

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

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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 2023-05-31. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Falun 2023-05-31

  
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 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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

	<i>Belopp i Tkr</i>				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	4 884	5 102	5 094	5 013	4 916
Resultat efter finansiella poster	2 458	2 884	3 187	2 844	2 541
Rörelsemarginal %	59	65	70	64	60
Balansomslutning	182 589	179 957	179 490	178 583	83 143
Soliditet %	77	78	71	71	49

Definitioner se not 6.

### Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	100 000	20 000	139 683 818	690 144
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				858 477
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>139 683 818</b>	<b>1 548 621</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	690 144
årets resultat	858 477
Totalt	1 548 621
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 548 621
Summa	1 548 621

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		4 884 296	5 102 076
Övriga rörelseintäkter		9 470	-
		<u>4 893 766</u>	<u>5 102 076</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 798 018	-1 506 830
Övriga externa kostnader		-78 723	-151 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 209	-154 656
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 861 816</u>	<u>3 289 479</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 728	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 066	-405 503
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 458 478</u>	<u>2 883 976</u>
Bokslutsdispositioner	2	-1 600 000	-2 200 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>858 478</u>	<u>683 976</u>
Skatt på årets resultat		-	-1 363
<b>Årets resultat</b>		<u>858 478</u>	<u>682 613</u>

2023062645261

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	178 474 017	175 486 965
		<u>178 474 017</u>	<u>175 486 965</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>178 474 017</u>	<u>175 486 965</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 069 320	1 057 390
Aktuell skattefordran		123 780	222 179
Övriga fordringar		3 431	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 195	141 931
		<u>1 243 726</u>	<u>1 421 500</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 871 676</u>	<u>3 048 102</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 115 402</u>	<u>4 469 602</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>182 589 419</u>	<u>179 956 567</u>

2023062645262

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		139 505 666	139 683 818
Reservfond		20 000	20 000
		<u>139 625 666</u>	<u>139 803 818</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		690 144	7 530
Årets resultat		858 478	682 613
		<u>1 548 622</u>	<u>690 143</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>141 174 288</u>	<u>140 493 961</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4	1 821 771	1 643 619
Övriga avsättningar		680 730	680 730
		<u>2 502 501</u>	<u>2 324 349</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	35 000 000	35 000 000
		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		-	4 135
Leverantörsskulder		653 148	313 655
Skulder till koncernföretag		1 894 399	250 230
Skatteskulder		121 079	222 720
Övriga kortfristiga skulder		-	14 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 244 004	1 333 096
		<u>3 912 630</u>	<u>2 138 257</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>182 589 419</u>	<u>179 956 567</u>

2023062645263

## 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 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	1 600 000	2 200 000
<b>Summa</b>	<b>1 600 000</b>	<b>2 200 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	42 945 504	42 571 118
-Nyanskaffningar	3 142 261	374 386
Vid årets slut	46 087 765	42 945 504
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 942 271	-4 787 615
-Årets avskrivning	-155 209	-154 656
Vid årets slut	-5 097 480	-4 942 271
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	140 233 732	140 233 732
-Årets omräkningsdifferenser	-	-
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>178 474 017</b>	<b>175 486 965</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	5 048 880	5 048 880
Redovisat värde vid årets slut	5 048 880	5 048 880

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

2023062645266

## 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. 904 m2  
Lokaler 1 st. 127 m2

**Lagmannen 6**, Svärdsjögatan 3. Förvärvsår 2006.  
Bostäder, 15 lägenheter. 1 146 m2  
Lokaler, 3 st. 464 m2  
P-garage, 15 platser. 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

	2022-12-31	2021-12-31
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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023,  
Revision4u i Söderhamn AB

  
Gunnar Sjödellius  
Godkänd revisor

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

## Underskrifter

Falun den 31 maj 2023.

  
Gunnar Gustafsson  
Styrelseordförande

  
Henrik Gustafsson  
Verkställande Direktör

2023062645267

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för GHG Bostäder i Falun AB för år 2022.

Enligt vår 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisorsred 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 revisions och våra uttalanden, men vi gör inga särskilda 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 178 474 tkr, vilket utgör 97,8 % av bolagets 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. Vi 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.

GJ

**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 2022 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

GJ

- 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.

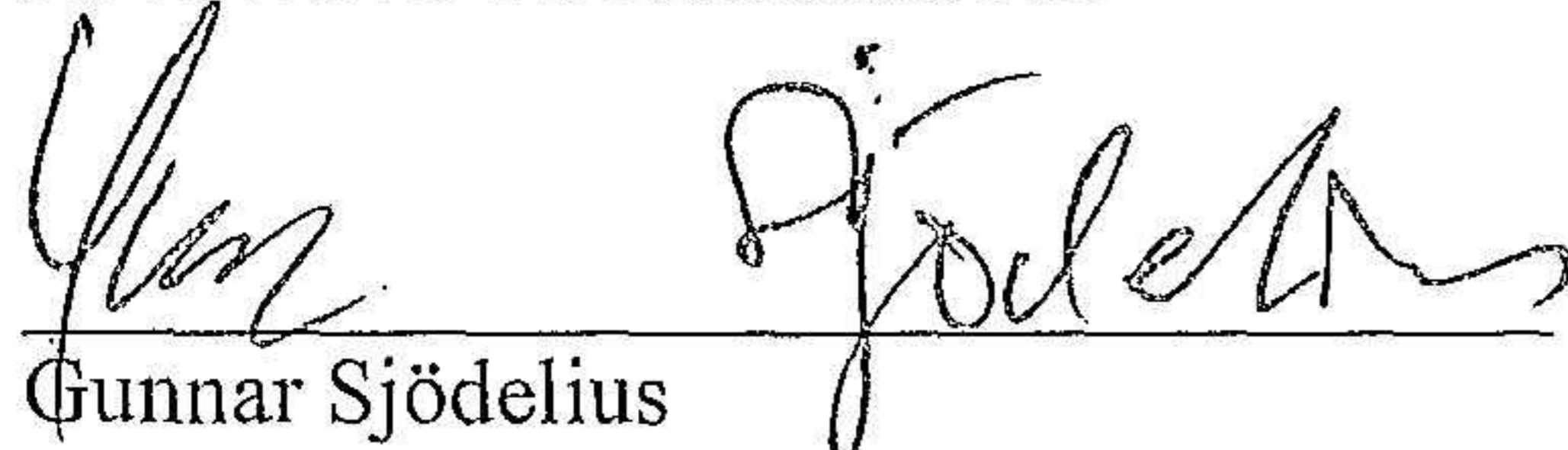
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 31 maj 2023

Revision4U i Söderhamn AB



Gunnar Sjödelius  
Godkänd revisor