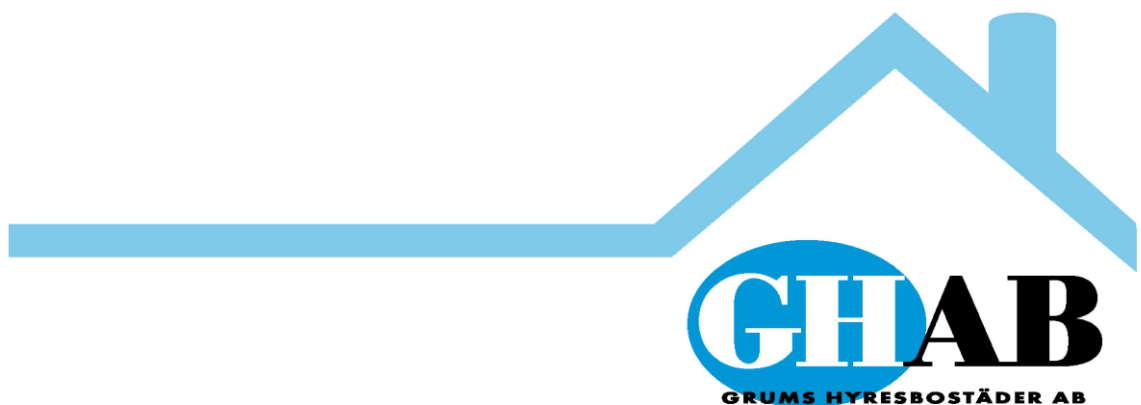


ÅRSREDOVISNING

2022



Organisationsnummer: 556526-6680



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Allmänt om verksamheten.....	3
Väsentliga händelser under året.....	4
Ekonomi.....	5
Flerårsöversikt.....	5
Investering.....	6
Förändringar eget kapital.....	6
Resultatdisposition.....	6
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Redovisning och värderingsprinciper.....	11
Noter.....	12
Revisionsberättelse.....	13

Styrelsen och verkställande direktören för Grums Hyresbostäder AB, 556526-6680, har härmed upprättat årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2018. Under verksamhetsåret 2022, 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 10 protokollförda sammanträden samt en ordinarie bolagsstämma.

Kommunfullmäktige respektive bolagsstämman har utsett följande revisorer att granska Grums Hyresbostäder AB:s räkenskaper och förvaltning:
Förtroendevalda revisorer, Ann-Britt Strid, (c) med Inge Carlsson, (s) som suppleant.
Auktoriserade revisor, Mattias Eriksson KPMG.

Bolaget förvaltade under 2022:

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under årets första tre månader arbetade bolaget med att uppgradera fastighetssystemet till ett webbaserat system. För medarbetarna innebar det förändring i arbetet med uthyrning, ekonomi och tekniskförvaltning. Även för hyresgäster och hyressökande blev det en förändring då mina sidor lanserades där hyresgäster har sin egen sida med information om lägenheten och även kan göra felanmälan. Även digital signering på hyresavtal infördes samtidigt.

Bland GHABs fastigheter har en ny grillplats byggts vid solbergsgatan. Detta efter att en enkätundersökning bland hyresgästerna genomförts och resultatet var att en grillplats önskades.

På Åsgatan 25 har alla fönster bytts ut vilket förhoppningsvis kommer ge en energibesparing för bolaget.

På Järpegatan har förarbetet med stambyte pågått hela året. I september hölls ett första informationsmöte med hyresgäster och i oktober startade själva renoveringen av det första huset. Tillsammans med Skanska ska Grums hyresbostäder totalt renovera 117 lägenheter till en kostnad på ca 60 mkr. Tillsammans med hyresgästföreningen har bolaget förhandlat fram nya hyror för alla lägenheter. Totalt landade hyreshöjning på 7% under tre år, sammanlagt 20,6% när renoveringen är klart. Det som ska renoveras i projektet är:

- 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

Måluppfyllelse

Mål	Måluppfyllelse
Resultatkrav på + 0,5 mkr	✓ Målet uppfyllt
Soliditeten ska öka sett ur ett 5 års perspektiv	✓ Målet uppfyllt
Vakansgrad understigande 3 %	✓ Målet uppfyllt

Ekonomi

Hyresförhandlingen för 2022 års hyror ledde fram till att GHAB höjde hyror för bostäder med 1,75% samt hyreshöjning för lokaler med 1,75%. Indexreglerade hyresavtal höjdes enligt KPI med 3,1%. Hyresförhandlingen för 2023 innebär att GHAB höjer hyrorna med 4,5% för bostäder och lokaler medan indexreglerade hyresavtal höjs med 10,8%.

Vakansgraden har varit fortsatt låg under året. Bolaget hade vid årets slut 32 outhyrda lägenheter, men av de lägenheterna var 19 tidigare Migrationsverkets lägenheter på Järpegatan 3 som står tomma i väntan på renovering. De 19 lägenheterna var heller inte medräknade i budget 2022. Hyresbortfallet har ökat med 436 tkr jämfört med föregående år. Framst 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) är 2,2%, beräknat på hyresbortfallet mot hyresintäkter. Av ägardirektiven framgår att målet skall vara en vakansgrad understigande 3 %.

Förändring mot föregående år

Resultatet slutade på plus 3 312 tkr, vilket är 1 930 tkr lägre än föregående år. Hyresintäkterna har totalt sett ökat mot föregående år med 475 tkr, vilket främst beror på den generella hyreshöjningen. Övriga intäkter är 500 tkr lägre då fler försäkringsärenden hanterades under 2021 än under 2022.

Underhållskontot och reparationskontot var tillsammans 8 198 tkr högre än föregående år. Vilket var planerat och beror på stambytet på Järpegatan.

Vid bokslutet 2021 konstaterades att nedskrivningen på Torget som gjordes 2010 inte längre var nödvändig. En ny värdering gjordes därför i september och nedskrivningen fördes sedan tillbaka. Totalt var nedskrivningen som fördes tillbaka 7 000 tkr.

Elkostnaden ökade med 954 tkr då GHABs fasta elavtal gick ut under juni månad och ersattes av ett rörligt elavtal. Detta vägdes upp av räntekostnaden sjönk med 1 451 tkr, då samtliga lån hade låga räntor under 2022.

Belopp i Tkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	45 552	45 079	44 204	44 000
Resultat efter finansiella poster	3 312	5 242	4 193	640
Soliditet	17,4%	16,4%	14%	11,8%

Investeringar

Under 2022 har Grums hyresbostäder investerat totalt 4 960 tkr. De inglasade balkonger var fler än föregående år, men det ger också en hyresökning som redan är förhandlad och klar. Stambytet är en del investeringen, men är ännu en pågående investering och inte med nedan.

Investering	Utfall
Inglasade balkonger	404 tkr
Fastighetssystem	872 tkr
Lekplats	363 tkr
Totalt	1 639 tkr

Förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Förändring av eget kapital		
Belopp vid årets ingång	10 000	19 547
Årets resultat		3 312
Belopp vid årets utgång	10 000	22 859

Villkorat aktieägartillskott ingår i eget kapital med 79 216 tkr (fgå 79 216 tkr).

Antal aktier: 1 000

Resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat 3 312 tkr samt tidigare balanserad vinst om 19 547 tkr, tillsammans 22 859 tkr disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 22 859 tkr

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	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		45 552	45 079
Övriga rörelseintäkter		2 858	3 361
Summa rörelseintäkter		48 410	48 440
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-41 173	-30 851
Personalkostnader	1	-6 226	-6 021
Avskrivningar av materiella	2, 3	3 163	-3 829
Summa rörelsekostnader		-44 236	-40 701
Rörelseresultat		4 174	7 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		233	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 095	-2 546
Summa finansiella kostnader		-862	-2 497
Resultat efter finansiella poster		3 312	5 242
ÅRETS RESULTAT		3 312	5 242

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	160 450	156 158
Inventarier	3	1 660	1 150
Pågående nyanläggning	4	3 321	0
Summa materiella anläggningstillgångar		165 431	157 308
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	160	264
Summa anläggningstillgångar		165 591	157 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 389	1 044
Fordringar hos Grums Kommun		0	0
Övriga fordringar		174	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 006	45
Summa kortfristiga fordringar		2 569	1 154
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 752	21 419
Summa omsättningstillgångar		23 321	22 573
SUMMA TILLGÅNGAR		188 912	180 145

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		10 000	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade resultat		19 547	14 306
Årets resultat		3 312	5 242
<i>Summa fritt eget kapital</i>		22 859	19 548
Summa eget kapital		32 859	29 548
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7 879	1 885
Skulder till Grums Kommun	7	140 500	140 500
Övriga skulder		284	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 390	7 962
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		156 053	150 597
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		188 912	180 145

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	4 174	7 739
Erlagd ränta	-1 095	-2 546
Erhållen ränta	233	49
Justering för av- och nedskrivningar	-3 163	3 829
Justering för övriga ej likviditetspåverkande poster	0	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>149</i>	<i>9 071</i>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-1 415	-296
Ökning/minskning kortfristiga skulder	5 456	1 706
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>4 190</i>	<i>10 481</i>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-4 960	-6 420
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	103	-20
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	<i>-4 857</i>	<i>-6 440</i>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyupptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Årets kassaflöde	-667	4 041
Likvida medel vid årets början	21 419	17 377
Likvida medel vid årets slut	20 751	21 419

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BNFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Likvida medel och checkräkningskredit

Likvida medel i balansräkningen avser främst saldo på koncernkonto hos Grums Kommun. I juridisk mening utgör behållningen en fordran på kommunen men bolaget har bedömt att det ger en mer rättvisande bild att redovisa behållningen som likvida medel. Innestående medel är hela tiden omedelbart tillgängliga för bolaget att disponera. Bolaget har även möjlighet att nyttja kommunens checkräkningskredit och redovisar vid ett nyttjande av krediten skulden som en kortfristig skuld under benämningen checkräkningskredit koncernkonto.

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader	20-83 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

Aktiverade ombyggnationer och förbättringsutgifter skrivs av efter den bedömda ekonomiska livslängden vilken ofta bedöms som kortare än 83 år som de ursprungliga anskaffningsvärdena som byggnaderna skrivs av på.

Noter

NOT 1

MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR

Medelantal	2022	2021
Kvinnor	3	3
Män	6	6
Totalt	9	9

LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Belopp i Tkr	2022	2021
Löner och ersättningar	3 977	3 991
Sociala kostnader	1 621	1 553
Varav pensionskostnader	307	301

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Andel i styrelse	2022	2021
Kvinnor	40%	40%
Män	60%	60%
<i>Övr ledande befattning</i>		
Kvinnor	0%	0%
Män	100%	100%

NOT 2

BYGGNADER OCH MARK

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ing ack anskaffningsvärden	211 578	204 788
Nyanskaffningar under året	767	6 420
Omklassificering från pågående nyanlägg.	0	370
Avyttringar under året	0	0
Utg ack anskaffningsvärden	212 345	211 578
Ing ack avskrivn enl plan	-57 483	-54 282
Årets avskrivn enligt plan	-3 306	-3 201
Avyttringar under året	0	0
Utg ack avskrivn enl plan	-60 789	-57 483
Ing ack nedskrivningar	-10 082	-10 082
Återförda nedskrivningar	7 000	0
Utg ack nedskrivningar	-3 082	-10 082
Ing ack uppskrivningar	12 144	12 313
Uppskrivningar under året	0	0
Årets avskrivningar	-169	-169
Utg ack uppskrivningar	11 975	12 144
Utg planenligt restvärde	160 449	156 157

NOT 3

INVENTARIER

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ing ack anskaffningsvärden	5 719	5 719
Nyanskaffningar under året	872	0
Avyttringar/Utrangeringar under året	0	0
Utg ack anskaffningsvärden	6 591	5 719
Ing ack avskrivn enl plan	-4 569	-4 109
Avyttringar/Utrangeringar under året	0	0
Årets avskrivningar enl plan	-362	-460
Utg ack avskrivn enl plan	-4 931	-4 569
Utg planenligt restvärde	1 660	1 150

NOT 4

PÅGENDE NYANLÄGGNINGAR

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	370
Nyanskaffningar under året	3 321	0
Omklassificering till byggnader & mark	0	-370
Omklassificering underhåll	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 321	0

NOT 5

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Insatskapital i HBV Förening	40	40
Återbäringsmedel HBV Förening	120	224
Summa	160	264

NOT 6

RÄNTEKOSTNAD

Belopp i Tkr	2022	2021
Räntekostnad Grums kommun	-1 095	-2 546

NOT 7

SKULDER TILL GRUMS KOMMUN

Skulder till Grums kommun avser lån från kommunen till bolaget, som förmellt sett är kortsiktiga. Avsiken 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.

Grums den 2023

Leif Haraldsson
Ordförande

Tomas Nilsson

Ulrika Nilsson

Jan-Olof Carlsson Skarp

Judith Kisch

Henrik Westlund
Verkställande direktören

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2023
KPMG AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor