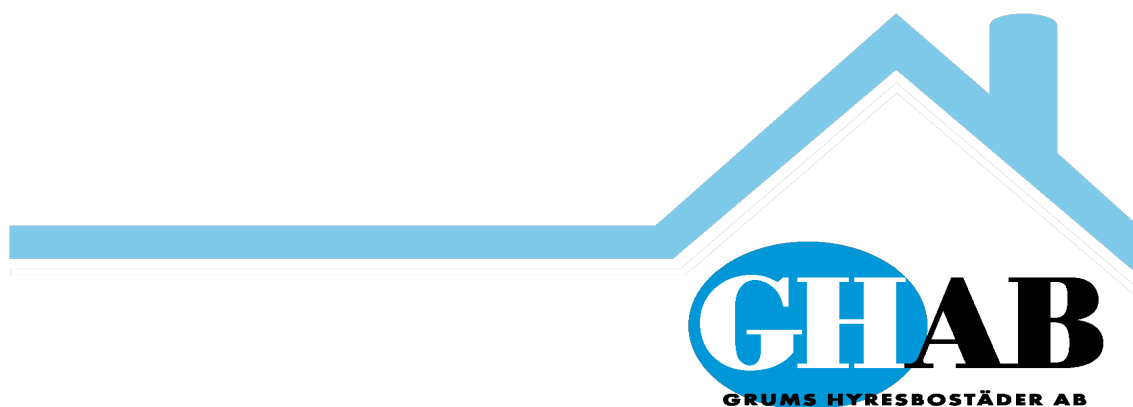


ÅRSREDOVISNING

2021



Organisationsnummer: 556526-6680



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Allmänt om verksamheten	3
Väsentliga händelser under året	4
Ekonomi.....	5
Flerårsöversikt.....	5
Förändringar eget kapital.....	5
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Redovisning och värderingsprinciper	10
Noter	11
Revisionsberättelse	13

Styrelsen och verkställande direktören för Grums Hyresbostäder AB, 556526-6680, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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, i enlighet med fullmäktiges beslut så är kommunens planeringsutskott tillika stiftelsens styrelse. Under verksamhetsåret 2021, 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 Karlsson, (sd)

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt en ordinarie bolagsstämma.

Kommunfullmäktige respektive bolagsstämman har utsett följande revisorer att granska Grums Hyresbostäder AB:s räkenskaper och förvaltning:
Förtroendevalda revisorer, Johan Svantesson, (m) med Inge Carlsson, (s) som suppleant.
Auktoriserade revisorer, Mattias Eriksson KPMG med Pontus Ericsson KPMG som suppleant.

Bolaget förvaltade under 2021:

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

Hyresförhandlingen för 2021 års hyror ledde fram till att GHAB höjde hyror för bostäder med 1,55% samt hyreshöjning för lokaler med 1,55%. Indexreglerade hyresavtal höjdes enligt KPI med 0,3 %. Hyresförhandlingen för 2022 innebär att GHAB höjer hyrorna med 1,75% för bostäder och lokaler. Indexreglerade hyresavtal höjs med 3,1%.

Vakansgraden har varit fortsatt låg under året. Bolaget hade vid årets slut 30 outhyrda lägenheter, men av de lägenheterna var 19 st tidigare Migrationsverkets lägenheter på Järpegatan 3 som står tomma i väntan på renovering. De 19 lägenheterna var heller inte medräknade i budget 2021. Hyresbortfallet har ökat med 95 tkr jämfört med föregående år. Vakansgraden för helåret (exklusive lägenheterna på Järpegatan 3 som inte är i bruk) är 1,6%, beräknat på hyresbortfallet mot hyresintäkter. Av ägardirektiven framgår att målet skall vara en vakansgrad understigande 3 %. Hyresintäkterna har totalt sett ökat från föregående år med 875 tkr, vilket främst beror på den generella hyreshöjningen.

Covid-19 har arbetsmässigt påverkat GHAB. Personal har fått ställa om sina arbetsätt och visningar av lägenheter tar längre tid då hyresgäster inte velat ha besök. Ekonomisk har det dock inte haft någon stor påverkan.

Det största projektet under 2021 har varit ventilationsprojektet på Orrbyområdet. 140 lägenheter har fått ny mekanisk frånluft installerat vilket ska förbättra inomhusklimatet i varje lägenhet. Samtidigt installerades individuell temperaturmätning vilket gör att GHAB nu kan följa temperaturen i varje lägenhet. Projektet pågick under våren, men på grund av pandemin fick några lägenheter vänta till efter sommaren. Projektet kostade totalt 7,5 mkr. Eftersom elkostnaden för hyresgäster beräknades att öka så kom GHAB och hyresgästföreningen överens om att inte göra någon hyreshöjning, trots att nya ventilationen är en standardhöjande åtgärd. Den ökade elkostnaden för varje hyresgäst beräknades motsvara den tänkta hyreshöjningen.

Samtidigt som ventilationsprojektet pågick passade GHAB på att byta alla ytterdörrar till nya säkerhetsdörrar till en kostnad på 2 mkr. Alla 140 lägenheter berördes och här kom GHAB och hyresgästföreningen överens om en hyreshöjning på 90 kr per månad och lägenhet som började att gälla efter att de nya dörrarna kommit på plats.

Andra stora projekt som GHAB arbetat med under 2021 har varit:

- Utbyte av lekplatsen mellan Ekgatan och Solbergsgatan nya gungor och klätterlek
- Uppkoppling av värmepumpar på överordnat styrsystem
- Byte av källardörrar på Järpegatan
- Renovering hiss Orrbygatan 8
- Låsbyte på Torget och Gamla Vägen till digitala ILOQ

Ekonomi

Förändring mot föregående år

Totalt är resultatet 1 049 tkr högre än föregående år. Hyresintäkterna har totalt sett ökat mot föregående år med 875 tkr, vilket främst beror på den generella hyreshöjningen samt hyreshöjning för nya ytterdörrar på Orrby. Övriga intäkter är 530 tkr högre då fler försäkringsärenden hanterats under 2021. Underhåll och reparationer är tillsammans på samma nivå som 2020. På kostnadssidan är den största avvikelser mellan åren värmekostnaden som ökade med cirka 600 tkr under 2021, främst på grund av kalla månader i början på året. Även vattenkostnaden ökade med cirka 200 tkr. Övriga kostnader var på ungefär samma nivå som under 2020.

Flerårsöversikt

Belopp i Tkr	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	45 079	44 204	44 000	43 828
Resultat efter finansiella poster	5 242	4 193	640	2 150
Soliditet	16,4%	14%	11,8%	11,4%

Förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Förändring av eget kapital		
Belopp vid årets ingång	10 000	14 306
Årets resultat		5 242
Belopp vid årets utgång	10 000	19 548

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 5 242 tkr samt tidigare balanserad vinst om 14 306 tkr, tillsammans 19 548 tkr disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 19 548 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	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		45 079	44 204
Övriga rörelseintäkter		3 361	2 831
Summa rörelseintäkter		48 440	47 035
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-30 851	-30 298
Personalkostnader	1	-6 021	-6 092
Avskrivningar av materiella	2, 3	-3 829	-3 858
Summa rörelsekostnader		-40 701	-40 248
Rörelseresultat		7 739	6 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 546	-2 625
Summa finansiella kostnader		-2 497	-2 594
Resultat efter finansiella poster		5 242	4 193
ÅRETS RESULTAT		5 242	4 193

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	156 158	152 737
Inventarier	3	1 150	1 610
Pågående nyanläggning	4	0	370
Summa materiella anläggningstillgångar		157 308	154 717
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	264	244
Summa anläggningstillgångar		157 572	154 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 044	433
Fordringar hos Grums Kommun		0	0
Övriga fordringar		65	193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45	233
Summa kortfristiga fordringar		1 154	859
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 419	17 377
Summa omsättningstillgångar		22 573	18 236
SUMMA TILLGÅNGAR		180 145	173 197

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		14 306	10 113
Årets resultat		5 242	4 193
<i>Summa fritt eget kapital</i>		19 548	14 306
Summa eget kapital		29 548	24 306
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 885	1 142
Skulder till Grums Kommun	7	140 500	140 500
Övriga skulder		250	227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 962	7 022
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		150 597	148 891
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		180 145	173 197

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	7 739	6 787
Erlagd ränta	-2 546	-2 625
Erhållen ränta	49	31
Justering för av- och nedskrivningar	3 829	3 858
Justering för övriga ej likviditetspåverkande poster	0	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	9 071	8 051
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-296	-95
Ökning/minskning kortfristiga skulder	1 706	-2 329
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	10 481	5 627
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-6 420	-615
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-20	-48
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-6 440	-663
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyupptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	0	0
Årets kassaflöde	4 041	4 964
Likvida medel vid årets början	17 377	12 413
Likvida medel vid årets slut	21 419	17 377

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	2021	2020
Kvinnor	3	3
Män	6	6
Totalt	9	9
LONER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
Belopp i Tkr	2021	2020
Löner och ersättningar	3 991	3 832
Sociala kostnader	1 553	1 472
Varav pensionskostnader	174	165
KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN		
Andel i styrelse	2021	2020
Kvinnor	40%	40%
Män	60%	60%
Övr ledande befattning		
Kvinnor	0%	0%
Män	100%	100%

NOT 2

BYGGNADER OCH MARK

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ing ack anskaffningsvärden	204 788	204 574
Nyanskaffningar under året	6 420	214
Omklassificering från pågående nyanl	370	0
Avyttringar under året	0	0
Utg ack anskaffningsvärden	211 578	204 788
Ing ack avskrivn enl plan	-54 282	-51 093
Årets avskrivn enligt plan	-3 201	-3 189
Avyttringar under året	0	0
Utg ack avskrivn enl plan	-57 483	-54 282
Ing ack nedskrivningar	-10 082	-10 082
Återförda nedskrivningar	0	0
Utg ack nedskrivningar	-10 082	-10 082
Ing ack uppskrivningar	12 313	12 482
Uppskrivningar under året	0	0
Årets avskrivningar	-169	-169
Utg ack uppskrivningar	12 144	12 313
Utg planenligt restvärde	156 157	152 737

NOT 3

INVENTARIER

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ing ack anskaffningsvärden	5 719	5 590
Nyanskaffningar under året	0	150
Avyttringar/Utrangeringar under året	0	-21
Utg ack anskaffningsvärden	5 719	5 719
Ing ack avskrivn enl plan	-4 109	-3 629
Avyttringar/Utrangeringar under året	0	21
Årets avskrivningar enl plan	-460	-501
Utg ack avskrivn enl plan	-4 569	-4 109
Utg planenligt restvärde	1 150	1 610

NOT 4

PÅGENDE NYANLÄGGNINGAR

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	370	119
Nyanskaffningar under året	0	370
Omklassificering till byggnader & mark	-370	0
Omklassificering underhåll	0	-119
Utgående anskaffningsvärde	0	370

NOT 5

ANDRA LÅNGFRISTIGA VARDEPAPPERSINNEHAV

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Insatskapital i HBV Förening	40	40
Återbäringsmedel HBV Förening	224	204
Summa	264	244

NOT 6

RÄNTEKOSTNAD

Belopp i Tkr	2021	2020
Räntekostnad Grums kommun	-2 546	-2 625

NOT 7

SKULDER TILL GRUMS KOMMUN

Skulder till Grums kommun avser lån från kommunen till bolaget, som formellt 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 2022

Leif Haraldsson
Ordförande

Tomas Nilsson

Ulrika Nilsson

Jan-Olof Karlsson

Judith Kisch

Henrik Westlund
Verkställande direktören

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2022
KPMG AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor