kan finna en hyreslägenhet oavsett vilken inkomst du har? Kan det bero på att man avskaffade hyresregleringen och införde marknadshyror för delar av bostadsbeståndet?! Men det strider väl emot den svenska, närmast planekonomiska, modellen!

Ganska nyligen meddelades att styrräntan i Japan höjdes från minusränta till nollränta. Om man jämför befolkningsstrukturen med en ökande andel av befolkning, som ska försörjas av en minskade andel av befolkning, kanske den svenska styrräntan skulle vara 1 % och där bostadsräntan kanske skulle ligga på 2-3 %. Men då rasar väl den svenska modellen ihop!

När AI slår igenom fullt ut kommer ett stort antal människor att behöva besöka arbetsförmedlingen för att ansöka om ersättning och /eller sysselsättning. Om kravet för att uppnå ersättning är förenat med arbetsplikt inom offentlig sektor går det förhoppningsvis att, med rätt ledarskap och med rätt kravställande, komma till rätta med de problem som idag upplevs inom skola, vård och omsorg.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

Belopp (tkr)	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	39 055	36 309	31 128	30 463	29 814
Rörelsemarginal %	32	42	52	53	41
Balansomslutning	1 548 789	1 576 032	1 574 798	1 510 404	1 496 082
Avkastning på eget kapital %	0,3	1	1	1	1
Soliditet (%)	86	84	84	74	74

Definitioner: se not 14

Moderföretag

Belopp (tkr)	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	19 998	19 592	18 016	17 591	22 996
Rörelsemarginal %	45	44	51	50	56
Balansomslutning	1 227 898	1 259 401	1 200 874	1 078 700	1 072 933
Avkastning på eget kapital %	0,25	1	2	1	2
Soliditet	85	82	83	72	71

2024061429382

Eget kapital

	Aktiekapital	Reserver
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans 2023-01-01	3 250 000	1 216 976 547
Justerad ingående balans	3 250 000	1 216 976 547
Eget kapital 2023-12-31	3 250 000	1 216 976 547

	Balanserat resultat inkl årets resultat
<i>Koncernen</i>	
Ingående balans 2023-01-01	99 895 440
Effekt av rättelse av fel	-100 000
Justerad ingående balans	99 795 440
<i>Årets resultat</i>	4 094 298
<i>Transaktioner med ägare</i>	
Utdelning	-10 000 250
Eget kapital 2023-12-31	93 889 488

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond Utv fond
<i>Bundet eget kapital</i>			
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans 2023-01-01	3 250 000	948 838 076	650 000
Justerad ingående balans	3 250 000	948 838 076	650 000
Justerad ingående balans		-645 376	
Eget kapital 2023-12-31	3 250 000	948 192 700	650 000

	Balanserat resultat inkl årets resultat
<i>Fritt eget kapital</i>	
<i>Moderföretaget</i>	
Ingående balans 2023-01-01	78 843 554
Omföring fg års resultat	10 460 447
Utdelning	-10 000 250
Justerad ingående balans	79 303 751
<i>Årets resultat</i>	3 254 805
Eget kapital 2023-12-31	82 558 556

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital 82 558 556 kronor disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	82 558 556
Summa	82 558 556

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		39 054 697	36 308 733
Övriga rörelseintäkter		540 582	618 012
		<u>39 595 279</u>	<u>36 926 745</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-19 804 173	-14 521 716
Övriga externa kostnader		-1 886 324	-1 795 990
Personalkostnader	2	-3 970 773	-4 231 200
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 581 885	-1 284 112
		<u>12 352 124</u>	<u>15 093 727</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	465 934	498 593
Ränteintäkter och liknande resultatposter		302 169	369 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 590 026	-2 448 543
		<u>4 530 201</u>	<u>13 513 270</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>4 530 201</u>	<u>13 513 270</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat		-614 193	-1 953 787
Uppskjuten skatt		178 290	-
		<u>4 094 298</u>	<u>11 559 483</u>
Årets resultat			
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		4 094 298	11 559 483

2024061429384

Balansräkning - koncernen

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	1 503 980 625	1 501 270 738
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	6 212 103	6 116 361
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 944 848	4 614 898
		<u>1 515 137 576</u>	<u>1 512 001 997</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	7 130 771	7 131 003
Andra långfristiga fordringar		2 954 820	2 954 820
		<u>10 085 591</u>	<u>10 085 823</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 525 223 167</u>	<u>1 522 087 820</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Övriga lagertillgångar		635 702	291 362
		<u>635 702</u>	<u>291 362</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 131 244	7 804 346
Skattefordringar		2 409 977	568 404
Övriga fordringar		855 102	373 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 947	546 321
		<u>12 605 270</u>	<u>9 292 836</u>
Kassa och bank		10 325 186	44 360 445
Summa omsättningstillgångar		<u>23 566 158</u>	<u>53 944 643</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 548 789 325</u>	<u>1 576 032 463</u>

2024061429385

Balansräkning - koncernen

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		3 250 000	3 250 000
Reserver		1 216 976 547	1 218 105 177
Balanserat resultat inkl årets resultat		93 889 488	99 895 440
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 314 116 035	1 321 250 617
Summa eget kapital		1 314 116 035	1 321 250 617
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		2 091 168	2 274 508
Avsättningar för övriga skatter	10	3 786 344	3 553 728
Övriga avsättningar		11 217 500	10 321 486
		17 095 012	16 149 722
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		190 000 000	222 000 000
Övriga långfristiga skulder	11	1 490 819	2 200 534
		191 490 819	224 200 534
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		15 216	-
Leverantörsskulder		3 389 180	2 778 039
Skulder till koncernföretag		10 000 251	-
Skatteskulder		1 378 744	2 300 279
Övriga kortfristiga skulder		3 857 064	1 245 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 447 004	8 107 771
		26 087 459	14 431 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 548 789 325	1 576 032 463

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 530 201	13 515 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 178 245	1 070 578
		5 708 446	14 585 915
Betald inkomstskatt		-3 377 301	-1 911 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 331 145	12 674 700
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-344 340	-48 138
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 160 764	-7 285 117
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 100 019	6 404 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 047 550	11 746 343
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 988 664	-5 358 379
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		678 000	55 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 310 664	-5 302 779
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		1 060 000	-
Amortering av låneskulder		-32 675 458	-1 500 000
Lämnade koncernbidrag		-1 060 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 675 458	-1 500 000
Årets kassaflöde		-33 938 572	4 943 564
Likvida medel vid årets början		44 263 758	39 320 194
Likvida medel vid årets slut		10 325 186	44 263 758

Noter till kassaflödesanalysen - koncern

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Avvikelse av likvidamedel fg år mot balansräkning - koncernen, omklassificering av tillgångskonto som kan tas ut omgående summa 1.399.330 kronor.

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	1 581 885	1 284 112
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-352 800	-31 200
Förändring i värdet på finansiella instrument	232	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-51 072	-182 334
	1 178 245	1 070 578

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		19 997 711	19 591 819
Övriga rörelseintäkter		528 925	569 968
		<u>20 526 636</u>	<u>20 161 787</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-5 957 147	-5 649 403
Övriga externa kostnader		-977 520	-1 286 508
Personalkostnader	2	-3 218 741	-3 469 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 353 366	-1 055 428
		<u>9 019 862</u>	<u>8 700 801</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	465 934	498 593
Ränteintäkter och liknande resultatposter		144 644	316 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 030 170	-2 035 858
		<u>2 600 270</u>	<u>7 480 369</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	6	1 268 728	4 912 100
		<u>3 868 998</u>	<u>12 392 469</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat		-614 193	-1 932 022
		<u>3 254 805</u>	<u>10 460 447</u>
Årets resultat			

2024061429388

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	1 137 216 912	1 136 120 152
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 567 837	4 199 578
		<u>1 141 784 749</u>	<u>1 140 319 730</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	2 100 000	2 100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	7 130 771	7 131 003
Andra långfristiga fordringar		2 954 820	2 954 820
		<u>12 185 591</u>	<u>12 185 823</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 153 970 340</u>	<u>1 152 505 553</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 035 110	4 373 718
Fordringar hos koncernföretag		63 987 211	70 675 183
Aktuell skattefordran		1 785 809	-
Övriga fordringar		687 467	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 173	447 891
		<u>71 661 770</u>	<u>75 496 802</u>
Kassa och bank		<u>2 265 659</u>	<u>31 399 100</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>73 927 429</u>	<u>106 895 902</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 227 897 769</u>	<u>1 259 401 455</u>

2024061429389

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (32250 aktier)		3 250 000	3 250 000
Uppskrivningsfond		948 192 700	948 838 076
Reservfond		650 000	650 000
		<u>952 092 700</u>	<u>952 738 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		79 303 751	78 843 555
Årets resultat		3 254 805	10 460 447
		<u>82 558 556</u>	<u>89 304 002</u>
Summa eget kapital		<u>1 034 651 256</u>	<u>1 042 042 078</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Obeskattade reserver		10 151 301	11 041 301
		<u>10 151 301</u>	<u>11 041 301</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		8 991 762	8 346 386
		<u>8 991 762</u>	<u>8 346 386</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		155 000 000	187 000 000
Övriga långfristiga skulder	11	1 489 517	2 199 232
		<u>156 489 517</u>	<u>189 199 232</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 205 273	1 039 772
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		10 000 250	-
Aktuell skatteskuld		930 925	1 592 779
Övriga kortfristiga skulder		573 927	958 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 903 558	5 180 989
		<u>17 613 933</u>	<u>8 772 458</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 227 897 769</u>	<u>1 259 401 455</u>

2024061429390

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 600 270	7 480 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		937 726	897 494
		<u>3 537 996</u>	<u>8 377 863</u>
Betald skatt		-3 061 856	-1 380 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		476 140	6 997 264
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 620 842	-6 714 657
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-531 180	-817 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 565 802	-534 466
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 089 585	-1 517 475
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		678 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 411 585	-1 517 475
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		723 900	5 500 000
Återköp av egna aktier			50 000
Amortering av låneskulder		-32 675 458	-1 500 000
Lämnade koncernbidrag		-336 100	-587 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 287 658	3 462 100
Årets kassaflöde		-29 133 441	1 410 159
Likvida medel vid årets början		31 399 100	29 988 941
Likvida medel vid årets slut		2 265 659	31 399 100

Noter till kassaflödesanalysen - moder

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	1 353 366	1 055 428
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-352 800	
Förändring i värdet på finansiella instrument	232	
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-63 072	-157 934
	<u>937 726</u>	<u>897 494</u>

2024061429391

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

GHG Koncernen följer aktiebolagslagen, årsredovisningslagen samt nu gällande skattelagstiftning.

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar (fastigheter och skog) 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. Vidvärdebedömningen 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).

På grund av att skogen växer i vårt fall drygt 5% per år innebär detta att skogsinnehållet ökar med drygt 40% under en 10 års period, se text viktiga förhållanden och väsentliga händelser, skogens direktavkastning.

Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern	Moder- företag
	år	år
Materiella anläggningstillgångar		
-Byggnader	0	0
-Komponentavskrivningar, se nedan	8	8
-Komponentavskrivningar, se nedan	15	15
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	5
-Inventarier, verktyg och installationer	5	5

Komponentindelning

För fastighet och skog utförs inga avskrivningar förutom komponentavskrivningar för fastigheter. Komponentavskrivningar utförs på 8 år och 15 år.

Exempel på 8 års avskrivning - Utbyte av vitvaror i lägenhet/lokal samt ytskikt på väggar, tak mm.

Exempel på 15 års avskrivningar - Utbyte av golvsikt i lägenhet/lokal, cirkulationspumpar, maskiner i 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 BFAR 2012:1 p. 29.13 och 29.14.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Skogens direktavkastning

Skogen är det enda tillgångsslag som växer av sig själv. Tillväxten eller kvaliteten på tillväxten är helt beroende på skötseln och underhåll av skogen samt geografiskt läge. Tillväxttakten varierar mellan 2-3% till drygt 7% per år i Sverige.

Ett skogsskiftes livscykel

Efter att ett skogsskifte slutavverkats skall (bör) följande aktiviteter genomföras: Markberedning eller annan aktivitet (högläggning) och plantering. Dessa aktiviteter skall ske snarast efter slutavverkning, (1-2år). Rövning av det planterade skogsskiftet sker en-flera gånger under de kommande 10-30 åren. Ovanstående aktiviteter innebär enbart kostnader för skogsägaren. Under tiden fram till nästa slutavverkning sker gallring (utglesning av den planterade ungskogen), en till flera gånger beroende på skogens tillväxttakt. Under denna period erhåller skogsägaren sina första intäkter från skogsskiftet. Nettointäkten är större än tidigare nedlagda kostnader för förnygringsåtgärder. Sista skedet i skogsskiftets livscykel är slutavverkningen (förnygringsavverkning) där den stora nettointäkten erhålles för skogsägaren. Genom en summering av ovanstående erhålles skogsfastighetens driftnetto per ha skogsmark.

Hur stor areal får slutavverkas?

Detta regleras i skogsvårdslagen och beskrivs i det följande.

1. Skogsfastighet om 50 ha produktiv skogsmark eller mindre. Här finns förenklat inga restriktioner, vilket innebär att all slutavverkningsskog får avverkas.
2. Skogsfastighet om 50-1 000 ha. Här får förenklat 50% av skogsarealen slutavverkas direkt.
3. För bruksfastighet större än 1 000 ha produktiv skogsmark anges en årlig yta som får slutavverkas (årsyta), samt att fem årsytor maximalt får avverkas under ett år. Årsytan bestäms utifrån den totala produktiva arealen samt omloppstiden (från plantering till slutavverkning för skogen). I vårt fall är årsytan 61 ha och bygger på en omloppstid på 75 år. I det optimala fallet är åldersklassindelningen lika stor som årsytan, vilket innebär att årsytan kontinuerligt alltid kan avverkas.

På vår skogsfastighet finns 1 050 ha (23% av totala arealen) med gammal naturförnygrad skog som idag saknar tillväxt. Att omsätta denna skogsmark har högsta prioritet och tar drygt 17 år att genomföra enligt den tillåtna årsavverkningen på 61 ha. När denna process är genomförd har övrig skog uppnått avverkningsbar ålder som innebär att vi kan räkna med att slutavverka vår årsyta under överskådlig tid. Vid en värdebedömning av en skogsfastighet utförs en värdebedömning av situationen om 10 till 20 år. Skogsinnehållet har under den tiden ökat med 40-100% beroende på skogens tillväxt per år (5,5%). Den allmänna prisutvecklingen skall även beaktas. Utifrån ovanstående beräknas fastighetens driftnetto som i kombination med ett avkastningskrav resulterar i en värdebedömning. Vid värdebedömning av skogsfastigheter mindre än 1000 ha prod. skogsmark bör samma synsätt användas för en långsiktig värdebedömning. En skogsfastighet om 100 ha prod. skogsmark, med omsättningstid på 60 år (södra Sverige) har en årsyta på 1,7 ha o.s.v....

Gunnar Gustafsson
Verkställande direktör

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Moderföretag				
Medelantalet anställda	6	3	6	3
Totalt moderföretaget	6	3	6	3
Dotterföretag				
Medelantalet anställda	1	1	1	1
Totalt dotterföretag	1	1	1	1
Koncernen totalt	7	4	7	4

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar	2 444 938	2 695 179
Sociala kostnader	676 737	687 691
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	540 000	540 000
Sociala kostnader	169 969	169 938
Koncern		
Löner och andra ersättningar	2 984 938	3 235 179
Sociala kostnader	846 706	857 629

2024061429394

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	347 943 956	342 910 074
-Nyanskaffningar	3 542 922	5 033 882
Vid årets slut	351 486 878	347 943 956
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-64 711 600	-63 912 413
-Årets avskrivning	-833 035	-799 187
Vid årets slut	-65 544 635	-64 711 600
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	1 220 788 382	1 229 912 914
-Årets uppskrivningar		55 102 886
-Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp		-64 227 418
Vid årets slut	1 220 788 382	1 220 788 382
<i>Ackumulerade 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	1 503 980 625	1 501 270 738
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	244 470 572	242 953 097
-Nyanskaffningar	1 739 585	1 517 475
Vid årets slut	246 210 157	244 470 572
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-59 101 395	-58 486 508
-Årets avskrivning	-642 825	-614 887
Vid årets slut	-59 744 220	-59 101 395
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	950 750 975	900 760 507
-Årets uppskrivningar		55 102 886
-Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp		-5 112 418
Vid årets slut	950 750 975	950 750 975
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
Redovisat värde vid årets slut	1 137 216 912	1 136 120 152
Redovisat värde vid årets slut	1 137 216 912	1 136 120 152
Varav mark		
Koncernen	102 488 118	102 488 118
Ackumulerade anskaffningsvärden	102 488 118	102 488 118
Redovisat värde vid årets slut	204 976 236	204 976 236
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	84 216 096	84 216 096
Redovisat värde vid årets slut	84 216 096	84 216 096

2024061429395

Sammanställning fastighetsbestånd koncernen

Falun	Hysesgrundande yta
Löjtnantshjärtat 15 , Hästbergsringen 6. Förvärvsår 2012. Enbostadshus.	220 m ²
Hälsinggården 4:126 , Ljungvägen 16. Förvärvsår 2014. Enbostadshus.	170 m ²
GHG Bostäder i Falun AB	
Prästkragen 5 , Jesper Svedbergs väg 3. Byggår 1987. Bostäder, 13 lägenheter.	745 m ²
Leret 12 , Timmervägen 7. Byggår 1989. Bostäder, 7 lägenheter.	478 m ²
Glashyttan 9 , Sturegatan 12. Byggår 1989. Bostäder, 7 lägenheter.	505 m ²
Tågmästaren 5 , Kopparvägen 36. Byggår 1990. Bostäder, 19 lägenheter. Lokaler 1 st.	904 m ² 127 m ²
Lagmannen 6 , Svärdsjögatan 3. Förvärvsår 2006. Bostäder, 15 lägenheter. Lokaler, 3 st. P-garage, 15 platser.	1 146 m ² 464 m ² 600 m ²

(Under 2022 har det gjorts omfattande renoveringar på Lagmannen 6, takbyte, fasadrenovering mm).

GHG Knoppen AB

Kattfoten 1 , Linnévägen 36. Förvärvsår 1985. Bostäder, 4 lägenheter.	238 m ²
Kattfoten 2 , Polhemsvägen 9. Byggår 1985. Bostäder, 4 lägenheter.	228 m ²
Kattfoten 7 , Linnévägen 36. Byggår 1979. Enbostadshus.	300 m ²

Alla fastigheter i GHG Knoppen AB ligger i direkt anslutning till varandra och utgör en egen förvaltningsenhet.

Totalt Falun

Bostäder	69 lägenheter	4 244 m ²
Enbostadshus	3 st.	690 m ²
Lokaler	4 st.	591 m ²
P-garage	15 platser	600 m ²

Bollnäs

Oden 9 , Odengatan 16 m.fl. Byggår 1992-1994. Bostäder, 118 lägenheter.	6 179 m ²
Lokaler, 8 st.	1 704 m ²
P-garage, 40 platser.	1 400 m ²
11 st. av lägenheterna, 540 m ² disponeras för särskilt boende med hyresgaranti. Verksamheten drivs av Bollnäs kommun.	

Gutenberg 3, Våggatan 11 m.fl. Byggår 1994-1995.

Bostäder, 81 lägenheter.	3 916 m ²
Lokaler, 5 st.	593 m ²
P-garage, 40 platser.	1 413 m ²
49 st. av lägenheterna, 2366 m ² disponeras för särskilt boende med hyresgaranti. Verksamheten bedrivs av Bollnäs kommun.	

Strömkarlen 5 & 7, Nygatan 16. Förvärvsår 1997.	Hyresgrundande yta
Bostäder, 6 lägenheter (5).	509 m ²
Lokaler, 5 st. (6).	764 m ²
GHG Skidan AB	
Skidan 9, Fabriksgatan 8 m.fl. Förvärvsår 2009.	
Lokaler, 20 st.	10 000 m ²
Ca 60 % utgörs av prima lokaler, varav ICA Sverige, ICA Kvantum disponerat ca 3 600 m ² tom mars 2023.	
Totalt Bollnäs	
Bostäder, 205 lägenheter.	10 604 m ²
Lokaler, 39 st.	13 061 m ²
P-garage, 80 platser.	2 813 m ²
Söderhamn	
Borg 28:27, Båstigen 14. Byggår 2005.	
Enbostadshus.	200 m ²
Vilhelmina	
Malgovik 2:105, Malgovik 42. Förvärvsår 2006.	
Bostäder, 8 lägenheter.	536 m ²
Laxbäcken 2:112, Laxbäcken 106. Förvärvsår 2006.	
Enbostadshus.	450 m ²
Gråtanliden 1:3. Förvärvsår 2017	150 m ²
Malgomajlandet 1:8. Förvärvsår 2008.	
Skogsfastighet om totalt 4 561 ha produktiv skog. Fastigheten består av 4 st. sammanhängande skiften (f.d. Domänparker). Fastigheten ingår i Vilhelmina Mellersta Älgskötselområde. Den årliga tillväxten under planperioden (10 år) är 20 000 m ³ /år. 144 000 m ³ är äldre än 70 år och kan slutavverkas. Maximalt avverkningsutrymme under en femårsperiod enligt SVL bedöms till 75 000 m ³ sk. Totalt skogsavdrag är 18 mkr. Fastigheten är samtaxerad med fastigheten Bäsksjö 1:59.	
Totalt moderbolaget	
Bostäder, 213 lägenheter.	11 140 m ²
Lokaler, ca 20 st.	3 061 m ²
P-garage, 80 platser.	2 813 m ²
Enbostadshus, 5 st. (4)	1 145 m ²
Skog, 4 561 ha produktiv.	675 000 m ³ sk
Totalt koncernen	
Bostäder, 290 lägenheter.	15 920 m ²
Lokaler, 44 st.	13 652 m ²
P-garage, 95 platser.	3 413 m ²
Enbostadshus, 6 st.	1 490 m ²
Totalt fastigheter	34 475 m ²
Totalt skog, 4 561 ha prod.	675 000 m ³ sk

Not 4 Vindkraftanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Vid årets början	18 569 189	18 485 037
Nyanskaffningar	95 742	84 152
Vid årets slut	18 664 931	18 569 189
Ingående avskrivningar	-12 452 828	-12 452 828
Vid årets slut	-12 452 828	-12 452 828
Redovisat värde vid årets slut	6 212 103	6 116 361

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Erhållen utdelning	465 934	498 593
Summa	465 934	498 593

Not 6 Bokslutsdispositioner, övriga

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets avsättning, periodiseringsfond	-	-734 000
Årets återföring, periodiseringsfond	890 000	734 000
Lämnat koncernbidrag	723 900	5 500 000
Erhållet koncernbidrag	-336 100	-587 900
Övriga bokslutsdispositioner	-9 072	-
Summa	1 268 728	4 912 100

2024061429398

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	10 351 873	10 167 128
-Nyanskaffningar	1 350 000	97 600
-Avyttringar och utrangeringar	-678 000	-55 600
-Omklassificeringar, rättelser fg år	-	142 745
-Vid årets slut	11 023 873	10 351 873
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-5 736 975	-5 307 650
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	406 800	55 600
-Årets avskrivning	-748 850	-484 925
-Vid årets slut	-6 079 025	-5 736 975
Redovisat värde vid årets slut	4 944 848	4 614 898
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 336 998	7 336 998
-Nyanskaffningar	1 350 000	-
-Avyttringar och utrangeringar	-678 000	-
-Vid årets slut	8 008 998	7 336 998
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-3 137 420	-2 696 879
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	406 800	-
-Årets avskrivning	-710 541	-440 541
-Vid årets slut	-3 441 161	-3 137 420
Redovisat värde vid årets slut	4 567 837	4 199 578

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 100 000	2 100 000
Redovisat värde vid årets slut	2 100 000	2 100 000

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Antal andelar	i %	2023-12-31	2022-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
GHG Förvaltning AB		100	1 050 000	1 050 000
GHG Bostäder i Falun AB		100	600 000	600 000
GHG Knoppen AB		100	50 000	50 000
GHG Wind AB		100	50 000	50 000
GHG Skidan AB		100	100 000	100 000
Nyliden Skogsförvaltning AB		100	50 000	50 000
GHG Skarven AB		100	100 000	100 000
GHG Gråtanliden AB		100	100 000	100 000
			2 100 000	2 100 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 131 003	7 131 003
-Omklassificeringar	-232	
-Vid årets slut	<u>7 130 771</u>	<u>7 131 003</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 130 771	7 131 003
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 131 003	7 131 003
-Omklassificeringar	-232	
-Vid årets slut	<u>7 130 771</u>	<u>7 131 003</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 130 771	7 131 003

Not 10 Avsättningar för övriga skatter

Koncernen

Uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga värden har tagits upp till gällande skattesats 20,6%. (Uppskjuten skatt på balanserade uppskrivningar tas ej upp).

Moderbolaget

Uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga värden har tagits upp till gällande skattesats 20,6%. (Uppskjuten skatt på balanserade uppskrivningar tas ej upp).

Not 11 Långfristiga skulder

Koncernen

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

Moderbolaget

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

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	196 249 000	196 249 000
	<u>196 249 000</u>	<u>196 249 000</u>
Moderföretag		
Fastighetsinteckningar	144 600 000	144 600 000
	<u>144 600 000</u>	<u>144 600 000</u>

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Moderföretag		
Borgen avseende lån dotterbolag	35 000 000	35 000 000

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:
Årets resultat / Genomsnittligt eget kapital.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024


Gunnar Sjödelius
Godkänd revisor

Underskrifter

Falun den 31 maj 2024.


Gunnar Gustafsson
Styrelseordförande


Henrik Gustafsson
Vice verkställande direktör


Anna Gustafsson
Styrelseledamot

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

2024061429402

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i GHG Bostäder Aktiebolag
Org.nr 556315-1207

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för GHG Bostäder Aktiebolag för år 2023.

Enligt min 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 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

Upplýsingar 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 använts 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 1 503 981 tkr, vilket utgör 97,1 % av koncernens tillgångar. Som framgår av not 1, under rubriken Skatt samt not 10 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 bedömmer 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 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

Mina 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 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för GHG Bostäder Aktiebolag 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 moderbolaget och koncernen 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 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

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.

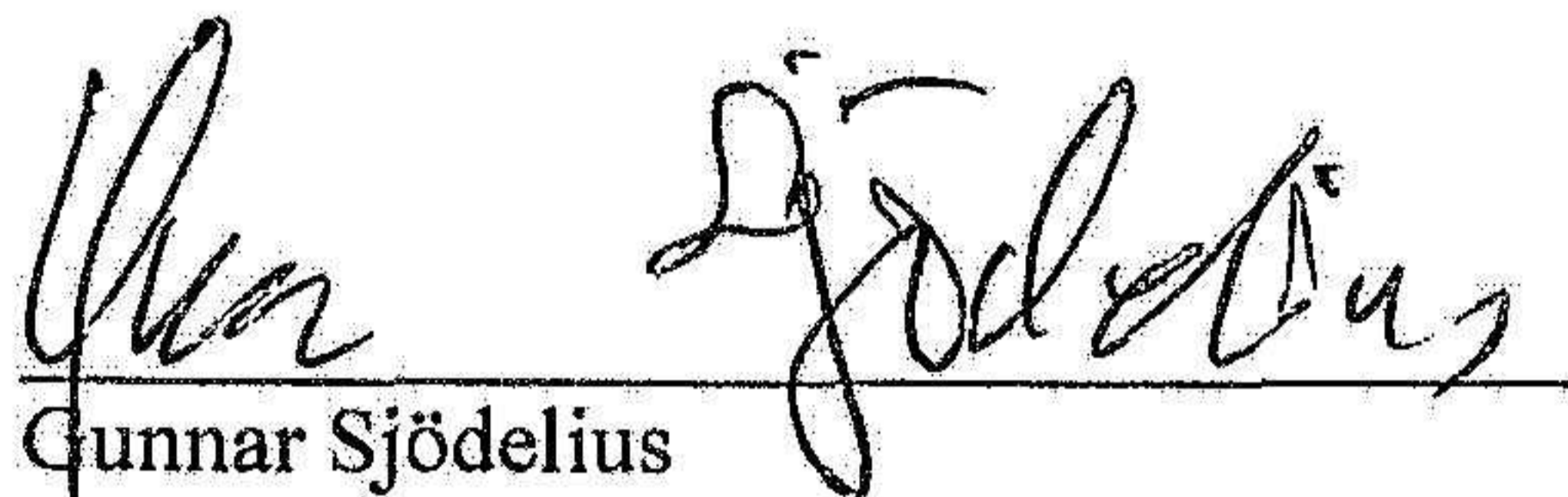
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle den 31 maj 2024



Gunnar Sjödelius
Godkänd revisor