

Grums Hyresbostäder AB
Organisationsnummer 556526-6680

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2024-05-15. Bolagsstämman beslöt även att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Grums 2024-05-15

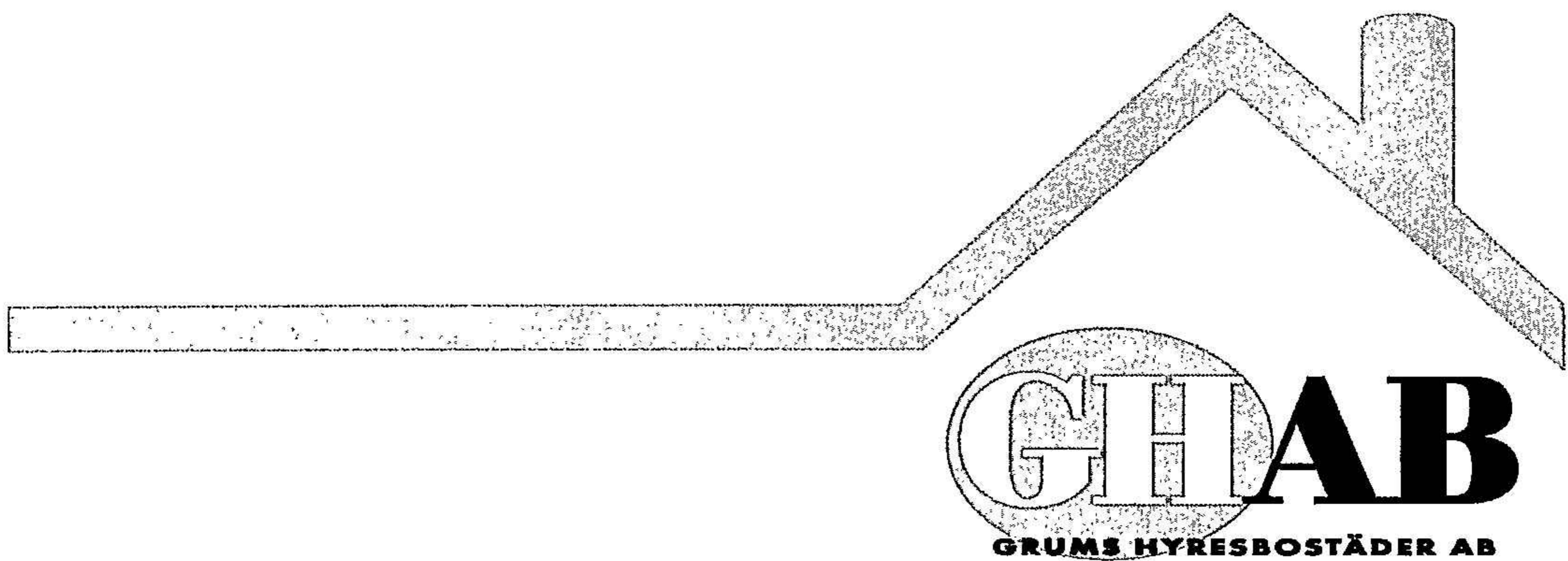


Henrik Westlund
Verkställande direktör

2024052905687

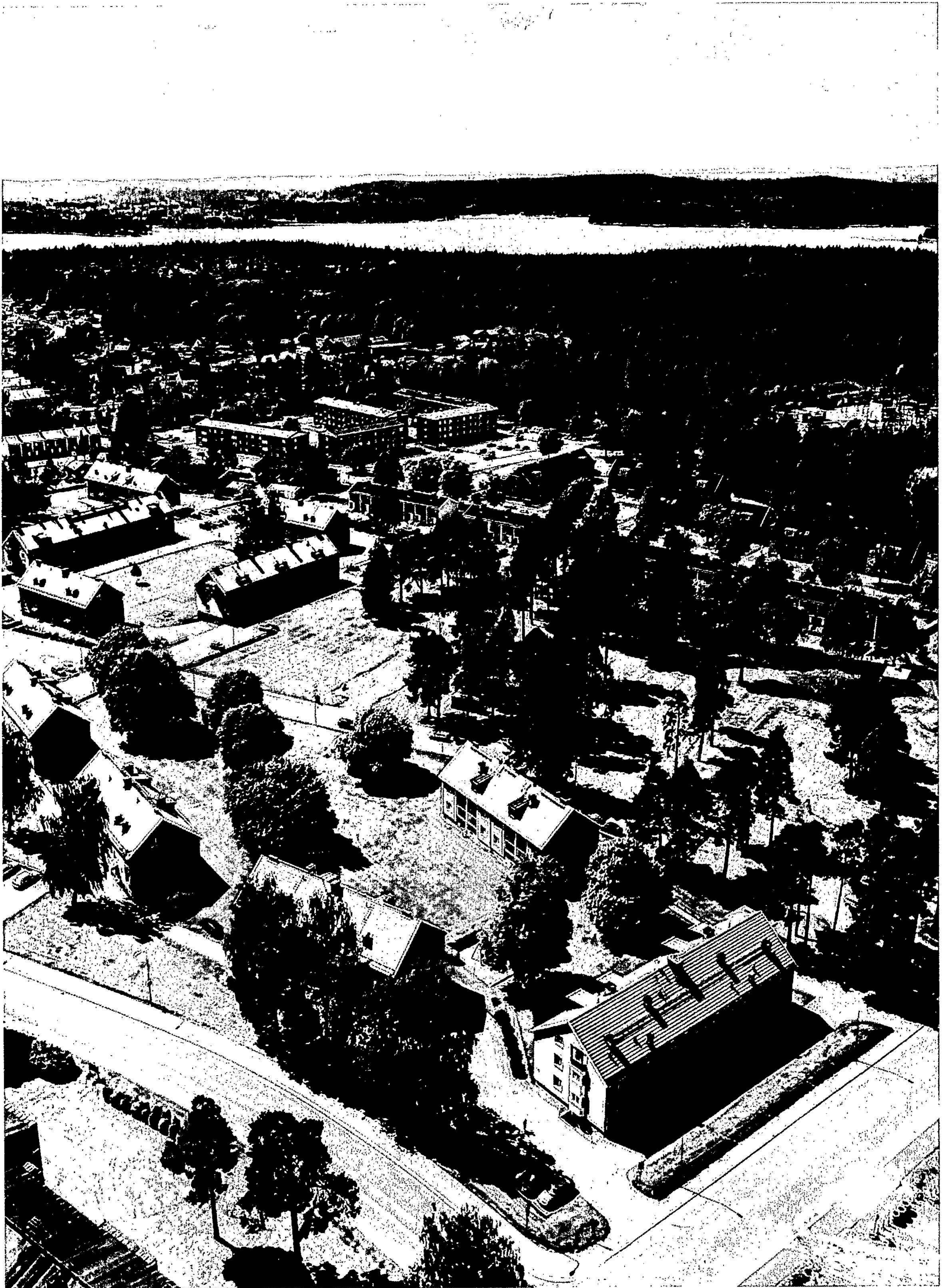
ÅRSREDOVISNING

2023



Organisationsnummer: 556526-6680

B



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Allmänt om verksamheten	3
Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Investeringar	5
Viktiga förhållanden.....	6
Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer	6
Användning av finansiella instrument	6
Förändringar i eget kapital.....	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	20

Styrelsen och verkställande direktören för Grums Hyresbostäder AB, 556526-6680, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023, 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)
 Roy Vestli, (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 2023:
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	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	47 119	45 552	45 079	44 204
Resultat efter finansiella poster	-3 162	3 312	5 242	4 193
Balansomslutning	212 219	188 912	180 145	173 197
Soliditet	14,1%	17,4%	16,4%	14%

Definitioner: se not 18

Årsredovisningen för år 2023 upprättas för första gången 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 mellan år 2023 och tidigare år.

Resultatet för 2023 slutade på minus 3 162 tkr, vilket är 6 474 tkr lägre än föregående år. Minusresultatet var planerat på grund av stambytet på Järpegatan.

Hysesintäkterna har totalt sett ökat mot föregående år med 1 567 tkr, vilket främst beror på den generella hyreshöjningen. Övriga intäkter är 139 tkr högre då fler försäkringsärenden hanterades under 2023 än under 2022.

Underhållskontot och reparationskontot var tillsammans 2 616 tkr lägre än föregående år. Vilket var planerat och beror på att en större del av stambytet på Järpegatan ligger som investering än under 2022. Jämfört med 2021 har underhålls- och reparationskostnaderna stigit med 5 408 tkr. Förutom Järpegatan har fler lägenheter varit i behov av större renoveringar än föregående år.

Under året har en tidigare nedskrivning avseende Järpegatan återförts med 3 182 tkr. Återföringen har skett baserat på fastighetens bedömda marknadsvärde.

Elkostnaden minskade med 728 tkr då elpriset varit lägre under 2023. Samtidigt steg värmekostnader med 538 tkr jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna steg med 4 408 tkr. Detta dels för att bolaget tagit två nya lån på totalt 30 mkr på grund av stambytet, dels för att räntorna steg kraftigt under året. Ränteintäkterna ökade jämfört med 2022 med 471 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På Torget har en ny solcellsanläggning installerats. Förhoppningsvis kommer detta generera en framtida kostnadsbesparing på el. På Solhagen har en ny lekställning köpts in, en lekställning som verksamheten själva valt ut. På Åsgatan 27 har alla fönster bytts ut vilket förhoppningsvis kommer ge en energibesparing för bolaget.

På Järpegatan har stambytet pågått hela året. Tillsammans med Skanska har Grums hyresbostäder renoverat 117 lägenheter till en utgift på ca 56,5 mkr. Tillsammans med hyresgästföreningen har bolaget förhandlat fram nya hyror för alla lägenheter. Totalt landade hyreshöjning på 7% under tre år, sammanlagt 20,6%.

Det som renoverades var:

- Ombyggnation och renovering av badrum med ytskikt av matta och nytt undertak
- Tvättställskommod och spegel på vägg och handdukstorkar
- Nya avloppsstammar och tappvattenrör från källare med nya kassetter i badrum.
- Köksförnyelse med nya luckor, ny bänkskiva samt målning av köksstommar
- Byte av lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar och postboxar i trapphuset
- Rivning glasparti mot vardagsrum
- Ny elcentral med jordfelsbrytare som är förberedd för individuell mätning lägenhetens elförbrukning
- Nya ledarmaturer i badrum, kök och klädkammare
- Nya balkongräcken och plåtar
- Byte av radiatorventil samt termostat
- Breddning av badrumsdörr
- Renovering av tvättstugor med klinkers på golvet och ett nytt digitalt bokningssystem
- Trapphusrenovering med målning och ny belysning
- Ny färgsättning vid entré
- Ny fasadbelysning
- Målning av husgrunder

Förutom de stora projekten och investeringarna har fler lägenheter varit i behov av större renoveringar, vilket märks på underhållskostnaderna.

Investeringar

Under 2023 har Grums hyresbostäder investerat totalt 32 133 tkr. Stambytet på Järpegatan stod för 31 358 tkr. Projektet totalt (drift och investering) under 2022 och 2023 landade på 56 474 tkr.

Utöver stambytet installerades en lekställning vid Solhagens förskola för 173 tkr och solceller på Torget för 603 tkr.

Investering	Utfall
Stambyte Järpegatan	31 358 tkr
Lekplats Åshammar	173 tkr
Solceller Torget	603 tkr
Totalt	32 133 tkr

*Pågående investering Stambyte Järpegatan från 2022 på 3 321 tkr finns inte medräknad här

Viktiga förhållanden

Hyresförhandlingen för 2023 års hyror ledde fram till att GHAB höjde hyror för bostäder med 4,50%. Indexreglerade hyresavtal höjdes enligt KPI med 10,8%. Hyresförhandlingen för 2024 innebär att GHAB höjer hyrorna med 4,15% för bostäder och lokaler medan indexreglerade hyresavtal höjs med 6,5%.

Vakansgraden har under året stigit i samband med renoveringen på Järpegatan. Vid årsskiftet var totalt 27 lägenheter vakanta, jämfört med 14 året innan. Av vakanserna var 19 på Järpegatan och 8 från övriga områden. Hyresbortfallet har ökat med 696 tkr jämfört med föregående år. Främst för att bolaget har sidoställt fler lägenheter på Järpegatan i väntan på stambytet. Vakansgraden för helåret (exklusive lägenheterna på Järpegatan 3 som inte är i bruk) var 3,6%, beräknat på hyresbortfallet mot hyresintäkter. Vakansgraden vid årsskiftet på 27 lägenheter var 3,94%. Vakansgraden exklusive Järpegatan hamnar på 1,4%.

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. Dessa ambitioner måste paras med en god bostadsförsörjning för kommuninvånarna. 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 komma vara väl rustade för framtiden. Det väsentligt 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	Övrigt eget kapital
Förändring av eget kapital		
Belopp vid årets ingång	10 000	22 859
Årets resultat		-3 162
Belopp vid årets utgång	10 000	19 697

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 – 3 162 436 kr samt tidigare balanserad vinst om 22 859 381 kr, tillsammans 19 696 945 kr disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 19 696 945 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	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	47 119	45 552
Övriga rörelseintäkter		2 997	2 858
Summa rörelseintäkter		50 116	48 410
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-39 957	-41 173
Personalkostnader	4	-6 493	-6 226
Avskrivningar av materiella	5	-2 029	3 163
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		-48 479	-44 236
Rörelseresultat		1 637	4 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	704	233
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 503	-1 095
Summa finansiella kostnader		-4 799	-862
Resultat efter finansiella poster	8	-3 162	3 312
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		-3 162	3 312
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		-3 162	3 312

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	194 248	160 450
Inventarier	10	1 288	1 660
Pågående nyanläggning	11	0	3 321
Summa materiella anläggningstillgångar		195 536	165 431
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	265	160
Summa anläggningstillgångar		195 801	165 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		497	1 389
Fordringar hos Grums Kommun		1 809	0
Övriga fordringar		317	174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		584	1 006
Summa kortfristiga fordringar		3 207	2 569
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 211	20 752
Summa omsättningstillgångar		16 418	23 321
SUMMA TILLGÅNGAR		212 219	188 912

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	10 000	10 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		10 000	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade resultat		22 860	19 547
Årets resultat		-3 162	3 312
<i>Summa fritt eget kapital</i>		19 698	22 859
Summa eget kapital		29 698	32 859
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 378	7 879
Skulder till Grums Kommun	15	170 500	140 500
Övriga skulder		477	284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 166	7 390
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		182 521	156 053
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		212 219	188 912

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	1 637	4 174
Erlagd ränta	-5 503	-1 095
Erhållen ränta	704	233
Justering för av- och nedskrivningar	2 029	-3 163
Justering för övriga ej likviditetspåverkande poster	0	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	-1 133	149
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-638	-1 415
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-3 532	5 456
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-5 303	4 190
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-32 133	-4 960
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-104	103
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-32 237	-4 857
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyupptagna lån	30 000	0
Amortering av skuld	0	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	30 000	0
Årets kassaflöde	-7 540	-667
Likvida medel vid årets början	20 751	21 419
Likvida medel vid årets slut	13 211	20 751

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första 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 mellan år 2023 och jämförelseåret 2022 samt 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 utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknads-
mässiga 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 återvinnings-
värdet 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 exklu-
sive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över lea-
singperioden.

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 räk-
nas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster re-
dovisas 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 finan-
siell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklu-
sive 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 överläts 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.

Säkring 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 skatte regler 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	2023	2022
Hysesintäkter, bostäder	44 543	43 372
Hysesintäkter, lokaler	1 664	1 589
Hysesintäkter, övrigt	912	591
Summa	47 119	45 552

NOT 3

Övriga externa kostnader

Belopp i Tkr	2023	2022
Underhållskostnader	16 402	19 903
Driftkostnader inkl fastighetsskatt	23 195	21 270
Summa	39 597	41 173

NOT 4

Anställda och Personalkostnader

Belopp i Tkr	2023	män	kvinnor	2022	män	kvinnor
Medeltal anställda						
Sverige	9	6	3	9	6	3
Totalt	9	6	3	9	6	3
Löner och ersättningar	3 969			3 977		
Sociala kostnader	1 952			1 621		
Varav pensionskostnader	(467)			(307)		
Övriga personalkostnader	572			628		

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

Belopp i Tkr	2023	2022
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader och mark	-4 739	-3 475
Inventarier	-372	-362
Nedskrivningar		
Återföring nedskrivning byggnader och mark	3 082	7 000
Summa av- och nedskrivningar	-2 029	3 163

NOT 6**Ränteintäkter**

Belopp i Tkr	2023	2022
Ränteintäkt Grums kommun	704	233

NOT 7**Räntekostnader**

Belopp i Tkr	2023	2022
Räntekostnad Grums kommun	-5 503	-1 095

NOT 8**Exceptionella poster**

Belopp i Tkr	2023	2022
Nedskrivningar		
Återföring nedskrivning byggnader och mark	3 082	7 000
Summa nedskrivningar	3 082	7 000

NOT 9**Byggnader och mark**

Belopp i Tkr	2023	2022
Ing ack anskaffningsvärden	212 345	211 578
Nyanskaffningar under året	32 134	767
Omklassificeringar	3 321	0
Avyttringar under året	0	0
Utg ack anskaffningsvärden	247 800	212 345
Ing ack avskrivn enl plan	-60 788	-57 483
Årets avskrivn enligt plan	-4 570	-3 305
Avyttringar under året	0	0
Utg ack avskrivn enl plan	-65 358	-60 788
Ing ack nedskrivningar	-3 082	-10 082
Återförda nedskrivningar	3 082	7 000
Utg ack nedskrivningar	0	-3 082
Ing ack uppskrivningar	11 975	12 144
Uppskrivningar under året	0	0
Årets avskrivningar	-169	-169
Utg ack uppskrivningar	11 806	11 975
Utg planenligt restvärde	194 248	160 450

NOT 10**Inventarier**

Belopp i Tkr	2023	2022
Ing ack anskaffningsvärden	6 591	5 719
Nyanskaffningar under året	0	872
Avyttringar/Utrangeringar under året	0	0
Utg ack anskaffningsvärden	6 591	6 591
Ing ack avskrivn enl plan	-4 931	-4 569
Avyttringar/Utrangeringar under året	0	0
Årets avskrivningar enl plan	-372	-362
Utg ack avskrivn enl plan	-5 303	-4 931
Utg planenligt restvärde	1 288	1 660

NOT 11**Pågående nyanläggningar**

Belopp i Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	3 321	0
Nyanskaffningar under året	0	3 321
Om klassificering byggnad	-3 321	0
Summa	0	3 321

NOT 12**Uppskjuten skatt**

Skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till byggnader uppgår per 2023-12-31 till 38,3 Mkr. Avdragsgilla temporära skillnader avseende underskottsavdrag uppgår per 2023-12-31 till 40,9 Mkr. De skattepliktiga temporära skillnaderna har kvittats mot underskottsavdraget. Skattevärdet (0,5 Mkr) av överskjutande belopp (2,6 Mkr) har av försiktighetsskäl inte aktiverats.

NOT 13**Andra långsiktiga pappersinnehav**

Belopp i Tkr	2023	2022
Insatskapital i HBV Förening	40	40
Återbäringsmedel HBV Förening	225	120
Summa	265	160

NOT 14**Antal aktier och kvotvärde**

	2023	2022
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**

	2023	2022
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

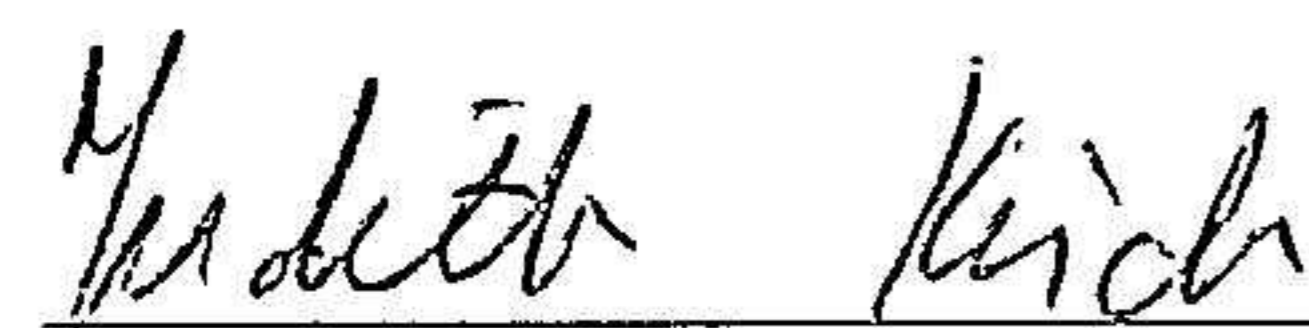
Grums den 13 / 3 2024



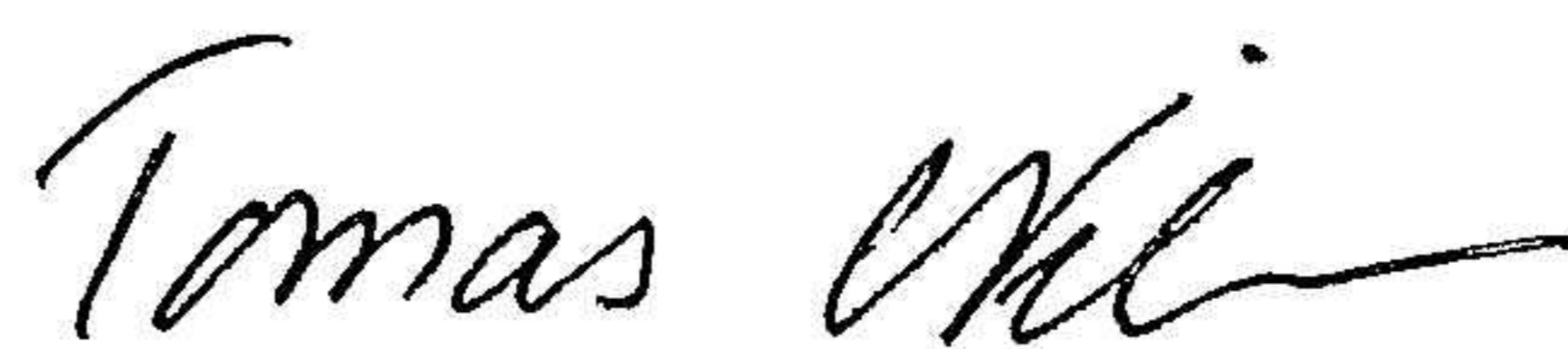
Leif Haraldsson
Ordförande



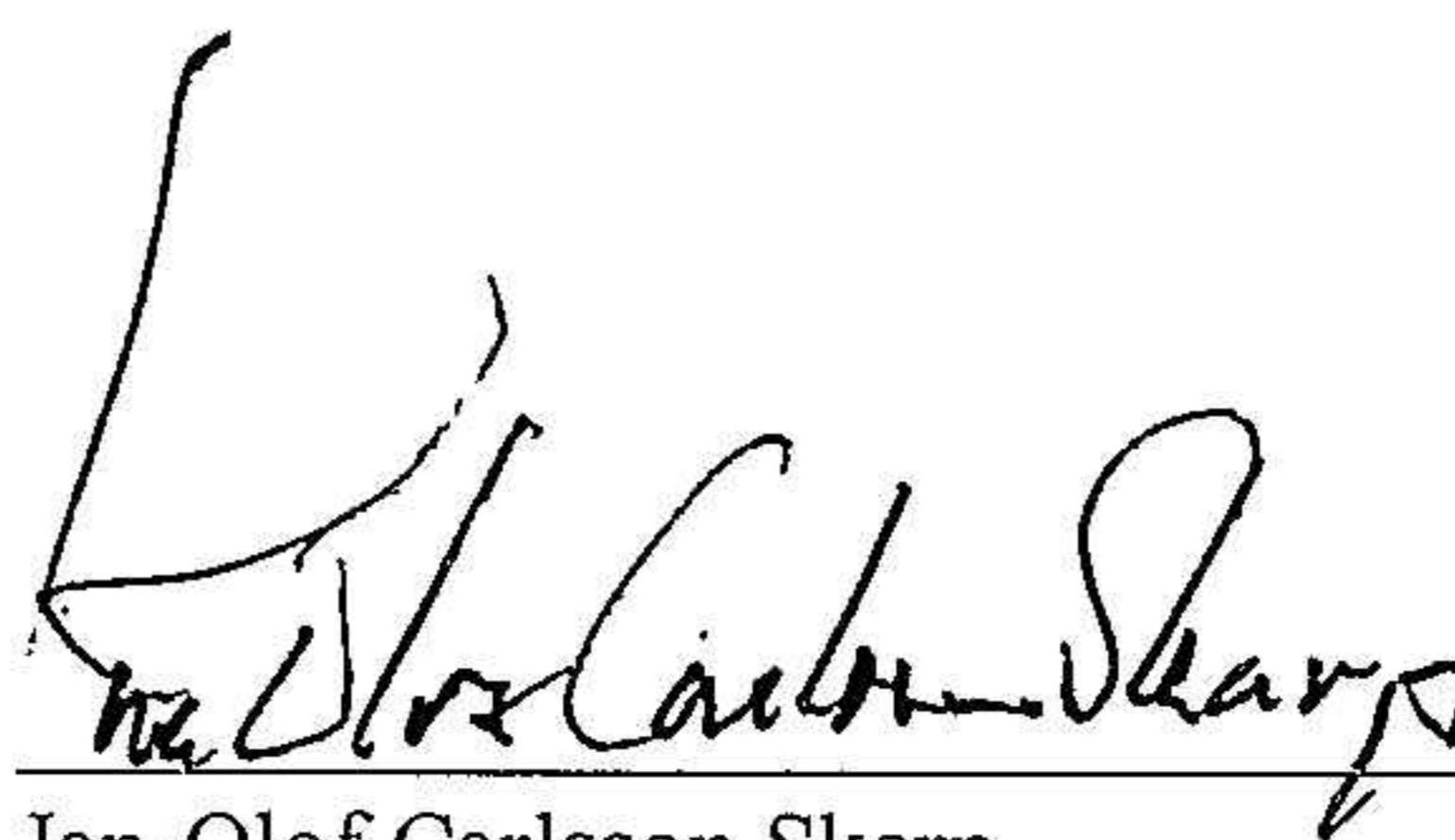
Ulrika Nilsson



Judith Kisch



Tomas Nilsson



Jan-Olof Carlsson Skarp



Henrik Westlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 / 3 2024
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 2023.

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 2023 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. Risken 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Grums Hyresbostäder AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 19 mars 2024

KPMG AB



Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor