

Årsredovisning och koncernredovisning för **GHG Bostäder AB**

Org nr 556315-1207

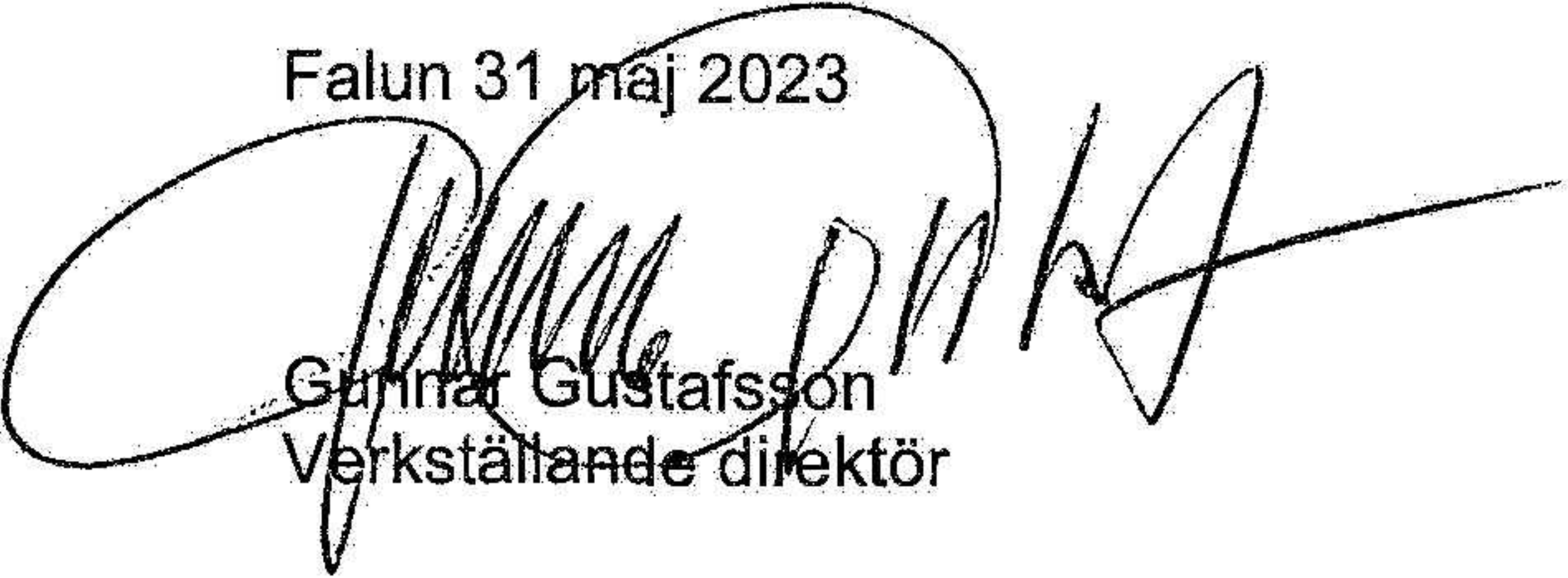
Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

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 2023-05-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Falun 31 maj 2023


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

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

2023062645482

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

Den 15/12-2023 upphörde det 20-åriga "kriget" med det stora revisionsföretaget. Detta skedde via en muntlig förberedande förhandling vid Falu tingsrätt, där vi efter moget övervägande till slut accepterade det förlikningsförslag som det stora revisionsföretaget erbjöd oss. Tvisten avsåg de av oss bestridda fakturor avseende upprättande av bolagets årsredovisningar för 2019. De av oss bestridda fakturor om 541 225 kr inkl. moms var 91 % högre än de även bestridda fakturor avseende årsredovisningarna för 2018, vilka var 26,3 % högre än kostnaderna för upprättande av årsredovisningar för 2017, vilket även omfattades av ytterligare ett rörelsedrivande dotterbolag med 4 st. anställda. Det av oss accepterade förlikningsbudet var på 200 000 kr inkl. moms, vilket var exakt det första förlikningsbud jag erbjöd motpartens ombud hösten 2021.

Följande information ingick i det underlag som vi överlämnade till Falu tingsrätt vid den första förberedande förhandlingen den 22/3 - 2022. Denna förhandling avslutades med att vi ej accepterade motpartens förlikningsbud.

Vad handlade kriget egentligen om? I början på 2000-talet ifrågasatte jag varför bolaget skall skriva ner värdet på bolagets tillgångar när vi vet att tillgångarna (fastigheterna) stiger i värde. Dåvarande revisor redovisade då för mig att avskrivningen kunde halveras från 2 % - 1 % under förutsättning att bolaget redovisade 75 % av värdet i bolagets balansräkning. Denna princip användes i ca 10 års tid.

I årsredovisningarna för 2011 anges under rubriken Redovisnings - och värderingsprincipen att byggnader avskrivs enbart skattemässigt, då fastigheternas marknadsvärde vida överskrider bokförda värden. I årsredovisningen för 2013 anges under samma rubrik att företaget valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2008:1 i årsredovisning i mindre aktiebolag (K2). **I en rapport från finansinspektionen den 20 februari 2006 DNR06-1225-399 2006:2 "Företagens tillämpning av internationella redovisningsregler"** anges följande: *Övergången till nya regler - så här långt. Europaparlamentet och rådet antog i juli 2002 en förordning om tillämpning av internationella redovisningsstandarder, IAS - förordningen. Förordningen innebär att alla noterade europeiska företag i koncernredovisningen skall tillämpa de internationella redovisningsstandarderna, International Financial Reporting Standards (IFRS) och International Accounting Standards (IAS) nedan benämnda som IFRS. Onoterade företag kan välja att tillämpa regelverket i sin koncernredovisning. Det kan noteras att vi införde koncernredovisning redan 2010.*

IFRS är principbaserat och ger företagen möjlighet att verksamhetsanpassa sina redovisningsprinciper och sin finansiella rapportering. En viktig aspekt är att IFRS innebär att tillgångar och skulder värderas till verkligt värde i större utsträckning än vad som tidigare varit tillåtet. En effekt av detta är att svängningarna i resultaträkning och eget kapital kan bli större. Vidare är IFRS mer omfattande och innehåller fler krav på tilläggsupplysningar, men har till exempel inte någon fast uppställningsform för balans och resultaträkning.

Från och med 2014 års årsredovisning anges under rubriken Redovisnings - och värderingsprinciper att årsredovisning och koncernredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

"Kriget" med revisionsföretaget eskalerade under arbetet med årsredovisningen för 2018, där **värderingen av den uppskjutna skatten avseende värdeuppskrivningar var den enda frågan.** Revisorn ringde till mig och bad mig att vi skulle ändra oss och återgå till den lösning som vi använt sedan årsredovisningen för 2013. Om vi inte gjorde detta skulle vi förmodligen få en "oren" revisionsberättelse. Jag svarade henne att "det har vi inga problem med men det kommer Ni att få". Inför 2018 års årsredovisning informerade jag kontorschefen hos vår huvudbank om att vi förmodligen skulle få en oren revisionsberättelse. Han svarade då, **"Den tittar vi knappt på, utan vi har våra egna metoder för att bedöma våra kunder"**.

Bolagets styrelse hade undertecknat årsredovisningarna den 25/5 - 2019. När vi erhåller de fullständiga årsredovisningarna från revisionsföretaget kunde vi konstatera att revisorn har skrivit under den orena revisionsberättelsen den 5/6 - 2019 och där hon med handskrift skriver i anslutning till sin namnteckning "Jag har i denna avstyrkt att balansräkningen fastställts".

Den 31/1-2020 hade vi fem olika lån som skulle omsättas hos vår huvudbank varav det största lånet om 35 MKR avsåg dotterbolaget GHG Bostäder i Falun AB. **För detta lån krävdes dock ett nytt kreditbeslut.** Handlingarna undertecknades och lånen förlängdes med ett år. (Det kan noteras att detta lån togs redan för 10 år sedan).

2023062645485

Under våren/försommaren tog bolagets styrelse ett beslut om att tillfråga vår huvudbank om att belåna 32 MKR i outnyttjade panter. Avsikten var att investera i ett eller flera börsföretag. Bolaget ägde sedan tidigare en större aktiepost i ett av bolagen, vilket visat en mycket bra utveckling och där vi även hade kunskap om verksamheten. Vid mötet med vår huvudbank under försommaren visade kontorschefen sådant intresse att han omedelbart ville ta tag i vår propå. Jag meddelade dock att vi tar upp frågan efter semestern. Vid ett möte med kontorschefen hos vår huvudbank i slutet av augusti, tog han upp frågan om vår kreditpropå som vi framställt före semestern. Jag sa att vi skjuter på detta tills vidare. **Jag märkte dock omgående att det inte var samma kontorschef som vi hade pratat med före semestern. Min omedelbara reaktion var, kunde det kopplas till den orena revisionsberättelsen vi fick i årsredovisningen för 2018?**

Den 11/12 - 2019 tillskriver vi Vd:n för vårt revisionsföretag där vi bland annat tog upp de bestridna fakturorna avseende arbetet med årsredovisningarna för 2018, samt en **mycket komprometterande information från revisorsinspektionen rörande revisorns ansvar vid upprättande av revisionsberättelsen**. Vi förutsatte dessutom att denna skrivelse skulle leda till en snar reaktion från Vd:n som dock kontaktade oss först den 10/5 via ett telefonsamtal som i sin tur ledde till ett möte på vårt kontor den 14/5 kl. 11.00. Vid detta möte sade Vd:n **"Om jag fick bestämma så skulle det inte vara någon uppskjuten skatt på uppskrivningarna, men det är det här med bokföringsnämnden"**. Jag svarade då **"Men där är ju ni föredragande"**. Här slutade i praktiken mötet. Vi bröt för lunch och skulle återses kl. 13.00. Vd:n reste sig först och försvann från kontoret. Jag blev osäker på om han skulle komma tillbaka men konstaterade att han hade lämnat kvar sin väska. På vägen till mitt lunchställe ringde jag upp vår ekonomiansvarige och bad henne komma till kontoret kl. 13.00. När vi återsamlats bad jag vår ekonomiansvarige att betala ut hälften av fakturabeloppen på de av oss bestridna fakturorna avseende arbete med årsredovisningarna för 2018. Vd:n lämnade kontoret i, som jag uppfattade, vredesmod. Vi hörde sedan ingenting ifrån vårt revisionsföretag.

Den 1/6 - 2020 tillskriver vi den verkliga Vd:n för revisionsföretaget, vilket bekräftas av ett mail den 20/6 och nu börjar saker hända med arbetet med årsredovisningarna för 2019. **Den 16/7 - 2020 undertecknar styrelsen årsredovisningarna**. När vi erhåller de färdiga årsredovisningarna kan vi konstatera att **revisionsberättelsen är daterad den 15/7 - 2020** och där revisorn i samband med sin underskrift anger i maskinskrift "Jag har i denna avstyrkt att resultat och balansräkning fastställs".

Jag kan konstatera att det som skrivs i revisionsberättelsen enbart har som syfte att skada vårt företag. Jag sa till vår personal att redan när den f.d. Vd:n lämnade vårt kontor den 14/5 att "Innan han kommit fram till Stockholm hade han redan klart för sig hur revisionsberättelsen skulle utformas".

Under hela revisionsprocessen träffade jag vår revisor bara två gånger. Den första gången var vid ett möte på vårt kontor i början på juli, där jag frågade henne varför hon inte hade hört av sig som brukligt var. Hon svarade då att den f.d. Vd:n **"hade förbjudit henne att prata med mig innan han hade träffat mig"**, dvs den 14/5. Vid detta möte minns jag vad den f.d. Vd:n sa när jag nämnde ordet revisorsinspektionen. Han hånflinade då och sa, **"det blir den påskrivande revisorns ansvar!?"** Den andra gången jag träffade revisorn, där även den biträdande revisorn deltog var den 16/7 då vi för första gången kunde ta del av årsredovisningarna. Revisorn talade då också om att vi skulle få en "oren" revisionsberättelse, samt att dom skulle avsäga sig revisorsuppdraget.

I mitten på december erhöll vi slutskattensedlarna för koncernens bolag. **Här kunde vi konstatera att slutskattebeskedet kraftigt avvek från fastställd årsredovisning**. I deklarationen hade vinsten av flytten av fastigheten Skidan 9 från moderbolaget till helägda dotterbolaget GHG Skidan AB tagits upp till beskattning vilket ej skall ske. Vinsten utgörs av skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde där vinsten skall deklarerars det är dotterbolaget avyttras. I koncernens balansräkning har avsättning för uppskjuten skatt ökat med 1 177 000 och avser ovanstående transaktion. **Vid kontroll med skatteverket har deklaraionsunderlag ankommit skatteverket den 10/7** insänt av revisionsföretaget och komplettering den 14/7 insänt av oss i samråd med revisionsföretaget. **Vi kan härmed konstatera att deklarationen av bolaget har utförts långt före innan bokslutet fastställts den 16/7**, vilket är ytterst anmärkningsvärt. Vi kan dessutom konstatera att den infekterade situationen kring redovisning av uppskjuten skatt till följd av värdeuppskrivning av fastigheter är en ickefråga på grund av att inga fastighetstransaktioner utförts.

Vid det första mötet med revisorn i början på juli 2020 sa hon två saker. Det ena var att den f.d. Vd:n hade förbjudit henne att prata med mig innan han hade pratat med mig. Det andra hon sa var, **"du är väl medveten om att flytten av Skidan 9 får stora skattekonsekvenser för bolaget"**. Detta säger

hon innan deklARATIONERNA kommer skatteverket tillhanda. Vi kan konstatera att detta är en **planerad handling i syfte att skada vårt företag**. Jag skickade senare ett mejl till den person som alltid utfört vår deklARATIONER med frågan om vem som utfört våra deklARATIONER. Hon svarade via mejl, "det är nog jag". Detta innebär att hon beordrats att utföra den felaktiga deklARATIONER.

Den sista januari 2021 var det åter dags för omsättning av lån hos vår huvudbank. I aviseringen vi fick från banken framgick att det återigen krävdes ett nytt kreditbeslut avseende vårt ovan nämnda dotterbolag. Det här fick mig att omedelbart reagera. Jag bad min son Henrik att snarast ordna en kontakt med en ny bank, vilket skedde. Trots två orena revisionsberättelser fick vi ett kreditbeslut från den nya banken avseende det lån som krävde ett nytt kreditbeslut i god tid innan mötet med vår huvudbank. Vid mötet med vår huvudbank löste vi de fyra mindre lånen och kontorschefen tycktes vara nöjd med detta. Jag fick påminna honom om det femte stora lånet avseende vårt dotterbolag. Han hade inte ens några handlingar med sig till mötesbordet. Han försvann in i bankhallen och kom tillbaka efter ca en kvart utan handlingar men meddelade att det fanns ett kreditbeslut. Jag sa då till honom att vi löser också detta lån. Han frågade då, "med vilka pengar?" Jag hänvisade honom till min son som var med på mötet och sa, "Henrik har alla kontaktuppgifter". Jag reste mig upp och lämnade mötesrummet. Vid ett senare möte med kontorschefen berättade han att det var vår huvudbanks kreditavdelning i Stockholm som hade krävt det nya kreditbeslutet och att detta hade skett mot hans vilja. Vi kan dessutom konstatera att vårt revisionsföretag även har revisionsuppdrag hos vår huvudbank. Sedan sista januari 2023 är vår tidigare huvudbank inte längre vår huvudbank.

I det värderingsunderlag som vi överlämnade till revisorn vid mötet på vårt kontor värderades fastigheterna i dotterbolaget till ca 175 MKR och baseras på ett direktavkastningskrav på drygt 2,5 %. Värdering var utförd efter nuvärdesmetoden BFNAR:1, "nuvärdesmetoden innebär att tillgångarna redovisas till det diskonterade värdet av de framtida nettoinbetalningar som tillgången förväntas ge upphov till vid normal verksamhet". Vid bokslutstillfället genomfördes fastighetsaffärer i Falun till ett avkastningskrav som var lägre är 1% enligt uppgift från kontorschefen hos vår dåvarande huvudbank. Belåningsgraden va ca 20 % av vår bedömda värdering. På sid 5 i vår koncernredovisning redovisas under rubriken, Tillämpade värderingsprinciper hyresfastigheter (bostäder) vår värdegrund bygger på respektive fastighets direktavkastning och en bedömning av framtida direktavkastning. Vi har tidigare redovisat ett värde som motsvarat 75 % av bedömt marknadsvärde. Från och med i år redovisar vi det faktiska avkastningsvärdet baserat på nuvarande direktavkastningskrav. Snittavkastningen i år motsvarar 63,3% av föregående års snittavkastning. På sid 17 i årsredovisningen under rubriken Uppskrivning, skriver revisorn att rörelsefastigheter och skogsfastigheter värderas till 100 % av beräknat marknadsvärde. Vid bokslutstillfället belånades motsvarande fastigheter ibland till 75-80 % av bedömt värde, vilket innebar att banken kunde låna ut 100 MKR mer än vårt lån. Det var förmodligen inte så svårt att övertyga bankens kreditavdelning om detta när man dessutom kunde presentera en redan etablerad kund på den lokala marknaden.

I BFNAR 2012:1 sid 25, 26 (316) anges fyra olika värderingsgrunder, anskaffningsvärde, återanskaffningsvärde, försäljningsvärde och nuvärde. Att vår redovisade värdegrund helt överensstämmer med begreppet nuvärde hade vi ingen aning om när vi upprättade årsredovisningen. Vi kan också konstatera att den av revisor angivna värderingsgrunden ej finns med som värderingsgrund i BFNAR 2012:1. Vår värdering av skogen motsvarar ett värde/ha produktiv skogsmark om drygt 61 000 kr som revisionsbevis hänvisade vi till en tidningsartikel i Falu Kuriren lördag den 25/6 - 2020 under rubriken, "Falubolag gör stor skogsaffär i Ånge". Affären avsåg ett förvärv av bolagsskog för 72,5 MKR och innebar ett pris/ha produktiv skogsmark om ca 90 000kr. Detta revisionsbevis överlämnades vid mötet på vårt kontor.

Under rubriken, **Styrelsen och verkställande direktörens ansvar anges följande i revisionsberättelsen** "Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att det ger en rättvisande bild enligt årsredovisningen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bestämmer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller mindre misstag. Vid upprättande av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolaget och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållande som kan påverka verksamheten 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". Denna skrivelse kan inte tolkas på ett annat sätt än att revisorn/revisorsföretaget redan förberett en konkurs för vårt dotterbolag.

Denna text avseende styrelsens och verkställande direktörens ansvar ingår idag i den standardiserade revisionsberättelsen som revisorsinspektionen idag hänvisar till och som generellt används vid upprättande av dagens revisionsberättelser. Rådande situation är mycket skrämmande och man kan undra om dagens revisorer saknar sunt förnuft, eller om rädslan för etablissemangen är så stor att denna situation får styra. I koncernens balansräkning för 2019 kan vi se att det fanns 37 523 302 kr i bolagets kassa vid bokslutstillfället, vilket innebar att vi hade kunnat lösa det av vår huvudbank ej beviljade lånet i dotterbolaget om 35 000 000 kr, men det visste väl inte revisionsföretaget när man skrev revisionsberättelserna.

Ovan hänvisas till BFNAR. BFN (bokföringsnämnden) är en statlig myndighet under finansdepartementet. Ledamöterna i nämndens utses av regeringen. De regler som publiceras i BFNAR utgör allmänna råd. **Formellt är allmänna råd inte bindande föreskrifter.** Föredragande är bland annat representanter från dom stora revisionsföretagen. Bokföringsnämndens allmänna råd och rekommendationer (BFNAR) har blivit **revisorernas "bibel"** och varje fråga jag ställt till revisorn har besvarats med en hänvisning till bokföringsnämnden. **Jag kan inte tänka mig att revisorsinspektionen menar någon annan än att det är BFNAR som avses när man skriver under dokumentet revisorns ansvar om vad revisorn skall rapportera i revisionsberättelsen.**

"Revisorn skall däremot inte rapportera i revisionsberättelsen om sådan som endast utgör avsteg från Best Practice", (se revisorsinspektionens hemsida, revisorns ansvar). Uppskjuten skatt på uppskrivningar uppstår ej på grund av att det inte finns någon skillnad (temporär skillnad) mellan de redovisade värdena och de skattemässiga värdena genom att det inte görs några avskrivningar och ej heller några skattemässiga avskrivningar. Härigenom uppstår inga temporära skillnader och således ingen skatt vid värdeuppskrivningen. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader som skall betalas i framtiden. I BFNAR 2001:1 5.2.6. Redovisning av uppskjuten skatt bland annat: *"Den därigenom uppkomna förändringen av den uppskjutna skattefordran eller -skulden redovisas i resultaträkningen, utom i den utsträckning den är hänförlig till poster som tidigare redovisats mot eget kapital"*.

Vi kan således konstatera att tvisten med revisionsföretaget har sin grund i en skatt som ej existerar.

Vad är egentligen anledningen till den uppkomna situationen? Revisorsföretaget/en inom Big four gruppen har kunnat styra och ställa med de onoterade företagen utan att bli ifrågasatta, vilket inneburit att man **konstruktivt kunnat förbereda det onoterade men även vissa noterade bolag för en framtida avyttring till ett större ofta noterat företag. Man har kunnat påvisa möjligheten till stora värdeuppskrivningar för det köpande, noterade företaget, vilket naturligtvis ej skett utan att revisorsföretaget erhållit omfattande provisioner för sina tjänster.** Min bedömning är att intäkterna från denna verksamhet vida överstiger intäkterna från den traditionella revisionsverksamheten.

Det som jag finner mest anmärkningsvärt är att den information som revisorsinspektionen under rubriken, Revisorns ansvar: När är revisorn skyldig att rapportera fel i revisionsberättelsen? *Uttalandet i revisionsberättelsen skall baseras på en revision som ger hög - men inte absolut - säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Det skall vara baserat på en rimlig grund av revisionsbevis. Det är endast väsentliga fel som revisorn upptäcker som han eller hon är skyldig att rapportera i revisionsberättelsen. Revisorn ska däremot inte rapportera i revisionsberättelsen om sådant som endast utgör avsteg från Best Practice. Om revisorn gör anmärkningar så att revisionsberättelsen avviker från standardutformningen ska även dessa vila på en rimlig grund av revisionsbevis.*

Av ett tiotal olika revisorer varav ca hälften har sin bakgrund hos big four företagen, **finns det ingen revisor som känner till ovan angivna text från revisorsinspektionen vilket jag tycker är ytterst anmärkningsvärt.** När jag pratar med en person som arbetar inom ett världsomspännande företag och beskriver situationen med unga och oerfarna revisorer som genomför revisionen säger han följande: **"Situationen är kaotisk, men så här är det i hela västvärlden och avser de flesta av dom fåtal revisionsföretag som vi får använda oss av. Dom kan ju ingenting och det medför oerhört mycket merarbete för oss"**.

Vid den första tingsrättsförhandlingen 22/3-22 frågade domaren mig om vi hade något motkrav mot

2023062645488

revisorsföretaget. Jag svarade då att detta vida översteg vår motparts krav, men hon nöjde sig inte med detta svar. Jag svarade då att det handlar om ett antal **10-tals miljoner kronor**. Pengar är inte allt men den kunskap och insikt vi erhållit under detta "krig" är ovärderlig och kan förhoppningsvis leda till att det sker en allmän tillnyktring inom revisionsbranschen där utbildningssystemet förändras genom att staten tar över utbildningsansvaret för hur revision och redovisning skall ske. För att ta ett exempel: Idag upprättas en avskrivningsplan för en motorsågskedja, vilket innebär att kunden får en timme till på fakturan från revisorn. Ett annat exempel är revisorn som hade sin bakgrund i ett av big four företagen och driver nu en egen revisionsbyrå. Vid den avslutande kaffekoppen framförde han ett önskemål till vår redovisningsansvarige. **"Om du ändrar värdena i balansräkningen för dom två senaste åren så att det passar i vårt system så är det bara att köra på med den kommande årsredovisningen"**. Som alla förstår fick han ej uppdraget.

Vilket ansvar har revisionsföretagen för fastighetskraschen avseende de noterade fastighetsbolagen. Jag vill påstå att "big four" företagen till mycket stor del är ansvariga. När man läser i tidningen om ett bolags kvartalsrapport, **"att resultatet till 80 % består av värdeuppskrivningar"** reagerar i alla fall jag. I en annan artikel redovisas för ett antal börsnoterade fastighetsbolag hur stor företagens kostnad för revisorer är. Här avviker ett av företagen dramatiskt med en kostnad som är ca 10 gånger större än genomsnittet. **Att allt fokus legat på börsintroduktioner och diskonterad värdestegring är ingenting man kan betala bankens räntor med.**

PS

I **Dagens industri**, lördagen den 6 maj 2023 anges följande, **Miljardkraven växer.**

Myndigheten: **Revisorer kunde ha stoppat skandalen.**

*Pensionsskandalen i Allra och Falcon Funds hade undvikits om **banker och revisorer gjort sitt jobb.** Det hävdar pensionsmyndigheten genom ett växande antal skadeståndskrav. Men de tidigare kontrollorganen svär sig helt fria från skuld. **Sammanlagt krävs de fyra revisionsföretagen på drygt 8 miljarder kronor i skadestånd. Från en av bankerna har pensionsmyndigheten krävt drygt 4 miljarder kronor. Vi kan konstatera att vi ej är ensamma i kritiken mot de stora revisionsföretagen och bankerna.***

Förväntad framtida utveckling

VD:s marknadsbedömning

Fastigheter

Vårt huvudsakliga innehav utgöres av hyreslägenheter. Vi har i tidigare årsredovisningar noggrant redovisat marknadssituationen som visar att bristen på hyreslägenheter är enormt stor i hela landet. På grund av rådande situation i Ukraina kommer bristsituationen att ytterligare förstärkas. Förutsättningarna för oss att fatta investeringsbeslut om nyproduktion av bostäder finns ej idag och grundar sig på att tidigare system såsom statliga räntebidrag mm fasades ut under 90-talet. Nuvarande hyresreglering förstärker dessutom rådande marknadssituation. I vår senaste årsredovisning för 2020 redovisas bland annat förslag på åtgärder som erfordras för att vi skall kunna fatta investeringsbeslut om nyproduktion av hyreslägenheter på mark som vi redan äger. Förslaget innebär i korthet att bostäder momsbeläggs, där hyran påföres en moms om 6% och full moms (25%) för investeringar och driftskostnader blir avdragsgill fullt ut. Under året påbörjades en process där vårt fastighetsinnehav (bostäder) skall åsättas ett bruksvärde. Denna process sker genom förhandling med hyresgästföreningen och innebär att vår nuvarande hyressättning med säkerhet visar att vårt nuvarande hyresuttag inte är för högt.

Skogen

Skogen växer av sig själv och tillväxten blir högre om skogen dessutom sköts genom röjning och gallring. Prisökningen på skogsmark i den region vår skog är belägen har stigit med 35% under senaste året och avser privatägd skogsmark. För bolagsägd skogsmark betalar marknaden betydligt mer. När vår skogsfastighet uppnått den optimala åldersklassindelningen beräknas vårt skogsinnehåll (m3sk) vara fördubblad jämfört med idag och denna skogsvolym bibehålles över tid inklusive en årlig avverkning som ger ett stabilt kassaflöde över överskådlig tid.

Efterfrågan på skogsråvara (sågtimmer och massaved) kommer att öka och därmed kommer priset på skogsråvara att öka. En stor del av industrins råvaruförsörjning kommer idag från Baltikum och Ryssland. Rysslands export av 8 miljoner m3 sågade trävaror försvinner från världsmarknaden på grund av kriget i Ukraina och kan jämföras med den svenska produktionen som under 2020 var 18.4 miljoner m3, varav drygt 75% gick på export. Biobränsleframställningen mm gör också anspråk på skogsråvaran.

Energi/Vindkraft

Energifrågan har aktualiserats genom den prisuppgång som skett på marknaden under året. Alla förlitar sig på vindkraften och- eller kärnkraften. I prisområden 1 och 2 (Norrländ) har endast marginella öknningar av elpriset skett, medan elpriset "skenat" i prisområdena 3 och 4 (Södra Sverige). Eventuell elproduktion från ny kärnkraft ligger minst 10 år i framtiden, medan ytterligare elproduktion från vindkraft till uteslutande del beror på tillståndsprocessen, där det kommunala vetot är huvudfrågan. Till min stora förvåning har ett lagförslag initierats av regeringen som sänts till lagrådet. Lagförslaget innebär till skillnad från nuvarande lagstiftning att kommunerna i ett "tidigt" skede skall uttala sin inställning till ett vindkraftsprojekt. Detta kommunala ställningstagandet skall sedan gälla i 5 år. Min uppfattning är att om detta förslag genomförs kommer ännu fler vindkraftsprojekt att stoppas av kommunerna. De kommunala politikerna kommer att välja det beslut som gynnar deras egen politiska ställning i kommunen och kommer att leda till att fler projekt än tidigare kommer att få ett kommande nej.

Vårt vindkraftsprojekt som i princip genomgått hela tillståndsprocessen stoppades i den ena kommunen av det kommunala vetot och i den andra kommunen av ett beslut om fortsatta utredningar, vilket innebär att vi tills vidare lade projektet på väntehyllan. Vårt projekt har beräknats producera ca 6.5 Twh efter gedigen och flera års omfattande vindmätning. Denna utvecklingsprocess kommer även att kunna nyttjas av många fler liknande projekt och min bedömning är att elproduktion från vindkraft kan närma sig 200 Twh, vilket utan vidare täcker energibehovet i Norrländ. Den stora frågan är hur elförsörjningen i södra Sverige skall ske? I den allmänna debatten hörs ofta att si- och så många nya

vindkraftsverk behövs. Ingen pratar om elproduktionen och det framtida behovet av antal nya vindkraftverk baseras på statistik från redan utbyggda vindkraftsprojekt som är uppförda på grund av det tidigare mycket gynnsamma elcertifikatssystemet.

Vindkraften skall byggas där stabila vindresurser finns och där "konflikten" med boende minimeras. Vårt projekt är beläget inom detta område, nämligen i Norrlands inland där västvindarna från Atlanten är tillgängliga. I skrivande stund redovisas i media, planer på större havsbaserade vindkraftsprojekt i Atlanten vilket naturligtvis är helt realistiskt men investeringskostnaden jämfört med landbaserad vindkraft är minst det dubbla. Service- och underhållskostnaden blir mycket högre. Varför "gå över ån för att hämta vatten...?"

Renarna har i alla fall inget problem med vindkraftverk då de väljer att lägga sig på vindkraftverkens fundament för att vila.

Hur kravet i tillståndsprocessen på stora skyddszoner kring de utpekade renvandningsleder som senast användes 1987 vid flytt till nya betesmarker är svår att förstå.

2023062645490

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

<i>Belopp (tkr)</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Nettoomsättning	36 309	31 128	30 463	29 814	28 713
Rörelsemarginal %	42	52	53	41	46
Balansomslutning	1 576 032	1 574 798	1 510 404	1 496 082	727 264
Avkastning på eget kapital %	1	1	1	1	3
Soliditet (%)	84	84	74	74	58
Definitioner: se not 14					

Moderföretag

<i>Belopp (tkr)</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Nettoomsättning	19 592	18 016	17 591	22 996	22 222
Rörelsemarginal %	44	51	50	56	50
Balansomslutning	1 259 401	1 200 874	1 078 700	1 072 933	632 878
Avkastning på eget kapital %	1	2	1	2	3
Soliditet	82	83	72	71	59

2023062645491

Eget kapital

	Aktiekapital	Reserver
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans 2022-01-01	3 250 000	1 226 822 567
Justerad ingående balans	3 250 000	1 226 822 567
Eget kapital 2022-12-31	3 250 000	1 226 822 567

*Balanserat resultat
inkl årets resultat*

<i>Koncernen</i>	
Ingående balans 2022-01-01	89 675 912
Justerad ingående balans	89 675 912
Årets resultat	11 559 483

Transaktioner med ägare

Eget kapital 2022-12-31	101 235 395
--------------------------------	--------------------

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Reservfond Utv fond</i>
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans 2022-01-01	3 250 000	899 482 834	650 000
Justerad ingående balans	3 250 000	899 482 834	650 000
Justerad ingående balans		49 355 242	
Eget kapital 2022-12-31	3 250 000	948 838 076	650 000

*Balanserat resultat
inkl årets resultat*

<i>Fritt eget kapital</i>	
<i>Moderföretaget</i>	
Ingående balans 2022-01-01	64 704 943
Omföring fg års resultat	14 138 612
Justerad ingående balans	78 843 555
Årets resultat	10 460 447

Eget kapital 2022-12-31	89 304 002
--------------------------------	-------------------

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital 89 304 002 kronor disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 32500 aktier 307,70 kr per aktie]	10 000 250
Summa	10 000 250

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		36 308 733	31 128 347
Övriga rörelseintäkter		618 012	1 130 709
		<u>36 926 745</u>	<u>32 259 056</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-14 521 716	-8 774 462
Övriga externa kostnader		-1 795 990	-2 119 198
Personalkostnader	2	-4 231 200	-3 646 468
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 284 112	-1 310 517
		<u>15 093 727</u>	<u>16 408 411</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	498 593	3 817 023
Ränteintäkter och liknande resultatposter		369 493	165 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 448 543	-2 597 944
		<u>13 513 270</u>	<u>17 793 376</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt			
		13 513 270	17 793 376
Skatt på årets resultat		-1 953 787	-2 015 636
Uppskjuten skatt		-	-627 779
		<u>11 559 483</u>	<u>15 149 961</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		11 559 483	15 149 961

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	1 501 270 738	1 506 160 575
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	6 116 361	6 032 209
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 614 898	4 859 478
		<u>1 512 001 997</u>	<u>1 517 052 262</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	7 131 003	7 131 003
Andra långfristiga fordringar		2 954 820	4 256 661
		<u>10 085 823</u>	<u>11 387 664</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 522 087 820</u>	<u>1 528 439 926</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Övriga lagertillgångar		291 362	243 224
		<u>291 362</u>	<u>243 224</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 804 346	6 590 854
Skattefordringar		568 404	267 473
Övriga fordringar		373 765	356 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		546 321	881 817
		<u>9 292 836</u>	<u>8 096 459</u>
Kassa och bank		44 360 445	38 018 352
Summa omsättningstillgångar		<u>53 944 643</u>	<u>46 358 035</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 576 032 463</u>	<u>1 574 797 961</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 250 000	3 250 000
Reserver		1 218 105 177	1 226 822 567
Balanserat resultat inkl årets resultat		99 895 440	89 675 912
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>1 321 250 617</u>	<u>1 319 748 479</u>
Summa eget kapital		<u>1 321 250 617</u>	<u>1 319 748 479</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		2 274 508	2 274 508
Avsättningar för övriga skatter	11	3 553 728	12 832 356
Övriga avsättningar		10 321 486	-
		<u>16 149 722</u>	<u>15 106 864</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		222 000 000	222 000 000
Övriga långfristiga skulder	12	2 200 534	3 717 192
		<u>224 200 534</u>	<u>225 717 192</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	8 654
Leverantörsskulder		2 778 039	1 903 024
Skatteskulder		2 300 279	1 956 776
Övriga kortfristiga skulder		1 245 501	2 185 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 107 771	8 171 402
		<u>14 431 590</u>	<u>14 225 426</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 576 032 463</u>	<u>1 574 797 961</u>

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		13 513 270	21 248 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 071 844	-3 016 401
		14 585 114	18 232 495
Betald inkomstskatt		-1 911 215	-555 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 673 899	17 676 828
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-48 138	-172 100
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 285 117	-8 613 790
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		6 404 898	7 748 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 745 542	16 639 698
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 358 379	-2 841 128
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		55 600	856 000
Avyttring av finansiella tillgångar			4 456 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 302 779	2 471 372
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-1 500 000	-18 499 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-18 499 964
Årets kassaflöde		4 942 763	611 106
Likvida medel vid årets början		39 417 682	38 806 576
Likvida medel vid årets slut		44 360 445	39 417 682

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	1 284 112	1 246 350
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-31 200	-698 831
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-181 068	-3 563 920
	1 071 844	-3 016 401

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		19 591 819	18 016 078
Övriga rörelseintäkter		569 968	978 116
		<u>20 161 787</u>	<u>18 994 194</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-5 649 403	-4 582 015
Övriga externa kostnader		-1 286 508	-784 110
Personalkostnader	2	-3 469 647	-3 250 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 055 428	-1 120 686
		<u>8 700 801</u>	<u>9 256 555</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	3 458 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	498 593	3 817 023
Ränteintäkter och liknande resultatposter		316 833	165 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 035 858	-2 183 780
		<u>7 480 369</u>	<u>14 513 684</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	7	4 912 100	1 600 531
		<u>12 392 469</u>	<u>16 114 215</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat		-1 932 022	-1 975 603
		<u>10 460 447</u>	<u>14 138 612</u>
Årets resultat			

2023062645497

Balansräkning - moderföretag

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 136 120 152	1 085 227 096
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 199 578	4 640 119
		<u>1 140 319 730</u>	<u>1 089 867 215</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	2 100 000	2 150 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	7 131 003	7 131 003
Andra långfristiga fordringar		2 954 820	2 954 820
		<u>12 185 823</u>	<u>12 235 823</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 152 505 553</u>	<u>1 102 103 038</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 373 718	4 116 244
Fordringar hos koncernföretag		70 675 183	64 229 167
Övriga fordringar		10	209 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		447 891	226 903
		<u>75 496 802</u>	<u>68 782 145</u>
Kassa och bank		31 399 100	29 988 941
Summa omsättningstillgångar		<u>106 895 902</u>	<u>98 771 086</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 259 401 455</u>	<u>1 200 874 124</u>

Balansräkning - moderföretag

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (32300 aktier)		3 250 000	3 250 000
Uppskrivningsfond		948 838 076	899 482 834
Reservfond		650 000	650 000
		<u>952 738 076</u>	<u>903 382 834</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		78 843 555	64 704 943
Årets resultat		10 460 447	14 138 612
		<u>89 304 002</u>	<u>78 843 555</u>
Summa eget kapital		<u>1 042 042 078</u>	<u>982 226 389</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Obeskattade reserver		11 041 301	11 041 301
		<u>11 041 301</u>	<u>11 041 301</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		8 346 386	7 711 160
		<u>8 346 386</u>	<u>7 711 160</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		187 000 000	187 000 000
Övriga långfristiga skulder	12	2 199 232	3 710 830
		<u>189 199 232</u>	<u>190 710 830</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 039 772	1 170 479
Aktuell skatteskuld		1 592 779	1 041 356
Övriga kortfristiga skulder		958 918	1 930 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 180 989	5 042 058
		<u>8 772 458</u>	<u>9 184 444</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 259 401 455</u>	<u>1 200 874 124</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 480 369	14 513 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		897 494	573 226
		8 377 863	15 086 910
Betald skatt		-1 380 599	-732 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 997 264	14 354 634
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 714 657	-10 947 947
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-817 073	-4 042 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-534 466	-635 410
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 517 475	-2 164 418
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			606 000
Avyttring av finansiella tillgångar			4 456 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 517 475	2 898 082
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		5 500 000	5 668 000
Återköp av egna aktier		50 000	
Amortering av låneskulder		-1 500 000	-14 499 964
Lämnade koncernbidrag		-587 900	-1 020 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 462 100	-9 851 964
Årets kassaflöde		1 410 159	-7 589 292
Likvida medel vid årets början		29 988 941	37 578 233
Likvida medel vid årets slut		31 399 100	29 988 941

Noter till kassaflödesanalysen - moder

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	1 055 428	1 120 686
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar		-448 831
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-157 934	-98 629
	897 494	573 226

2023062645500

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 BFNAR 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?

Delta 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

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Moderföretag				
Medelantalet anställda	6	3	5	3
Totalt moderföretaget	6	3	5	3
Dotterföretag				
Medelantalet anställda	1	1	1	-
Totalt dotterföretag	1	1	1	-
Koncernen totalt	7	4	6	3

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar	2 695 179	2 498 407
Sociala kostnader	687 691	621 751
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	540 000	369 092
Sociala kostnader	169 938	75 572
Koncern		
Löner och andra ersättningar	3 235 179	2 867 499
Sociala kostnader	857 629	697 323

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	342 910 074	267 411 562
-Nyanskaffningar	5 033 882	1 803 512
-Omklassificeringar	-	73 695 000
Vid årets slut	347 943 956	342 910 074
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-63 912 413	-63 107 912
-Förvärv av dotterföretag		-9 121
-Årets avskrivning	-799 187	-795 380
Vid årets slut	-64 711 600	-63 912 413
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	1 229 912 914	1 233 607 914
-Omklassificeringar		-73 695 000
-Årets uppskrivningar	55 102 886	120 000 000
-Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-64 227 418	-50 000 000
Vid årets slut	1 220 788 382	1 229 912 914
<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	1 501 270 738	1 506 160 575
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	242 953 097	168 019 401
-Nyanskaffningar	1 517 475	1 238 696
-Omklassificeringar	-	73 695 000
Vid årets slut	244 470 572	242 953 097
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-58 486 508	-57 865 763
-Årets avskrivning	-614 887	-620 745
Vid årets slut	-59 101 395	-58 486 508
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	900 760 507	854 455 507
-Omklassificeringar		-73 695 000
-Årets uppskrivningar	55 102 886	120 000 000
-Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-5 112 418	
Vid årets slut	950 750 975	900 760 507
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
Redovisat värde vid årets slut	1 136 120 152	1 085 227 096
Redovisat värde vid årets slut	1 136 120 152	1 085 227 096
Varav mark		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	102 488 118	102 488 118
Redovisat värde vid årets slut	102 488 118	102 488 118
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	84 216 096	84 216 096
Redovisat värde vid årets slut	84 216 096	84 216 096

2023062645504

2023062645505

Sammanställning fastighetsbestånd koncernen

Falun

Hyresgrundande yta

Löjtnantshjärtat 15, Hästbergsringen 6. Förvärvsår 2012.
Enbostadshus.

220 m²

Hälsinggården 4:126, Ljungvägen 16. Förvärvsår 2014.
Enbostadshus.

170 m²

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.
Lokaler 1 st.

904 m²
127 m²

Lagmannen 6, Svärdsjögatan 3. Förvärvsår 2006.
Bostäder, 15 lägenheter.
Lokaler, 3 st.
P-garage, 15 platser.

1 146 m²
464 m²
600 m²

(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 m²

Kattfoten 2, Polhemsvägen 9. Byggår 1985.
Bostäder, 4 lägenheter.

228 m²

Kattfoten 7, Linnévägen 36. Byggår 1979.
Enbostadshus.

300 m²

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 m²

Lokaler, 8 st.

1 704 m²

P-garage, 40 platser.

1 400 m²

11 st. av lägenheterna, 540 m² 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 m²

Lokaler, 5 st. 593 m²
 P-garage, 40 platser. 1 413 m²
 49 st. av lägenheterna, 2366 m² disponeras för särskilt boende med hyresgaranti. Verksamheten bedrivs av Bollnäs kommun.

Strömkarlen 5 & 7, Nygatan 16. Förvärvsår 1997.

Bostäder, 6 lägenheter (5). 509 m²
 Lokaler, 5 st. (6). 764 m²

GHG Skidan AB**Skidan 9**, Fabriksgatan 8 m.fl. Förvärvsår 2009.

Lokaler, 20 st. 10 000 m²
 Ca 60 % utgörs av prima lokaler, varav ICA Sverige, ICA Kvantum disponerar ca 3 600 m²

Totalt Bollnäs

Bostäder, 205 lägenheter. 10 604 m²
 Lokaler, 39 st. 13 061 m²
 P-garage, 80 platser. 2 813 m²

Söderhamn**Borg 28:27**, Båstigen 14. Byggår 2005.

Enbostadshus. 200 m²

Vilhelmina**Malgovik 2:105**, Malgovik 42. Förvärvsår 2006.

Bostäder, 8 lägenheter. 536 m²

Laxbäcken 2:112, Laxbäcken 106. Förvärvsår 2006.

Enbostadshus. 450 m²

Gråtanliden 1:3. Förvärvsår 2017

150 m²

Malgomajlandet 1:8. Förvärvsår 2008.

Skogsfastighet om totalt 4 560 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 m³/år. 144 000 m³ är äldre än 70 år och kan slutavverkas. Maximalt avverkningsutrymme under en femårsperiod enligt SVL bedöms till 75 000 m³ sk. Totalt skogsavdrag är 18 mkr. Fastigheten är samtaxerad med fastigheten Bäsksjö 1:59.

Totalt moderbolaget

Bostäder, 213 lägenheter. 11 140 m²
 Lokaler, ca 20 st. 3 061 m²
 P-garage, 80 platser. 2 813 m²
 Enbostadshus, 5 st. (4) 1 145 m²
 Skog, 4 560 ha produktiv. 640 000 m³ sk

Totalt koncernen

Bostäder, 290 lägenheter. 15 920 m²
 Lokaler, 44 st. 13 652 m²
 P-garage, 95 platser. 3 413 m²
 Enbostadshus, 6 st. 1 490 m²

Totalt fastigheter

34 475 m²

Totalt skog, 4 560 ha prod.

640 000 m³ sk

Not 4 Vindkraftanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Vid årets början	18 485 037	18 648 143
Nyanskaffningar	84 152	111 894
Avyttringar och utrangeringar	-	-275 000
Vid årets slut	18 569 189	18 485 037
Ingående avskrivningar	-12 452 828	-12 727 828
Återförda avsk. på avyttringar och utrangeringar	-	275 000
Vid årets slut	-12 452 828	-12 452 828
Redovisat värde vid årets slut	6 116 361	6 032 209

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Beslutad utdelning från koncernbidrag	-	3 458 000
	-	3 458 000

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretag		
Erhållen utdelning	498 593	399 223
Försäljning av värdepapper andra företag	-	3 417 800
Summa	498 593	3 817 023

Not 7 Bokslutsdispositioner, övriga

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets avsättning, periodiseringsfond	-	-3 190 000
Årets återföring, periodiseringsfond	-	139 000
Lämnat koncernbidrag	-5 500 000	-1 020 000
Erhållet koncernbidrag	587 900	5 668 000
Övriga bokslutsdispositioner	-	3 531
Summa	-4 912 100	1 600 531

2023062645507

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	10 167 128	10 140 496
-Nyanskaffningar	97 600	925 722
-Avyttringar och utrangeringar	-55 600	-1 317 187
-Omklassificeringar, rättelser fg år	142 745	443 097
-Vid årets slut	10 351 873	10 192 128
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-5 307 650	-5 543 555
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	55 600	1 160 018
-Omklassificeringar, rättelser fg år	-	-443 097
-Årets avskrivning	-484 925	-506 016
-Vid årets slut	-5 736 975	-5 332 650
Redovisat värde vid årets slut	4 614 898	4 859 478
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 336 998	7 285 366
-Nyanskaffningar	-	925 722
-Avyttringar och utrangeringar	-	-1 317 187
-Omklassificeringar, rättelser fg år	-	443 097
-Vid årets slut	7 336 998	7 336 998
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 696 879	-2 913 859
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 160 018
-Omklassificeringar, rättelser fg år	-	-443 097
-Årets avskrivning	-440 541	-499 941
-Vid årets slut	-3 137 420	-2 696 879
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
Redovisat värde vid årets slut	4 199 578	4 640 119

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 150 000	2 150 000
-Omklassificeringar	-50 000	-
Redovisat värde vid årets slut	2 100 000	2 150 000

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Antal andelar	i %	2022-12-31	2021-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
GHG Förvaltning AB	100	100	1 050 000	1 050 000
GHG Bostäder i Falun AB	100	100	600 000	600 000
GHG Knoppen AB	100	100	50 000	50 000
GHG Wind AB	100	100	50 000	50 000
GHG Skidan AB	100	100	100 000	100 000
Nyliden Skogsförvaltning AB	100	100	50 000	100 000
GHG Skarven AB	100	100	100 000	100 000
GHG Gråtanliden AB	100	100	100 000	100 000
			2 100 000	2 150 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 131 003	11 587 503
-Avgående tillgångar	-	-4 456 500
-Vid årets slut	<u>7 131 003</u>	<u>7 131 003</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 131 003	7 131 003
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 131 003	11 587 503
-Avgående tillgångar	-	-4 456 500
-Vid årets slut	<u>7 131 003</u>	<u>7 131 003</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 131 003	7 131 003

Not 11 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 12 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 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	<u>196 249 000</u>	<u>196 249 000</u>
	196 249 000	196 249 000
Moderföretag		
Fastighetsinteckningar	<u>144 600 000</u>	<u>144 600 000</u>
	144 600 000	144 600 000

Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretag		
Borgen avseende lån dotterbolag	35 000 000	35 000 000

Not 14 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.

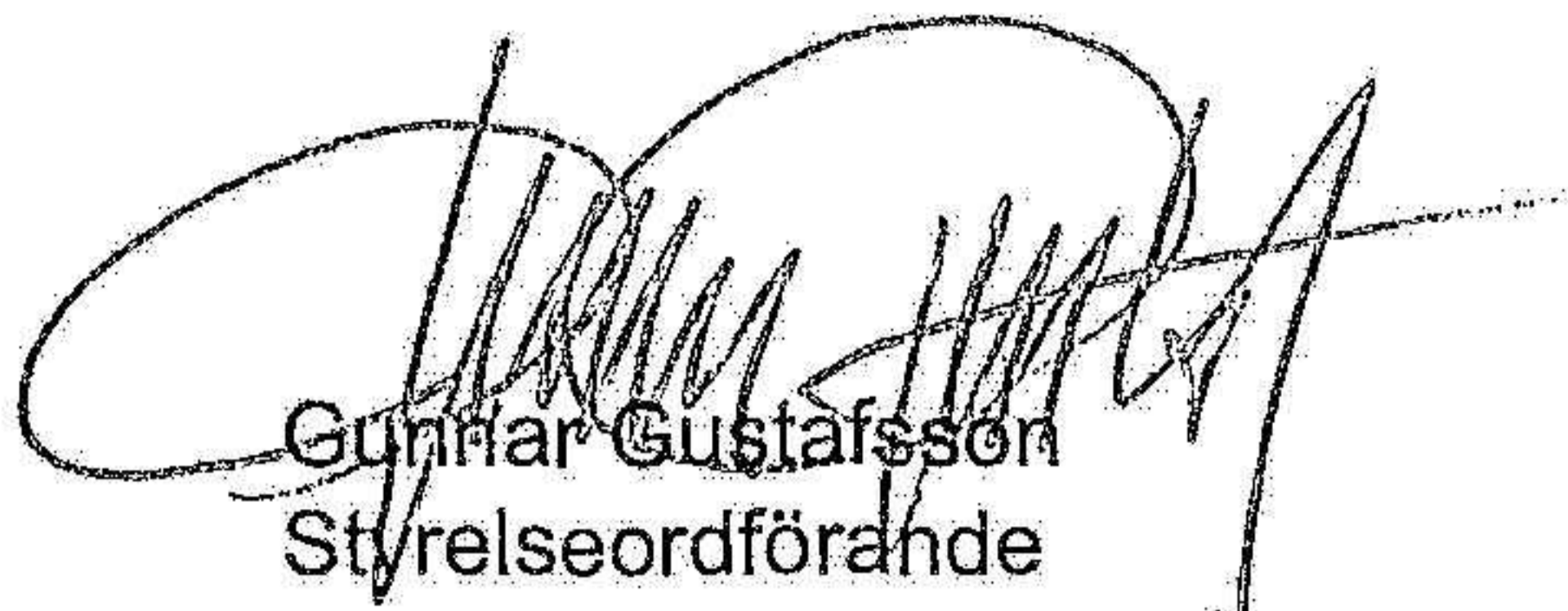
Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023,

Revision4u i Söderhamn AB


Gunnar Sjödelius
Godkänd revisor

Underskrifter

Falun den 31 maj 2023.


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.

2023062645311

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för GHG Bostäder AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysningar av särskild betydelse

Övriga upplysningar av särskild betydelse är den information som vi särskilt vill lyfta fram i årsredovisningen. Denna information behandlas inom ramen för vår 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 1 501 271 tkr, vilket utgör 95,3 % av koncernens tillgångar. Som framgår av not 1, under rubriken Skatt samt not 11 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 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

Våra 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 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för GHG Bostäder 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 moderbolaget och koncernen 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 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

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:

GJ

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

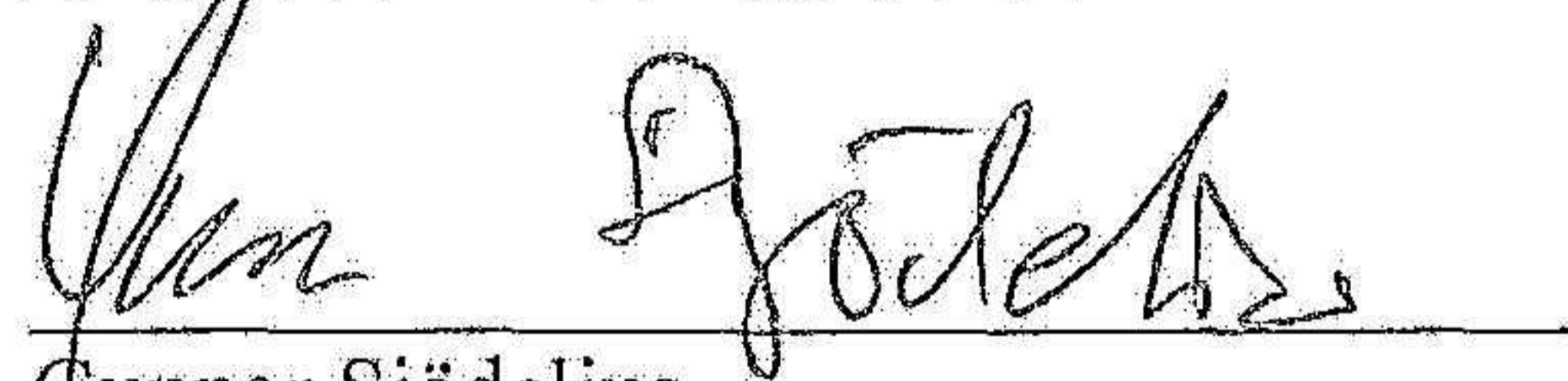
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Bollnäs den 31 maj 2023

Revision4U i Söderhamn AB



Gunnar Sjödélius
Godkänd revisor