

Årsredovisning för
Bergs Hyreshus AB

556122-8890

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Bergs Hyreshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa

Svenstavik 2025-05-22

Ort och datum

Underskrift

Stefan Larsson

Namnförtydligande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Utveckling av verksamhet, ställning och resultat	8
Eget kapital	8
Resultaträkning.....	10
Balansräkning, tillgångar	11
Balansräkning, eget kapital och skulder	12
Kassaflödesanalys	13
Noter.....	14
Not 1 Redovisningsprinciper	14
Not 2 Hyresintäkter	18
Not 3 Fastighetskostnader.....	19
Not 4 Operationell leasing – leasetagare	20
Not 5 Anställda och personalkostnader	20
Not 6 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer.....	20
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.....	20
Not 8 Ränteintäkter och liknande intäkter	21
Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader	21
Not 10 Bokslutsdispositioner	21
Not 11 Skatt på årets resultat.....	22
Not 12 Förvaltningsfastigheter	23
Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar.....	24
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar	24
Not 15 Andelar i koncernföretag	24
Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav.....	25
Not 17 Disposition av vinst eller förlust	25
Not 18 Ackumulerade överavskrivningar	26
Not 19 Uppskjuten skatt.....	26
Not 20 Långfristiga Skulder.....	27
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.....	27
Not 22 Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt	28
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	28
Underskrifter	29

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bergs Hyreshus AB, 556122-8890 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamhetens art och inriktning

Bergs Hyreshus AB är ett helägt dotterbolag till Bergs kommuns holdingbolag Bergab AB (556574-8810). Huvudinriktningen för bolaget är att på affärsmässiga grunder bygga, förvalta och tillhandahålla bostadslägenheter, bostäder för särskilt boende, industrihus, skolor och andra lokaler som efterfrågas av kommunal och privat verksamhet. Bolaget har sitt säte i Svenstavik. Verksamheten är spridd över hela kommunen och bolaget tillhandahåller lokaler/bostäder i Hackås, Klövsjö, Ljungdalen, Myrviken, Oviken, Rätan, Svenstavik, Storsjö och Åsarna. Skötsel och tillsyn av lokalerna sköts av egen personal förutom i Storsjö och Ljungdalen där tjänsterna köps in. Bergs Hyreshus AB har under hösten 2024, flyttat sitt huvudkontor och kundservice till Lillhallen 9 i Svenstavik. Där utgår och jobbar huvuddelen av personalen.

Bolaget har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen och bolaget samverkar med hyresgästerna för att utveckla beståndet. Tillsammans med Bergs Kommun sker samverkan för att tillgodose behovet av lokaler och bostäder för nyetablering.

Fastighetsbeståndet

Bolaget har en sammanlagd uthyrningsbar lokalyta på ca 67 500 m² fördelat på 23 offentliga lokaler (skolor, daghem och vårdinrättningar) och 27 kommersiella lokaler (kontor, industri- och affärslokaler). Små och medelstora företag samt Kommun och Regionen är de huvudsakliga hyresgästerna till företagets lokaler. Vidare har bolaget ca 440 bostadslägenheter med en sammanlagd yta på ca 31 900 m². Dessa fördelar sig på bestånd i Klövsjö, Åsarna, Svenstavik, Hackås, Oviken samt Myrviken och omfattar bostadslägenheter i storlekar från 1 rok till 4 rok. Företaget har också 123 servicelägenheter/rum med en sammanlagd yta på ca 4 700 m² på olika serviceboenden. Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos IF gällande bostäder samt Länsförsäkringar gällande lokaler under 2024.

Finansiell ställning

Bolagets lån uppgår till 391,5 Mkr (394,4 Mkr) med fördelningen mellan bunden 94,2% (87,5%) och rörlig 5,8% (12,5%) ränta. Den genomsnittliga räntan under 2024 var 1,61% (1,42%). Bolagets ränteförfall fördelar sig från 2025 - 2029, vilket innebär en genomsnittlig räntebindningstid på 1,78 år (2,60 år). Likvida medel finns på 29 008 tkr och ingår i en koncernkontolösning med Bergs Kommun som toppkontoinnehavare.

Resultat

Hyresintäkterna för 2024 uppgick till 94,4 Mkr (90,9 Mkr), en ökning med 3,5 mkr. Lokalhyrorna har räknats upp med i snitt 4 % (3,8 %) och bostäder med 4,7 % (3,8 %). Den största delen av lokalerna är uthyrda. Det finns några outhyrda lokalytor, men de flesta av dessa kräver en renovering innan uthyrning är möjlig. Våra bostäder är till största delen uthyrda, men vakanta bostadsytor har ökat under året och funnits i nästan alla områden. Resultat efter finansiella poster 2024 blev -7,1 Mkr (-9,1 Mkr).

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

De ekonomiska kraven från ägarna har räknats för 2024 och jämförelseåret 2023 inom parentes. Driftnetto uttryckt i procent för 2024 blev 18,74 % (17,65%), kravet här är 25 % på en rullande femårsperiod vilket uppfylls med ett snitt på 25,88%. På direktavkastning finns ett krav på 5,5 % på en rullande femårsperiod, för 2024 blev detta 4,02 % (3,66%) vilket nästan uppfylls med ett snitt på 5,48%.

Ägarförhållanden

Bolaget är som tidigare nämnts ett helägt dotterbolag till Bergab AB (556574-8810).

Bergs Hyreshus AB är huvudägare till Mötesplats Oviken AB (556940-8171) med 99,9 % innehav av aktierna.

Bergs Hyreshus AB äger Bergs Hyreshus Holding AB till 100 %.

Bergs Hyreshus Holding AB är ett holdingbolag som bildats för att äga och förvalta delägda dotterbolag samt projektverksamheter som kräver eget bolag.

Bergs Hyreshus Holding AB äger i sin tur Bostäder i Berg AB till 100 %.

Koncernredovisning sker i moderbolaget Bergab AB. Inom koncernen räknas Bergab AB, BTEA Energi AB, BTEA AB och Mötesplats Oviken AB.

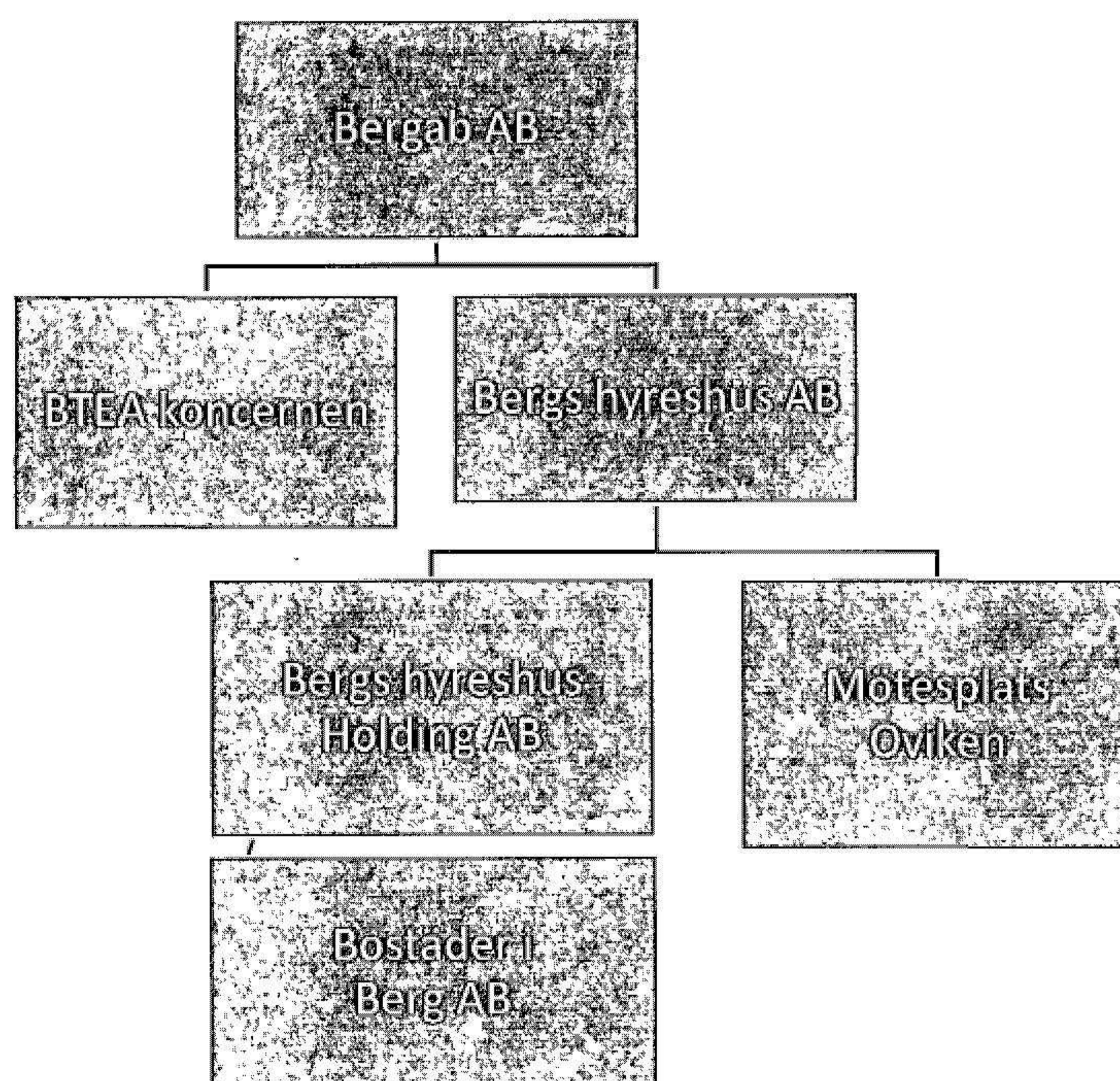


Bild 1. Organisationsschema, koncernen

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Bergs kommun och har efter senaste bolagsstämma följande sammansättning:

Ledamöter: Ordförande Kent Rosenkvist, Bo Karlsson, Melcher Falkenberg, Martin Danielsson, Anders Karlsson, Anette Rangdag, Christer Söderlund. Melcher Falkenberg var under början av räkenskapsåret ersättare i styrelsen. Under året utsågs han till ordinarie styrelseledamot och därefter till andre vice ordförande.

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Suppleanter: Linda Borg, Mia Eriksson, Sven-Göran Ottosson, Gunnar Pettersson, Mikael Hagman, Anna Norlén, Sven-Erik Saur, Roger Sjöblom.

Under räkenskapsåret har det skett ett byte på posten som verkställande direktör. Fram till slutet av året var Cilla Gauffin VD för bolaget. I slutet av året tillträdde Stefan Larsson som ny verkställande direktör.

2025053013113

Signature reference: 3b1ffe7-46cf-4625-aa9d-90a758b3c55b

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har även haft förändringar på chefssidan. Vi har under året tagit in några extra resurser för att kunna hantera verksamheten bättre.

2024 har varit ett år med ökade kostnader på såväl byggmaterial, energi samt stigande räntor. Hyresförhandlingen för 2024 resulterade i en höjning på 5,5 % från 2024-04-01.

Vi har under året byggt om ett särskilt boende i Myrviken till ett Trygghetsboende med 10 st lägenheter för boende från 70 år som vill bo med gemensamma ytor för samvaro. Vi har också bygg om en lokal (fd Byggshopen) i Klövsjö Fjällhubben (företagshubb), en lokal uthyrd med kontorsplatser, vilket underlättar för mindre företag i området. I Övrigt har vi haft lite byten bland våra lokalhyresgäster.

Under året har byggnation av förskolan Klövsjö pågått, barn ska flyttas från Klövsjö skola till en nybyggd förskola central i Klövsjö. Det har under 2024 planerats för ytterligare en förskola, i Hackås som nu i början på 2025 lagt på is pga sjunkande barnafödslar.

Två nya dataprogram Ekonomi och Fastighet, har införts senaste tiden och implementering har pågått under året.

Vakanserna i vårt bostadsbestånd är ökande vi följer beläggningen kontinuerligt, det är samma trend i övriga Allmännyttan i Sverige.

På lokalsidan har vi en del ledigt, men flera av dem behöver en uppfräschning innan de är uthyrningsbara.

Redovisningsprinciper

Bergs Hyreshus AB:s årsredovisning är upprättad enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Se redovisningsprinciperna för ytterligare information.

Framtida utveckling

Vi hoppas på sjunkande räntor framöver, så vi får ned kostnaderna för våra lån.

Kommande år kommer det bli ett arbete med att få till en bättre struktur i bolaget och kontroll över våra fastigheter. Det kommer involvera alla medarbetare.

Vakansgraden på bostäder och lokaler är något vi kommer arbeta vidare med att få ner. Vi ska tydliggöra vilka lokaler vi har ledig mer.

Vi har sjösatt en ny hemsida under 2024.

Fastighetsbeståndet har fortsatt en stor underhållsskuld något som påverkar resultat och kassaflöde de närmaste åren, då planerat underhåll fortsatt ligger på en hög nivå, bedömningen blir att resultatet blir svagt de närmaste åren. Underhållsplaneringen av fastighetsbeståndet är mycket viktigt, vi kommer att prioritera detta framöver för att kunna ha långsiktiga planer och kunna jobba mer med mer övergripande underhållsåtgärder.

Energi och Miljö

Energikostnaderna har fortsatt ökat under året mest beroende på ökade elpriser, nätavgifterna har också ökat.

Bolagets miljöarbete fortgår löpande med uppdateringar/nyinvesteringar av:

- Fler motorvärmare med tids- och klimatstyrning
- Fler laddstolpar
- Modernare smartare värmepumpar
- Optimerad ventilation
- Flera undercentraler med digital övervakning
- Vi kommer att fortsätta jobba med att effektivisera vårt energibehov i våra fastigheter.

Under 2025 kommer vi titta på om och hur vi kan utveckla laddinfrastrukturen mer bland våra bostäder för våra hyresgäster. Vi kommer även arbeta vidare med hur vi kan klimatanpassa bostäder och lokaler mer.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Resultat före bokslutsdispositioner	-7 055	-9 084	6 547	1 814	5 453
Balansomslutning	556 671	534 565	543 996	538 828	517 338
Långfristiga skulder	343 910	365 029	420 934	376 690	324 562
Eget kapital	58 988	44 094	51 573	44 699	34 375

Eget kapital

Eget kapital	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 600	14 135	28 359
Aktieägartillskott			20 000
Årets resultat			-5 106
Vid årets slut	1 600	14 135	43 253

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Belopp i tkr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	48 359
årets resultat	-5 106
Totalt	43 253
Balanseras i ny räkning	<u>43 253</u>
Summa	43 253

Styrelsen bekräftar att disponeringen av förfogande vinstmedel är acceptabel med hänsyn till bolagets ekonomiska ställning. Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2025053013117

Signature reference: 3b1ffe7-46cf-4625-aa9d-90a758b3c55b

Resultaträkning

Rörelsens intäkter

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	94 448	90 924
Övriga rörelseintäkter		1 595	2 081
		<u>96 043</u>	<u>93 005</u>

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	3	-65 846	-65 309
Övriga externa kostnader	4,6	-12 199	-11 283
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-18 132	-18 544
Övriga rörelsekostnader			-514
		<u>-96 177</u>	<u>-95 650</u>

Rörelseresultat -134 -2 645

Rörelsens finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 172	1 088
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-8 093	-7 527
Resultat efter finansiella poster		<u>-7 055</u>	<u>-9 084</u>

Bokslutsdispositioner 10 4 355 4 335
Resultat före skatt -2 700 -4 749

Skatt på årets resultat 11 -2 406 -2 730

Årets resultat -5 106 -7 479

Balansräkning, tillgångar

TILLGÅNGAR

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	447 730	448 343
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	1 687	1 741
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	40 545	30 413
		<u>489 962</u>	<u>480 497</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		22 796	26 623
Andelar i koncernföretag	15	221	221
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	42	42
Övriga långsiktiga fordringar		141	106
		<u>23 200</u>	<u>26 992</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>513 162</u>	<u>507 489</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		643	642
		<u>643</u>	<u>642</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 072	1 283
Fordringar Bergs kommun		29 408	16 983
Fordringar hos koncernföretag		6 867	2 857
Aktuell skattefordran		2 247	1 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 272	3 605
		<u>42 866</u>	<u>26 434</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>43 509</u>	<u>27 076</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>556 671</u>	<u>534 565</u>

Balansräkning, eget kapital och skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 600	1 600
Uppskrivningsfond		14 135	14 135
		<u>15 735</u>	<u>15 735</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		48 359	35 838
Årets resultat		-5 106	-7 479
	17	<u>43 253</u>	<u>28 359</u>
Summa eget kapital		58 988	44 094
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	18	<u>17 403</u>	<u>17 942</u>
		17 403	17 942
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	19	<u>25 694</u>	<u>23 288</u>
		25 694	23 288
Långfristiga skulder			
	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		323 000	342 800
Långfristiga skulder Bergs Kommun		16 775	18 108
Långfristiga skulder koncernföretag		4 083	4 083
Övriga långfristiga skulder		51	38
		<u>343 909</u>	<u>365 029</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		45	0
Kortfristig del kreditinstitut		68 500	51 600
Leverantörsskulder		14 732	12 294
Leverantörsskuld Bergs kommun		3 622	3 746
Kortfristiga skulder till koncernföretag		5 724	1 477
Kortfristiga skulder Bergs Kommun		14 653	
Övriga kortfristiga skulder		53	1 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>3 348</u>	<u>14 005</u>
		110 677	84 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>556 671</u>	<u>534 565</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-134	-2 645
Resultat efter finansiella poster			0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		18 132	19 058
Betald inkomstskatt			0
Erhållen ränta & finansiella intäkter		1 015	1 088
Erlagd ränta & finansiella kostnader		-7 218	-6 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 795	10 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		0	-164
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 672	16 494
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		12 561	-425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 684	26 852
Investeringsverksamheten			
Förändring långfristiga värdepapper		132	7 630
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förändring av pågående nyanläggningar		-27 597	-30 177
Avyttring av förvaltningsfastigheter			0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 465	-22 547
Finansieringsverksamheten			
Kreditinstitut		-2 900	-3 000
Aktieägartillskott		20 000	
Förändring skuld koncernföretag		-1 319	-1 305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 781	-4 305
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0
Poster som ingår i justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Av-/nedskrivningar		18 132	18 544
- Vinst avyttring fastigheter/inventarier		0	0
- Förlust avyttring fastigheter/inventarier		0	514
- Nedskrivning andelar dotterbolag		0	0
- Övrigt		18 132	19 058

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Belopp i tkr om inget annat anges

Värderingsprinciper mm.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset samt utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentligt, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Materiella anläggningstillgångar	År
Stomme	50–100
Stomkomplettering	50
Värme	35–50
El	35–40
Inre ytskikt	10–15
Fasad	40–50
Fönster	40–50
Köksinredning	30
Yttertak	40
Ventilation	20–25
Styr- och övervakning	15
Restpost	50
Asfaltering	15
Låssystem	15
Hissar	25

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Portar	25
Målning fasad	15
Dränering	50
Maskiner och inventarier	5–8
Bilar	5

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därav skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som bolaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har bolaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnads föras i resultaträkningen.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, så vida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner sker i Bergs kommun då personalen är anställd där. Den kostnaden faktureras bolaget.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljs inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatserna gällande per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur bolaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som bolaget 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.

Hyresintäkter periodiseras och redovisas i den månad som hyresgästen brukar det hyrda objektet. Hyresavier skickas ut i förskott och ska betalas sista vardagen innan perioden börjar.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Ränta, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla bolaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Eftersom moderbolaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterbolaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget påverkar företagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen påvisar förändringar av bolagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Källor till osäkerhet består i fastighetsvärderingarna då det hela tiden sker förändringar i omvärlden inom allt från räntekostnader till vad hyresgästerna efterfrågar. Inget nedskrivningsbehov har identifierats för detta år i och med att vi behöver se om värdeförändringarna är bestående över tid enligt bolagets "Policy för fastighetsvärdering".

Osäkerhet finns även inom nyttjandeperioder för materiella anläggningstillgångar, men som beskrivits ovan ska det omvärderas vid varje bokslut och eventuella justeringar kommer göras.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde alternativt bedömt värde utifrån dotterbolagets eget kapital. Utdelning från dotterbolag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 2 Hyresintäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Bostäder minus rabatter	33 855	32 326
Lokaler	62 281	59 865
P-platser, garage, övrigt	1 729	2 149
Summa	97 865	94 340
Avgår hyresbortfall	-3 417	-3 416
Summa hyresintäkter	94 448	90 924

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
El, värme, vatten och sophantering	28 282	25 496
Övriga drift- och underhållskostnader	25 108	27 873
Kostnad inhyrd personal	12 456	11 940
Summa	65 846	65 309

2025053013127

Signature reference: 3b1ffe7-46cf-4625-aa9d-90a758b3c55b

Not 4 Operationell leasing – leasetagare

Summan av årets kostnads förda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 584 tkr (554 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende bilar förfaller enligt följande:

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Inom ett år	557	0
Mellan två och fem år	632	2 073
Senare än fem år	0	390
Summa	1 189	2 463

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inga anställda, from 1 januari 2020 är personalen för Bergs Hyreshus AB införlivade i Bergs kommun, därav varken anställda eller personalkostnader. Det finns inga avtal om avgångsvederlag gällande styrelsemedlemmar eller VD.

Not 6 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	257	260
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	0
Summa	257	260

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Byggnader	15 204	15 513
Avskrivning av uppskrivna fastigheter	2 585	2 591
Maskiner och andra tekniska anläggningar	265	357
Inventarier, verktyg och installationer	78	83
Nedskrivning byggnader	0	0
Summa	18 132	18 544

Det har inte skett några upp eller nedskrivningar av fastigheter under året.

Not 8 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	649	669
Ränteintäkter, övriga	523	419
Summa	1 172	1 088

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	579	635
Räntekostnader, övriga	1 260	1 256
Räntekostnader fastighetslån	6 254	5 636
Summa	8 093	7 527

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Byggnader och mark	539	925
Koncernbidrag	3 816	3 660
Lämnade koncernbidrag	0	-250
Avsättning ersättningsfond	0	0
Summa	4 355	4 335

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Uppskjuten skatt	-2 406	-2 730
Summa	-2 406	-2 730

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Resultat före skatt	-2 700	-4 749
Skattekostnad 20,6 % (20,6%)	556	978
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-9	-10
Ej skattepliktiga intäkter	19	13
Skattemässiga justeringar	-7	2 549
Nyttjande underskott	-559	-3 530
Uppskjuten skatt	-2 406	-2 730
Redovisad effektiv skatt	-2 406	-2 730

2025055013130

Signature reference: 3b1fffe7-46cf-4625-aa9d-90a758b3c55b

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	738 148	719 843
- Nyanskaffningar	0	20 989
- Utrangering	-535	-2 684
- Försäljningar	0	0
- Omklassificering	17 174	
- Erhållna bidrag		
Vid årets slut	754 787	738 148
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-221 157	-207 806
- Återförda avskrivningar på utrangeringar	194	
- Återförda avskrivningar på avyttringar		2 160
- Årets avskrivning	-15 129	-15 512
Vid årets slut	-236 092	-221 158
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
- Vid årets början	70 165	72 755
- Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 585	-2 591
- Avyttring	0	0
Vid årets slut	67 580	70 164
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
- Vid årets början	-138 811	-138 821
- Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	266	10
- Under året återförda nedskrivningar		
- Årets nedskrivningar	0	0
Vid årets slut	-138 545	-138 811
Redovisat värde vid årets slut	447 730	448 343
Varav markvärde	19 896	27 059
Verkligt värde	552 585	544 364

Verkligt värde har beräknats för lägsta kassaflödesgenererande enhet utifrån MSCI (f. d Datscha).

Källa för metoder och betydande antaganden har varit Newsec AB, då dess värderings- och marknadsdata beaktar det geografiska läget.

Värderingen är gjord med utgångspunkt i MSCIs bedömda drift och underhåll.

Anskaffningsvärdet har minskats med erhållna offentliga bidrag uppgående till 23 912 tkr (23 912)

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	7 459	7 459
- Nyanskaffningar	289	0
- Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<u>7 748</u>	<u>7 459</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-5 718	-5 276
- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		0
- Årets avskrivning	-343	-442
	<u>-6 061</u>	<u>-5 718</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 687	1 741

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	30 413	21 224
Investeringar	27 305	29 928
Omföring till förvaltningsfastigheter	-17 173	-20 739
Redovisat värde vid årets slut	40 545	30 413

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	6 400	6 400
- Aktieägartillskott		
Vid årets slut	<u>6 400</u>	<u>6 400</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
- Vid årets början	-6 179	-6 179
- Årets nedskrivningar		
Vid årets slut	<u>-6 179</u>	<u>-6 179</u>
Redovisat värde vid årets slut	221	221

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Bergs Hyreshus Holding AB har inte haft någon verksamhet under året.

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

<i>Dotterföretag / Orgnr. / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Mötesplats Oviken AB, 556940-8171, Hackås	999	99,9	171
Bergs Hyreshus Holding AB, 559165-3349, Hackås	500	100	50
			<u>221</u>

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
- Vid årets början	72	72
- Inköp	-30	-30
Redovisat värde vid årets slut	42	42

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
HBV	40	40
SABO Byggnadsförsäkring AB	0	0
Samling Näringsliv Jämtland	2	2
	<u>42</u>	<u>42</u>

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 43 153 tkr, disponeras enligt följande:

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Balanseras i ny räkning	43 253	28 359

Not 18 Ackumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	16 618	17 157
Maskiner och inventarier	785	785
	17 403	17 942

Not 19 Uppskjuten skatt

	2024-12-31		
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Temporära skillnader	-13 362	-12 332	-25 694
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-13 362	-12 332	-25 694

Bokfört värde uppskjuten skatteskuld 2024-12-31 är 25 694 Tkr

2023-12-31

Temporära skillnader	-8 834	-14 454	-23 288
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-8 834	-14 454	-23 288

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

Företaget har utnyttjade underskottsavdrag.

Företaget bedömer det osäkert om dessa underskottsavdrag kommer att kunna utnyttjas på grund av osäkerhet om när i framtiden tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att genereras.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %

Not 20 Långfristiga Skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån	323 000	342 800
Lån Bergs kommun	16 775	18 108
Lån Mötesplats Oviken	4 083	4 083
Övriga långfristiga skulder	51	38
	343 909	365 029
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	34 543	36 979

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	0	0
Summa	0	0
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser Fastigo	0	0
Summa	0	0

Bergs kommun har lämnat borgen för samtliga bolagets skulder i kreditinstitut.

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Not 22 Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	732	973
Förutbetalda moms	-2 220	-1 471
Förutbetalda hyresintäkter, periodisering	2 481	8 910
Övriga interimsskulder	2 355	5 593
Summa	3 348	14 005

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut är taget under 2025 att Hackås förskola inte kommer att bli av. Därav så kommer 24 st tidigare inköpta moduler ej att utnyttjas och därmed att säljas under året. Oklart ännu vad priset väntas bli för dessa.

2025053013136

Signature reference: 3b1ffe7-46cf-4625-aa9d-90a758b3c55b

Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Underskrifter

Ort och datum

Kent Rosenkvist
Styrelseordförande

Stefan Larsson
Verkställande direktör

Martin Danielsson

Melcher Falkenberg

Bo Karlsson

Anders Karlsson

Anette Rangdag

Christer Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bergs Hyreshus Aktiebolag organisationsnummer 556122-8890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bergs Hyreshus Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bergs Hyreshus Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bergs Hyreshus Aktiebolag 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 Bergs Hyreshus Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Bergs Hyreshus Aktiebolag 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 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 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

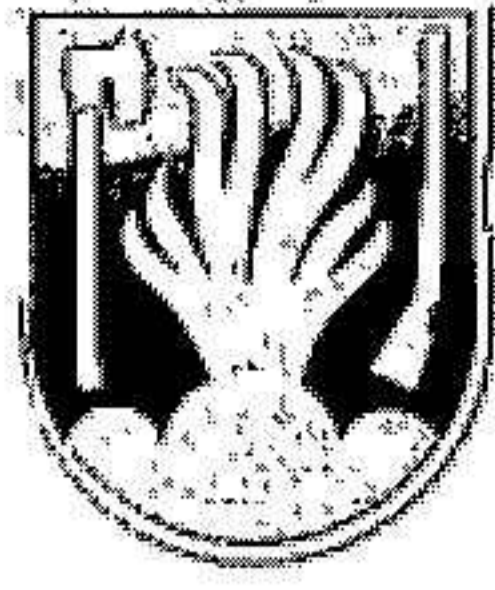
aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Östersund den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor



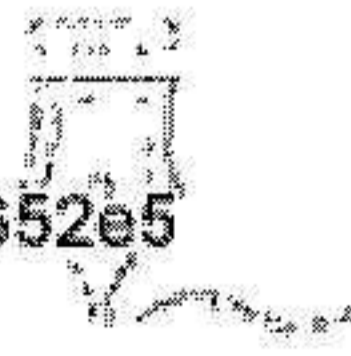
Bergs kommun
Bierjen tjielte

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: ANDERS KARLSSON

Date: 2025-04-24 13:38:54

BankID refno: 01966797-d599-75cf-9829-87dac73652e5

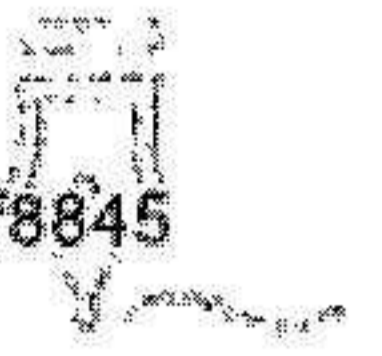


Styrelseledamot: Anders Karlsson

Signed by: ANETTE RANGDAG

Date: 2025-04-24 13:02:31

BankID refno: 01966776-7ebb-734b-bb44-4e38692f8845

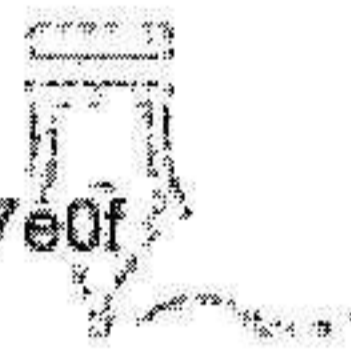


Styrelseledamot: Anette Rangdag

Signed by: BO ÅKE STAFFAN KARLSSON

Date: 2025-04-24 17:56:32

BankID refno: 01966883-8336-7ba9-86ff-a0e23df97e0f



Styrelseledamot: Bo Karlsson

Signed by: Erik Christer Söderlund

Date: 2025-04-27 21:16:04

BankID refno: 019678ad-6cd8-7e95-a68b-0073bddf0857

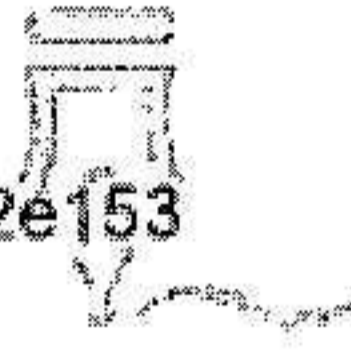


Styrelseledamot: Christer Söderlund

Signed by: KENT ROSENQVIST

Date: 2025-04-24 17:53:08

BankID refno: 01966880-841c-7292-972f-417d3e72e153

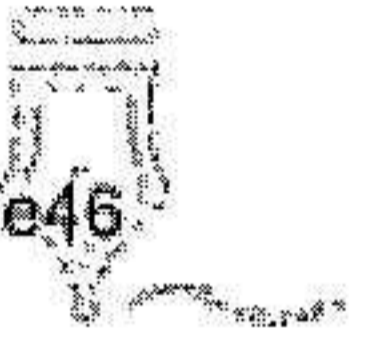


Ordförande: Kent Rosenqvist

Signed by: MARTIN DANIELSSON

Date: 2025-04-24 15:22:09

BankID refno: 019667f6-567d-7f6e-9324-ae9e8ef7ce46



Styrelseledamot: Martin Danielsson

Signed by: HENRIC GABRIEL MELCHER FALKENBERG

Date: 2025-04-24 20:33:29

BankID refno: 01966913-56a3-7806-a389-f45f039be276



Styrelseledamot: Melcher Falkenberg

Signed by: Ingeborgs Dan Stefan Larsson

Date: 2025-04-24 13:20:10

BankID refno: 01966786-bae9-7fe5-a1c7-10f3dedc00e9



VD: Stefan Larsson

Signed by: Lars Michael Magnusson

Date: 2025-04-28 13:05:54

BankID refno: 01967c12-e903-7aae-8e42-41363959fbab



Auktoriserad revisor: Lars Magnusson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Karin Ollonen

2025053013140

Signature reference: 3b1ffe7-46cf-4625-aa9d-90a758b3c55b