

Grums Hyresbostäder AB
Organisationsnummer 556526-6680

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Redovisnings- och värderingsprinciper
- Noter

Undertecknad verkställande direktör i Grums Hyresbostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma 2025-05-14. Bolagsstämman beslöt även att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Grums 2025-05-14

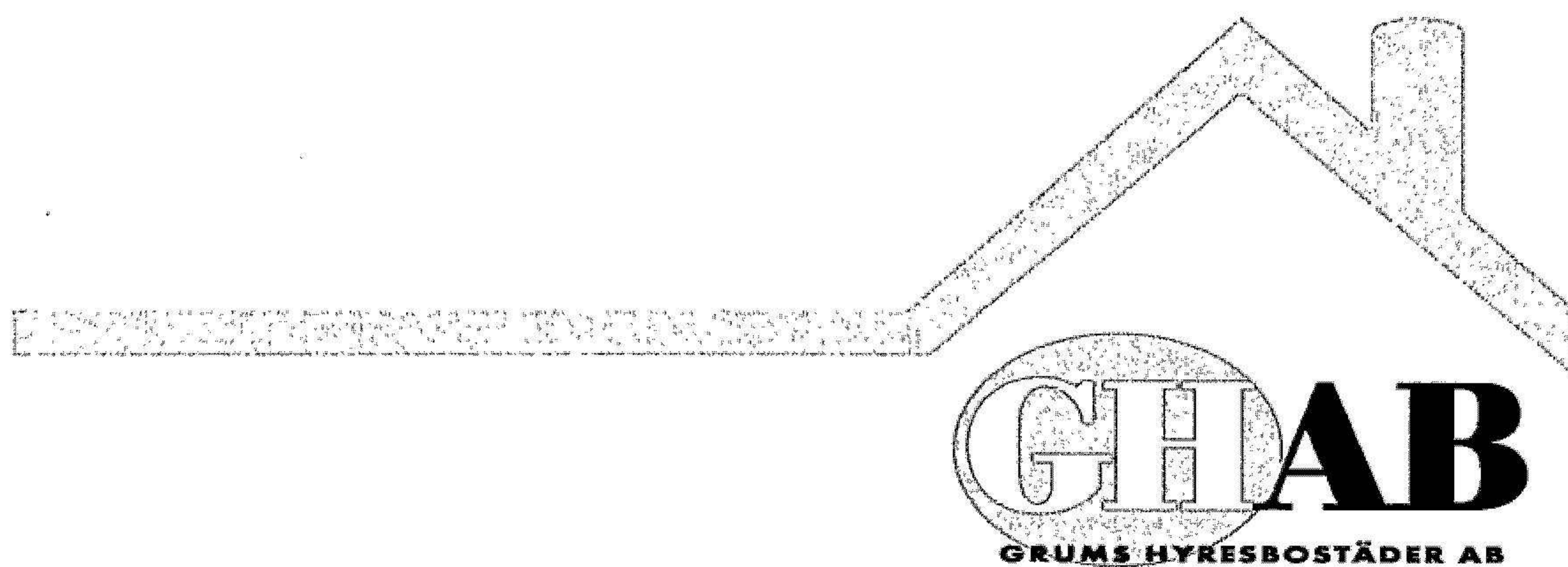


Henrik Westlund
Verkställande direktör

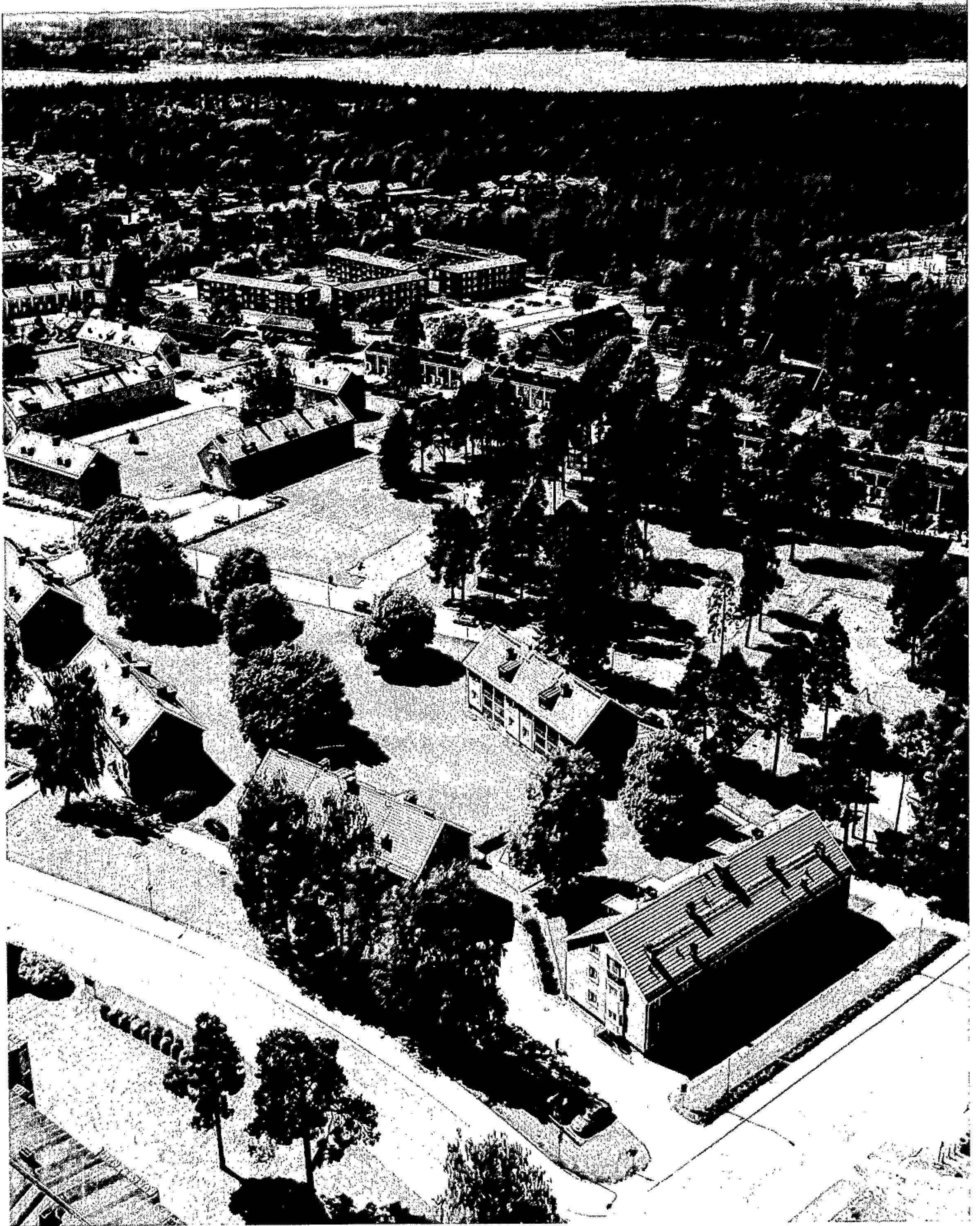
2025061132758

ÅRSREDOVISNING

2024



Organisationsnummer: 556526-6680



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Allmänt om verksamheten	3
Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Investeringar	5
Viktiga förhållanden.....	5
Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer	5
Användning av finansiella instrument	6
Förändringar i eget kapital.....	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11
Underskrifter	19

Styrelsen och verkställande direktören för Grums Hyresbostäder AB, 556526-6680, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Grums Hyresbostäder AB (GHAB) är ett allmännyttigt bostadsföretag som till 100 % ägs av Grums kommun. GHAB har till huvuduppgift att inom Grums kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter och tomträtter samt bygga bostäder, affärslägenheter, kollektiva anordningar samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Grums.

Styrelsen utsågs av kommunfullmäktige i samband med det allmänna valet 2022. Under verksamhetsåret 2024, har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter.

Ledamöter Leif Haraldsson, ordförande, (s)
 Ulrika Nilsson, (s)
 Tomas Nilsson, vice ordförande, (s)
 Judith Kisch, (m)
 Jan-Olof Carlsson Skarp, (sd)

Suppleanter Marianne Lidbäck, (s)
 Malin Hagström, (s)
 Anders Leander, (s)
 Ulrika Jacobs (m)
 Anders Björk, (sd)

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden samt en ordinarie bolagsstämma.

Kommunfullmäktige respektive bolagsstämman har utsett följande revisorer att granska Grums Hyresbostäder AB:s räkenskaper och förvaltning:
Förtroendevalda revisorer, Hans Eriksson (m).
Auktoriserade revisor, Mattias Eriksson KPMG.

Bolaget förvaltade under 2024:
685 bostadslägenheter, 4 möblerade uthyrningslägenheter, 29 lokaler, 122 garage, varav 36 varmgarage och 270 p-platser med motorvärmare. Vidare förvaltade bolaget åt Stiftelsen Grums kommuns Hyresbostäder 148 lägenheter samt 1 879 kvm lokaler i särskilda boenden.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	49 800	47 119	45 552	45 079
Resultat efter finansiella poster	2 887	-3 162	3 312	5 242
Balansomslutning	216 116	212 219	188 912	180 145
Soliditet	15,1%	14,1%	17,4%	16,4%

Definitioner: se not 18

Årsredovisningen för år 2024 upprättas enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De uppgifter som avser 2022 och tidigare år har framtagits i enlighet med äldre redovisningsprinciper (BFNAR 2016:10) och inte räknats om vilket innebär att det kan finnas en bristande jämförbarhet för år 2023-2024 och tidigare år.

Resultatet för 2024 slutade på plus 2 887 tkr, vilket är 6 049 tkr högre än föregående år.

Hysesintäkterna har totalt sett ökat mot föregående år med 2 681 tkr, vilket främst beror på den generella hyreshöjningen samt hyreshöjningen efter stambytet på Järpegatan. Övriga intäkter är lägre då färre försäkringsärenden hanterades under 2024 än under 2023 samt att ett elstöd på 1 000 tkr fanns med under 2023.

Underhållskontot och reparationskontot var tillsammans 11 475 tkr lägre än föregående år, vilket var planerat och beror på stambytet som slutfördes under 2023.

Elkostnaden minskade med 375 tkr då elpriset varit lägre under 2024. Samtidigt steg värmekostnader med 976 tkr jämfört med föregående år då fjärrvärmebolaget höjde priset med 21% jämfört med 2023.

Räntekostnaderna steg jämfört med föregående år med 652 tkr då räntorna stigit under året. Ränteintäkterna minskade jämfört med 2023 med 145 tkr. Avskrivningskostnaden ökade med 4 603 tkr, vilket delvis beror på stambytet på Järpegatan som slutfördes 2023 samt att en återföring av en nedskrivning gjordes under 2023.

Grums Hyresbostäder har genomfört flera positiva förändringar för att stärka organisationen och förbättra erbjudandet till hyresgäster. Två nya medarbetare har anställts: en ekonom och en marknadsansvarig. Grums Hyresbostäder har även beslutat att införa en studentrabatt på 400 kronor per månad för att underlätta för studenter som bor i deras fastigheter. Detta syftar till att göra boendet mer tillgängligt och prisvärt för studerande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten tecknades en överlåtelse av fastigheten kring Järpegatan 3, där Grums Hyresbostäder sålde byggnaden och tillhörande mark för hyreshuset Järpegatan 3 vid Gamla Slottsbron 1:3 samt marken kring Järpegatan 5. Försäljningspriset uppgick till 3 000 000 kronor och baserades på en extern värdering. Köpare var Stiftelsen Grums Kommuns Hyresbostäder, med syftet att uppföra ett nytt särskilt boende i anslutning till det befintliga boendet på Järpegatan 5. Tillträde och betalning kommer att ske när avstyckningen av marken är genomförd, vilket planeras till våren 2025.

Investeringar

Under 2024 har Grums hyresbostäder investerat totalt 3 399 tkr. För att öka tryggheten för hyresgästerna har Grums Hyresbostäder även installerat säkerhetsdörrar på Åsgatan 25 och 27. Dessa dörrar är en viktig del i arbetet med att förbättra säkerheten och trivseln i fastigheterna. På Orrby området har arbetet med att förbättra ventilationen i lägenheterna fortsatt. Och på Solbergsgatan har en ny hiss installerats.

Investering	Utfall
Säkerhetsdörrar Åsgatan 25-27	1 436 tkr
Hiss Solbergsgatan	548 tkr
Ventilation Orrby	1 415 tkr
Totalt	3 399 tkr

Viktiga förhållanden

Hyresförhandlingen för 2024 års hyror ledde fram till att GHAB höjde hyror för bostäder med 4,15%. Indexreglerade hyresavtal höjdes enligt KPI med 6,5%. Hyresförhandlingen för 2025 innebär att GHAB höjer hyrorna med 4,15% för bostäder och lokaler medan indexreglerade hyresavtal höjs med 1,6%.

Vakansgraden som steg under renoveringen på Järpegatan har legat kvar på samma nivå. Vid årsskiftet var totalt 23 lägenheter vakanta, jämfört med 27 året innan. Av vakanserna var 19 på Järpegatan och 4 från övriga områden. Hyresbortfallet har ökat med 486 tkr jämfört med föregående år. Vakansgraden för helåret (exklusive lägenheterna på Järpegatan 3 som inte är i bruk) var 4,6%, beräknat på hyresbortfallet mot hyresintäkter. Vakansgraden vid årsskiftet på 23 lägenheter var 3,35% beräknat på antalet lägenheter i beståndet. Vakansgraden exklusive Järpegatan hamnar på 0,58%.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Grums Hyresbostäder verkar med ett långsiktigt perspektiv inom fastighetsbranschen. Den faktor som har en avgörande roll för företaget är vår förmåga att över tid hålla nere vakansgraden i lägenhetsbeståndet. Fullt uthyrt bestånd genererar det god ekonomi som innebär att bolaget kan återinvestera i egna fastigheter. Därför är det viktigt att bolaget fortsätter att hitta en balans mellan att kunna erbjuda lämpliga lägenheter inom rimlig tid och den långsiktiga tryggheten med ett välfyllt fastighetsbestånd. Genom det redan genomförda stambytet på Järpegatan har Grums Hyresbostäder genomfört välbehövliga stora investeringar.

I kommande treårsplanering finns planer på för nyproduktion. Soliditeten förväntas stiga fram till nyproduktionen startar och kommer sjunka under den perioden. Med nybyggnation kommer bolagets fastigheter vara väl rustade för framtiden. Det högre ränteläget kommer att hålla uppe bolagets kostnader framöver. Dessa förhållanden kommer påverka såväl framtida hyresförhandlingar som utrymmet att genomföra underhållsåtgärder på fastigheterna.

Användning av finansiella instrument

Bolagets upplåning sker från Grums kommun (internbank). Kommunen använder derivatinstrument i form av ränteswappar för de underliggande lånen. Bolaget har inga egna derivatinstrument.

Förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Rest eget kapital
Förändring av eget kapital		
Belopp vid årets ingång	10 000	19 697
Årets resultat		+ 2 887
Belopp vid årets utgång	10 000	22 584

Villkorat aktieägartillskott ingår i eget kapital med 79 216 tkr (f g år 79 216 tkr).

Antal aktier: 1 000

Resultatdisposition (kronor)

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat 2 887 118 kr samt tidigare balanserad vinst om 19 696 945 kr, tillsammans 22 584 063 kr disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 22 584 063 kr

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning samt tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	49 800	47 119
Övriga rörelseintäkter		1 999	2 997
Summa rörelseintäkter		51 799	50 116
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-29 360	-39 957
Personalkostnader	4	-7 323	-6 493
Avskrivningar av materiella	5	-6 633	-2 029
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		-43 316	-48 479
Rörelseresultat		8 483	1 637
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	559	704
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 155	-5 503
Summa finansiella kostnader		-5 596	-4 799
Resultat efter finansiella poster	8	2 887	-3 162
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		2 887	-3 162
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		2 887	-3 162

Balansräkning

Belopp i Tkr

Not

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	191 246	194 248
Inventarier	10	1 057	1 288
Pågående nyanläggning	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		192 303	195 536
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	255	265
Summa anläggningstillgångar		192 558	195 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		235	497
Fordringar hos Grums Kommun		0	1 809
Övriga fordringar		236	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 366	584
Summa kortfristiga fordringar		1 837	3 207
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 721	13 211
Summa omsättningstillgångar		23 558	16 418
SUMMA TILLGÅNGAR		216 116	212 219

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

14 10 000 10 000

Summa bundet eget kapital

10 000 10 000

Fritt eget kapital

Balanserade resultat

19 698 22 860

Årets resultat

2 887 -3 162

Summa fritt eget kapital

22 585 19 698

Summa eget kapital

32 585 29 698

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 786 3 378

Skulder till Grums Kommun

15 170 500 170 500

Övriga skulder

638 477

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

7 607 8 166

Summa kortfristiga skulder

183 531 182 521

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

216 116 212 219

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	8 482	1 637
Erlagd ränta	-6 155	-5 503
Erhållen ränta	559	704
Justering för av- och nedskrivningar	6 682	2 029
Justering för övriga ej likviditetspåverkande poster	0	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	9 518	-1 133
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	1 370	-638
Ökning/minskning kortfristiga skulder	1 010	-3 532
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	11 898	-5 303
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-3 399	-32 133
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	10	-104
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-3 389	-32 237
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyupptagna lån	0	30 000
Amortering av skuld	0	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	0	30 000
Årets kassaflöde	8 509	-7 539
Likvida medel vid årets början	13 212	20 751
Likvida medel vid årets slut	21 721	13 212

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för andra året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Med stöd av årsredovisningslagen 3 kap 5§ har jämförelsesiffrorna inte räknats om, vilket innebär att tidpunkten för övergång räknas som 2023-01-01. Detta innebär att det kan råda en bristande jämförbarhet för åren 2023-2024 och tidigare år.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnader) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig, Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader	Nyttjandeperiod 10 - 100 år
Inventarier, verktyg och installationer	Nyttjandeperiod 5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Låneutgifter

Låneutgifter kostnadsförs i resultaträkningen under det år kostnaden hänför sig till.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den

avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta

För poster som ingår i en säkringsrelation - se under rubriken "Säkringsredovisning".

Poster i utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga tillförvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att

avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad, obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

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. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för

att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som inkomsten avser.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

NOT 2

Nettoomsättning

Belopp i Tkr	2024	2023
Hysesintäkter, bostäder	47 786	44 543
Hysesintäkter, lokaler	1 810	1 664
Hysesintäkter, övrigt	1 204	912
Summa	49 800	47 119

NOT 3

Övriga externa kostnader

Belopp i Tkr	2024	2023
Underhållskostnader	5 066	16 402
Driftkostnader inkl fastighetsskatt	24 294	23 195
Summa	29 360	39 597

NOT 4

Anställda och Personalkostnader

Belopp i Tkr	2024	män	kvinnor	2023	män	kvinnor
Medeltal anställda						
Sverige	9	6	3	8	6	2
Totalt	9	6	3	8	6	2
Löner och ersättningar	4 720			3 969		
Sociala kostnader	1 986			1 952		
<i>Varav pensionskostnader</i>	<i>(379)</i>			<i>(467)</i>		
Övriga personalkostnader	618			572		

NOT 5**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Belopp i Tkr	2024	2023
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader och mark	-6 401	-4 739
Inventarier	-231	-372
Nedskrivningar		
Återföring nedskrivning byggnader och mark	0	3 082
Summa av- och nedskrivningar	-6 632	-2 029

NOT 6**Ränteintäkter**

Belopp i Tkr	2024	2023
Ränteintäkt Grums kommun	559	704

NOT 7**Räntekostnader**

Belopp i Tkr	2024	2023
Räntekostnad Grums kommun	-6 153	-5 503
Övriga Räntekostnader	-2	0

NOT 8**Exceptionella poster**

Belopp i Tkr	2024	2023
Nedskrivningar		
Återföring nedskrivning byggnader och mark	0	3 082
Summa nedskrivningar	0	3 082

NOT 9

Byggnader och mark

Belopp i Tkr	2024	2023
Ing ack anskaffningsvärden	247 799	212 345
Nyanskaffningar under året	3 399	32 134
Omklassificeringar	0	3 321
Avyttringar under året	0	0
Utg ack anskaffningsvärden	251 199	247 799
Ing ack avskrivn enl plan	-65 359	-60 788
Årets avskrivn enligt plan	-6 095	-4 570
Avyttringar under året	0	0
Utg ack avskrivn enl plan	-71 454	-65 359
Ing ack nedskrivningar	0	-3 082
Återförda nedskrivningar	0	3 082
Utg ack nedskrivningar	0	0
Ing ack uppskrivningar	11 808	11 975
Uppskrivningar under året	0	0
Årets avskrivningar	-306	-169
Utg ack uppskrivningar	11 502	11 808
Utg planenligt restvärde	191 246	194 248

NOT 10

Inventarier

Belopp i Tkr	2024	2023
Ing ack anskaffningsvärden	6 591	6 591
Nyanskaffningar under året	0	0
Avyttringar/Utrangeringar under året	-29	0
Utg ack anskaffningsvärden	6 562	6 591
Ing ack avskrivn enl plan	-5 303	-4 931
Avyttringar/Utrangeringar under året	0	0
Årets avskrivningar enl plan	-203	-372
Utg ack avskrivn enl plan	-5 506	-5 303
Utg planenligt restvärde	1 057	1 288

NOT 11

Pågående nyanläggningar

Belopp i Tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	0	3 321
Nyanskaffningar under året	0	0
Om klassificering byggnad	0	-3 321
Summa	0	0

NOT 12**Uppskjuten skatt**

Skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till byggnader uppgår per 2024-12-31 till 36 Mkr. Avdragsgilla temporära skillnader avseende underskottsavdrag uppgår per 2024-12-31 till 36 Mkr. De skattepliktiga temporära skillnaderna har kvittats mot underskottsavdraget.

NOT 13**Andra långsiktiga pappersinnehav**

Belopp i Tkr	2024	2023
Insatskapital i HBV Förening	40	40
Återbäringsmedel HBV Förening	215	225
Summa	255	265

NOT 14**Antal aktier och kvotvärde**

	2024	2023
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde i kronor	10 000	10 000

NOT 15**Skulder till Grums kommun**

Skulder till Grums kommun avser lån från kommunen till bolaget, som formellt sett är kortsiktiga. Avsikten med lånen är dock att dessa utgör långsiktig finansiering för bolaget. Kommunen har låneavtalet med externa kreditinstitut som matchar den utlåning som sker till bolaget. Räntekostnaden som bolaget betalar till kommunen motsvarar den kostnad kommunen har för de matchande lånen gentemot extern part, med tillägg av en internbanksavgift.

NOT 16**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024	2023
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	0	0
Garantiåtaganden	0	0

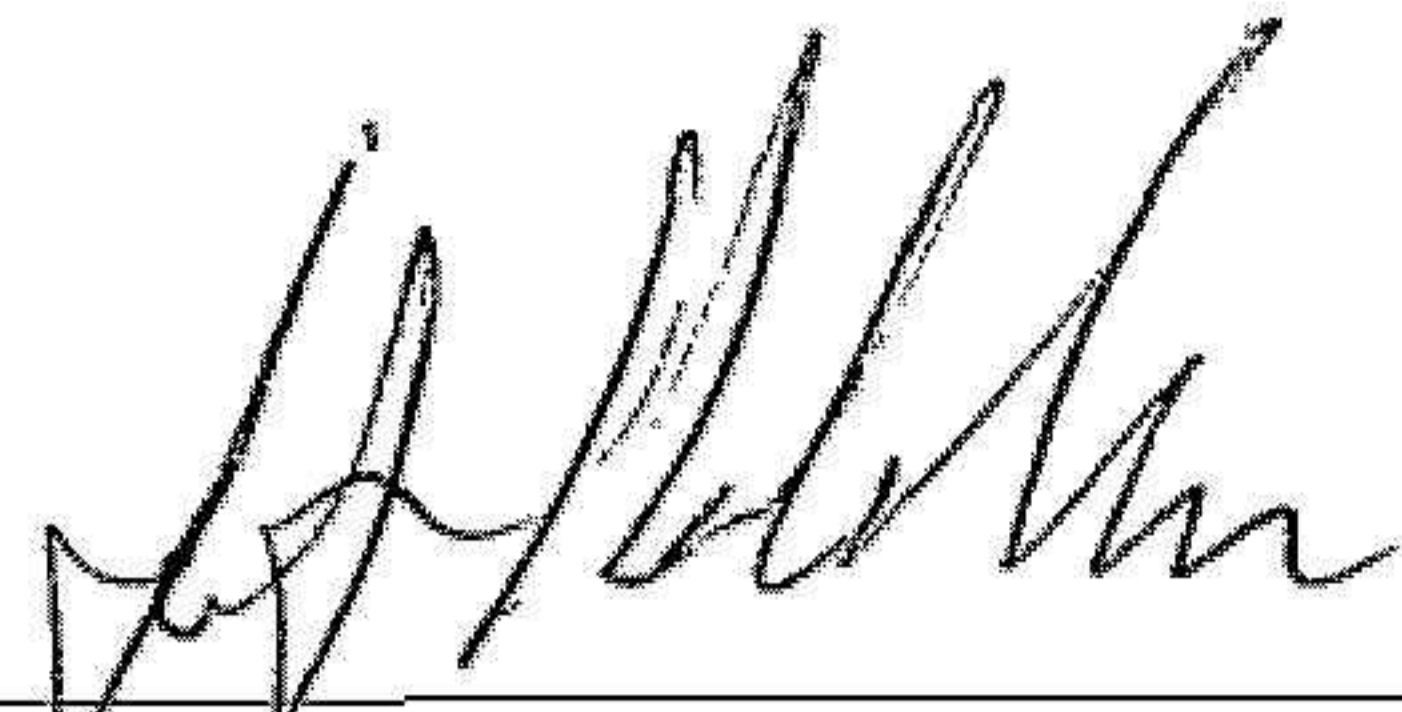
NOT 17**Koncernuppgifter**

Grums Hyresbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Grums kommun.

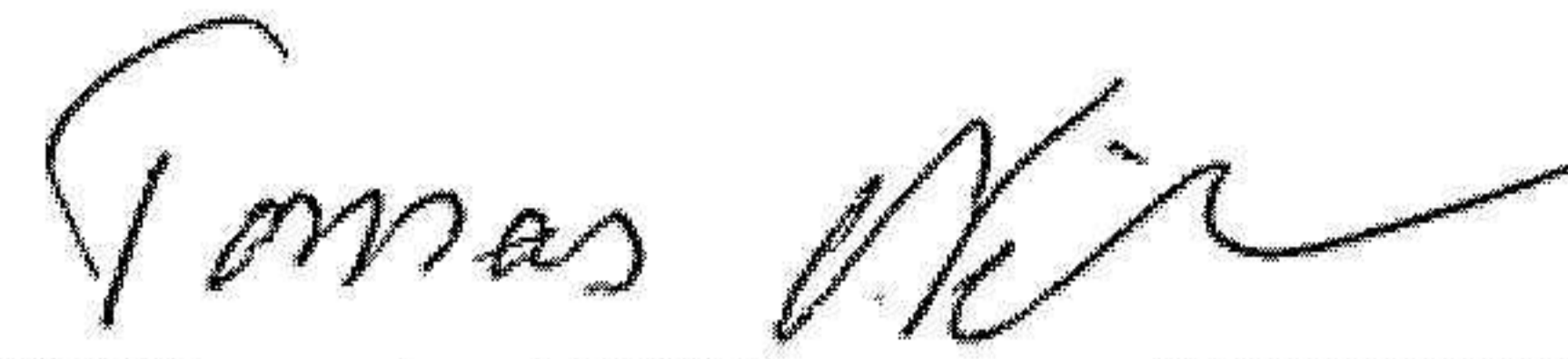
NOT 18**Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning: Totala tillgångar
Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Grums den 20/3 - 2025



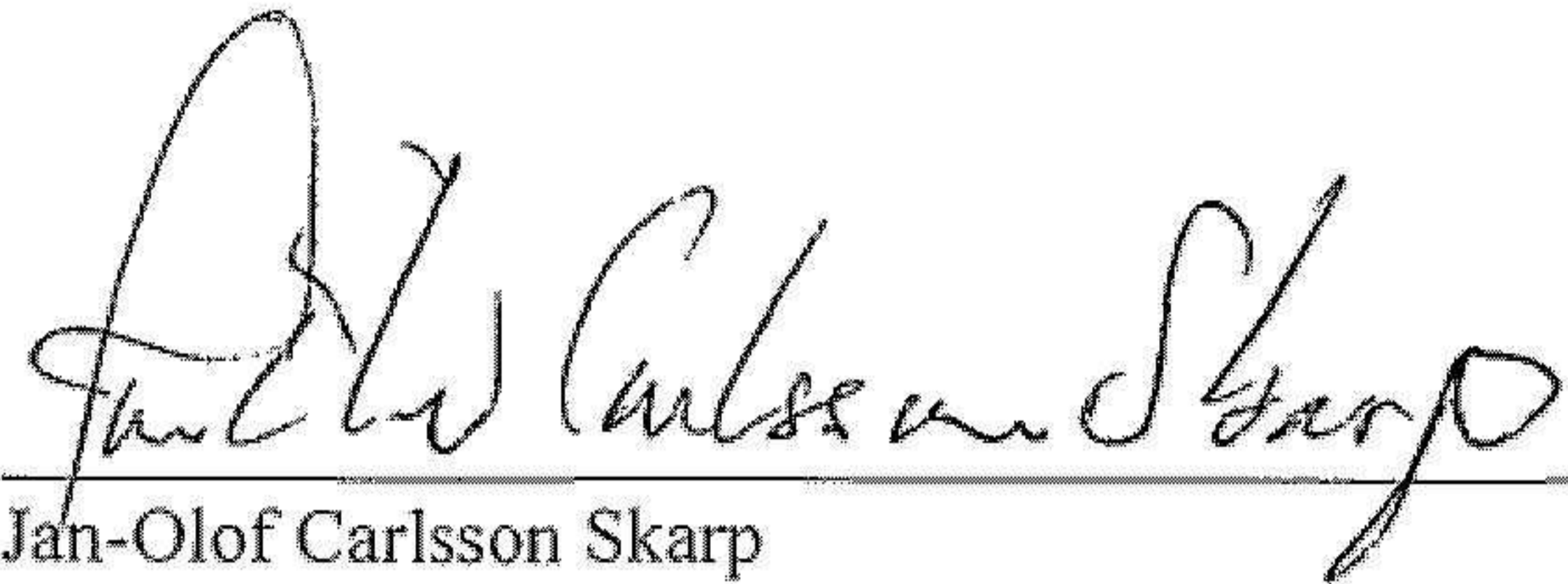
Leif Haraldsson
Ordförande



Tomas Nilsson



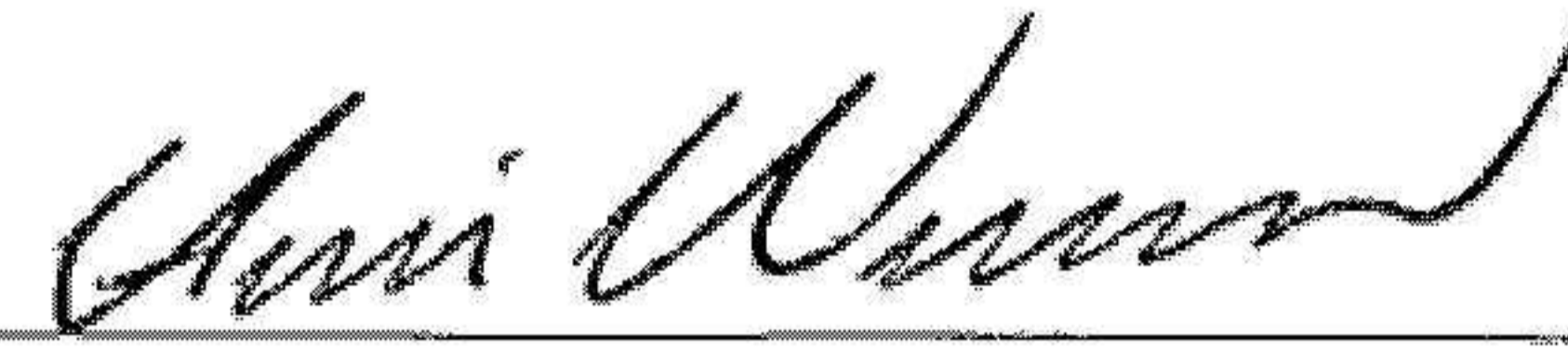
Ulrika Nilsson



Jan-Olof Carlsson Skarp



Judith Kisch



Henrik Westlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20/3 2025
KPMG AB



Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Grums Hyresbostäder AB, org. nr 556526-6680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Grums Hyresbostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Grums Hyresbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Grums Hyresbostäder 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Grums Hyresbostäder AB för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Grums Hyresbostäder AB enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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.

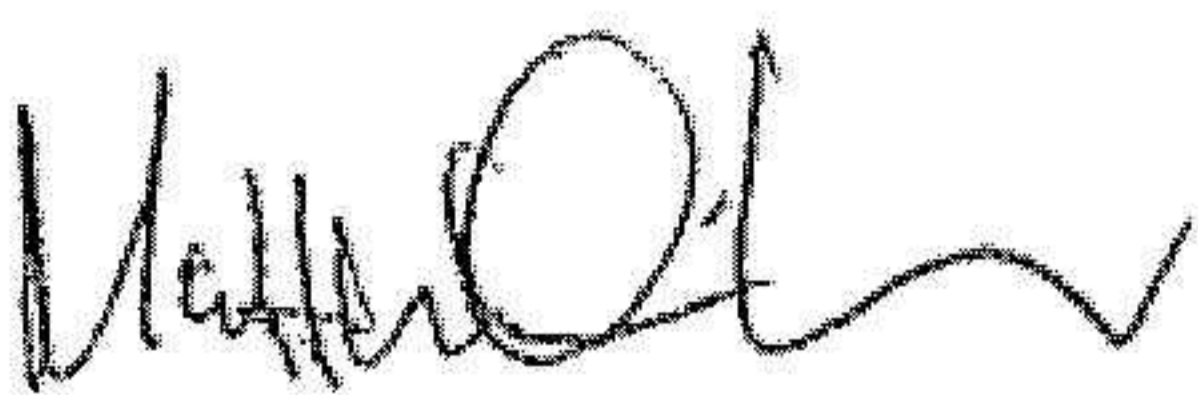
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 20 mars 2025

KPMG AB



Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor