

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Seniorhusen Sverige AB

556643-1036

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Seniorhusen Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 6 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå den 6 maj 2024


Nils-Eric Öquist

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Seniorhusen Sverige AB
556643-1036
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Seniorhusen Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Seniorhusen Sverige AB är moderbolag i en koncern med fyra dotterbolag.

Dotterbolaget Seniorhusen Backen AB äger två fastigheter på Backen i Umeå med totalt 170 seniorlägenheter samt gemensamma utrymmen i båda fastigheterna i form av kafé, matsal, sällskapsrum, spaavdelning och gym. På den ena fastigheten finns även gruppboende med sex lägenheter som hyrs av Umeå kommun.

Dotterbolaget Seniorhusen Berghem AB äger en fastighet på Berghem i Umeå med 104 seniorlägenheter samt gemensamma utrymmen av samma slag som finns i fastigheterna på Backen.

Dotterbolaget Seniorhusen Tjänster Umeå AB tillhandahåller tjänster till systerföretagen Seniorhusen Backen AB och Seniorhusen Berghem AB och till dessa företags cirka 350 hyresgäster.

Dotterbolaget Seniorhusen Parkering AB hyr och administrerar det garage med ett femtiotal platser som ägs av Seniorhusen Berghem AB.

Företaget har sitt säte i Umeå kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar

Seniorhusen Sverige samt dotterbolagen Seniorhusen Backen, Seniorhusen Berghem och Seniorhusen Tjänster har under 2023 påbörjat och till stor del genomfört ett projekt för att höja bolagens datasäkerhet. IT-investeringar i ny hård- och mjukvara, nya rutiner samt utbildning av personal kommer att minska risken för dataförlust, dataintrång och kidnappning av Seniorhusens idag avancerade system. Investeringarna kommer att innebära väsentligt höjd data- och cybersäkerhet på alla nivåer och sätta Seniorhusens datasäkerhet i framkant.

I övrigt har inga större investeringar genomförts under året

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	35 957	35 045	34 060	45 271	45 648
Resultat efter finansiella poster	8 510	6 584	8 702	7 215	5 918
Balansomslutning	368 574	373 932	377 087	378 898	378 929
Soliditet (%)	33	31	31	30	29
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 700	2 700	2 700	1 652	2 381
Resultat efter finansiella poster	1 644	-1 505	669	-820	-1 936
Balansomslutning	107 495	110 794	110 071	106 084	98 781
Soliditet (%)	71	71	77	81	86

Nettoomsättningen för koncernen uppgick 2023 till 36,0 miljoner kronor (35,0 föregående år) med ett resultat efter finansiella poster på 8,5 miljoner kronor (6,6 f.å.). Resultatförbättringen beror uteslutande på ett förbättrat resultat i kapitalförvaltningen. De kraftigt ökade räntekostnaderna i fastighetsförvaltningen har till stor del kompenseras av ett förmånligt swap-avtal.

Av omsättningen utgjorde hyresintäkter 92 procent och tjänsteintäkter 8 procent (9 f.å.). Matsserveringarna i fastigheterna på Backen har under året överlåtits till ett externt restaurangföretag vilket förklarar den lägre andelen tjänsteintäkter.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	100	117 287	117 387	
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-4 500	-4 500	
Årets resultat		7 211	7 211	
Belopp vid årets utgång	100	119 998	120 098	
Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	78 242	15	78 357
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-4 500		-4 500
Balanseras i ny räkning		15	-15	0
Årets resultat			2 521	2 521
Belopp vid årets utgång	100	73 757	2 521	76 378

7

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	73 756 782
årets vinst	2 521 356
	76 278 138

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	75 278 138
	76 278 138

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2024051415842

2024051415843

Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	35 957 310	35 045 025
Aktiverat arbete för egen räkning		0	163 000
Övriga rörelseintäkter		57 400	229 939
		36 014 710	35 437 964
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-11 133 900	-10 618 384
Personalkostnader	3	-8 305 622	-8 612 198
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 564 999	-7 595 392
		-27 004 521	-26 825 974
Rörelseresultat		9 010 189	8 611 990
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	2 809 843	-56 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 238 571	1 576 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-10 548 682	-3 547 771
		-500 268	-2 027 546
Resultat efter finansiella poster		8 509 921	6 584 444
Resultat före skatt		8 509 921	6 584 444
Skatt på årets resultat		-1 205 930	-1 392 825
Uppskjuten skatt		-93 284	-87 431
Årets resultat		7 210 707	5 104 188
Moderbolagets andel av årets resultat		7 210 707	5 104 188

✓

Koncernens Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för programvaror och dylikt 7 352 912 249 050

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 8 306 724 362 313 714 306

Inventarier, verktyg och installationer 9 1 471 724 1 632 958

308 196 086 315 347 264

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav 10 15 887 579 19 443 977

Andra långfristiga fordringar 11 30 120 342 29 878 711

46 007 921 49 322 688

Summa anläggningstillgångar 354 556 919 364 919 002

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 588 206 146 930

Aktuella skattefordringar 465 473 0

Övriga fordringar 192 18 043

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 1 793 568 1 056 711

2 847 439 1 221 684

Kassa och bank 11 169 765 7 791 675

Summa omsättningstillgångar 14 017 204 9 013 359

SUMMA TILLGÅNGAR 368 574 123 373 932 361

8

Koncernens Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

100 000

100 000

Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat

119 897 557

117 186 850

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

119 997 557

117 286 850

Summa eget kapital

119 997 557

117 286 850

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

4 007 474

3 914 190

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

233 750 000

239 400 000

Kortfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

5 000 000

5 000 000

Leverantörsskulder

902 582

1 050 021

Aktuella skatteskulder

0

94 418

Övriga skulder

348 475

1 791 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 568 035

5 395 082

10 819 092

13 331 321

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

368 574 123

373 932 361

2

Koncernens

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	8 509 921	6 584 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	5 972 999	9 200 683
Betald skatt	-1 765 821	-1 385 491

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

12 717 099 14 399 636

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-441 276	733 250
Förändring av kortfristiga fordringar	-624 588	553 704
Förändring leverantörsskulder	-147 439	189 024
Förändring av kortfristiga skulder	-2 364 790	2 468 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 139 006	18 344 083

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-225 901	-196 490
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-291 782	-724 937
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	13 848 398	110 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-8 941 631	-19 479 123
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 389 084	-20 290 550

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-5 650 000	-5 000 000
Utbetald utdelning	-4 500 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 150 000	-11 000 000

Årets kassaflöde

3 378 090 -12 946 466

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 791 675	20 738 141
Likvida medel vid årets slut	11 169 765	7 791 675

8

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 700 000	2 700 000
Övriga rörelseintäkter		315	10 837
		2 700 315	2 710 837
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 158 602	-1 080 127
Personalkostnader	3	-3 086 171	-3 709 852
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-128 083	-48 056
		-4 372 856	-4 838 036
Rörelseresultat	13	-1 672 541	-2 127 199
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	2 809 843	66 875
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 256 913	1 072 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-750 060	-517 206
		3 316 695	622 014
Resultat efter finansiella poster		1 644 154	-1 505 185
Bokslutsdispositioner	14	879 000	1 600 000
Resultat före skatt		2 523 154	94 815
Skatt på årets resultat		-1 798	-79 936
Årets resultat		2 521 356	14 879

2024051415847

✓

Moderbolagets Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

7

352 912

249 050

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och fordon

9

61 725

15 660

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

15, 16

6 984 200

6 984 200

Fordringar hos koncernföretag

49 500 000

50 500 000

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10

15 560 486

19 116 884

Andra långfristiga fordringar

11

30 120 342

29 878 711

102 165 028

106 479 795

Summa anläggningstillgångar

102 579 665

106 744 505

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

2 449 267

1 685 535

Övriga fordringar

15 612

14 645

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

97 301

93 705

2 562 180

1 793 885

Kassa och bank

2 353 070

2 256 110

Summa omsättningstillgångar

4 915 250

4 049 995

SUMMA TILLGÅNGAR

107 494 915

110 794 500



**Moderbolagets
Balansräkning**

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

73 756 782

78 241 903

Årets resultat

2 521 356

14 879

76 278 138

78 256 782

Summa eget kapital

76 378 138

78 356 782

Obeskattade reserver

18

0

129 000

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

30 000 000

30 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

47 378

69 191

Skulder till koncernföretag

510 491

0

Aktuella skatteskulder

0

74 145

Övriga skulder

163 422

1 828 052

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

395 486

337 330

Summa kortfristiga skulder

1 116 777

2 308 718

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

107 494 915

110 794 500



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående tjänsteuppdrag

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upplupen intäkt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt kostnadsföringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång kostnadsförs direkt när de uppkommer.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	5 år
---	------

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-100 år
Markanläggningar	10-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

✓

2024051415854

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren tkr		
Fastihetsförvaltning	33 025	31 746
Utförda tjänster	2 931	3 299
	35 956	35 045

**Not 3 Medelantalet anställda
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda	13	14

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	4

**Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	549 500	227 875
Räntor	2 260 763	1 431 000
Resultat vid avyttringar	-1 592 420	
Nedskrivningar andra värdepapper		-1 715 291
Återföring av nedskrivningar	1 592 000	
	2 809 843	-56 416

Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna utdelningar	549 500	227 875
Räntor	2 260 763	1 431 000
Resultat vid avyttringar	-1 592 420	0
Nedskrivningar	0	-1 592 000
Återföring av nedskrivningar	1 592 000	0
	2 809 843	66 875

✓

2024051415855

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	7 238 571	1 576 641
	7 238 571	1 576 641

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 254 932	1 072 330
Övriga ränteintäkter	1 981	15
	1 256 913	1 072 345

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-10 548 682	-3 547 771
	-10 548 682	-3 547 771

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	750 000	517 206
Övriga räntekostnader	60	0
	750 060	517 206

**Not 7 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	436 771	240 281
Inköp	225 901	196 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	662 672	436 771
Ingående avskrivningar	-187 721	-139 665
Årets avskrivningar	-122 036	-48 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 757	-187 721
Utgående redovisat värde	352 915	249 050



2024051415856

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	436 771	240 281
Inköp	225 901	196 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	662 672	436 771
Ingående avskrivningar	-187 721	-139 665
Årets avskrivningar	-122 039	-48 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 760	-187 721
Utgående redovisat värde	352 912	249 050

**Not 8 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389 828 969	389 632 731
Inköp	0	196 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 828 969	389 828 969
Ingående avskrivningar	-54 608 463	-47 632 044
Årets avskrivningar	-6 989 944	-6 976 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 598 407	-54 608 463
Ingående bidrag	-21 506 200	-21 506 200
Utgående ackumulerade bidrag	-21 506 200	-21 506 200
Utgående redovisat värde	306 724 362	313 714 306

8

2024051415857

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 873 106	6 555 307
Inköp	291 782	528 699
Försäljningar/utrangeringar	0	-210 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 164 888	6 873 106
Ingående avskrivningar	-5 240 148	-4 880 131
Försäljningar/utrangeringar	0	210 900
Årets avskrivningar	-453 016	-570 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 693 164	-5 240 148
Utgående redovisat värde	1 471 724	1 632 958

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 660	15 660
Inköp	52 109	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 769	15 660
Årets avskrivningar	-6 044	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 044	0
Utgående redovisat värde	61 725	15 660

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 356 524	6 877 401
Inköp	1 425 000	14 479 123
Försäljningar	-6 573 398	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 208 126	21 356 524
Ingående nedskrivningar	-1 912 547	-197 256
Återförda nedskrivningar	1 592 000	0
Årets nedskrivningar	0	-1 715 291
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-320 547	-1 912 547
Utgående redovisat värde	15 887 579	19 443 977

γ

2024051415858

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 708 884	6 229 761
Inköp	1 425 000	14 479 123
Försäljningar	-6 573 398	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 560 486	20 708 884
Ingående nedskrivningar	-1 592 000	0
Återförda nedskrivningar	1 592 000	0
Årets nedskrivningar	0	-1 592 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-1 592 000
Utgående redovisat värde	15 560 486	19 116 884

**Not 11 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 878 711	24 878 711
Tillkommande fordringar	7 516 631	5 000 000
Avgående fordringar	-7 275 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 120 342	29 878 711
Utgående redovisat värde	30 120 342	29 878 711

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 878 711	24 878 711
Tillkommande fordringar	7 516 631	5 000 000
Avgående fordringar	-7 275 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 120 342	29 878 711
Utgående redovisat värde	30 120 342	29 878 711

8

Not 12 Skulder som avser flera poster Koncernen

Företagets banklån om 238 750 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	233 750 000	239 400 000
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	0	0
	233 750 000	239 400 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag Moderbolaget

Av årets inköp avser 387 200 kr (334 800 kr) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljningar avser 2 700 000 kr (2 700 000 kr) försäljningar till andra koncernbolag.

Not 14 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	129 000	0
Mottagna koncernbidrag	1 400 000	1 600 000
Lämnade koncernbidrag	-650 000	0
	879 000	1 600 000

Not 15 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 984 200	6 984 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 984 200	6 984 200
Utgående redovisat värde	6 984 200	6 984 200

8

**Not 16 Specifikation koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Seniorhusen Backen AB	100%	100%	40 000	6 641 000
Seniorhusen Parkering AB	100%	100%	500	59 100
Seniorhusen Berghem AB	100%	100%	500	59 100
Seniorhusen Tjänster AB	100%	100%	1 000	225 000
				6 984 200

	Org.nr	Säte	Justerat Eget kapital	Resultat
Seniorhusen Backen AB	556471-1579	Umeå	37 287 133	3 200 304
Seniorhusen Parkering AB	559002-3296	Umeå	179 728	5 867
Seniorhusen Berghem AB	559018-9857	Umeå	12 870 977	1 335 969
Seniorhusen Tjänster AB	556442-0452	Umeå	343 621	11 116

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	73 756 782
årets vinst	2 521 356
	76 278 138
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	75 278 138
	76 278 138

**Not 18 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond	0	129 000
	0	129 000

8

**Not 19 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	283 000 000	283 000 000
Företagsinteckning	900 000	900 000
	283 900 000	283 900 000

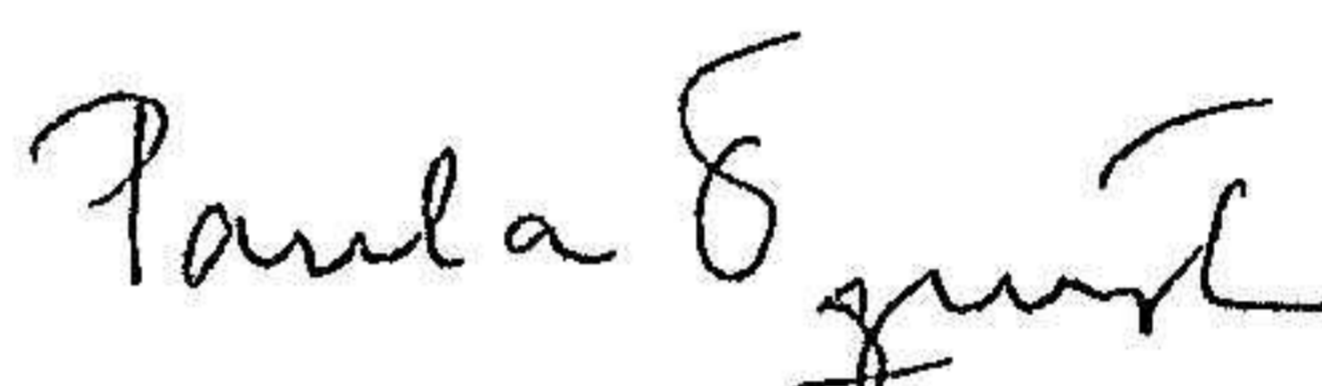
Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Borgen för dotterbolag	238 750 000	244 400 000
	238 750 000	244 400 000

Umeå den 6 maj 2024



Nils-Eric Öquist
Ordförande



Paula Öquist



Jonas Hansson
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2024



Jessica Semb
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Seniorhusen Sverige AB
Org.nr 556643-1036

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Seniorhusen Sverige AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och

att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Seniorhusen Sverige AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

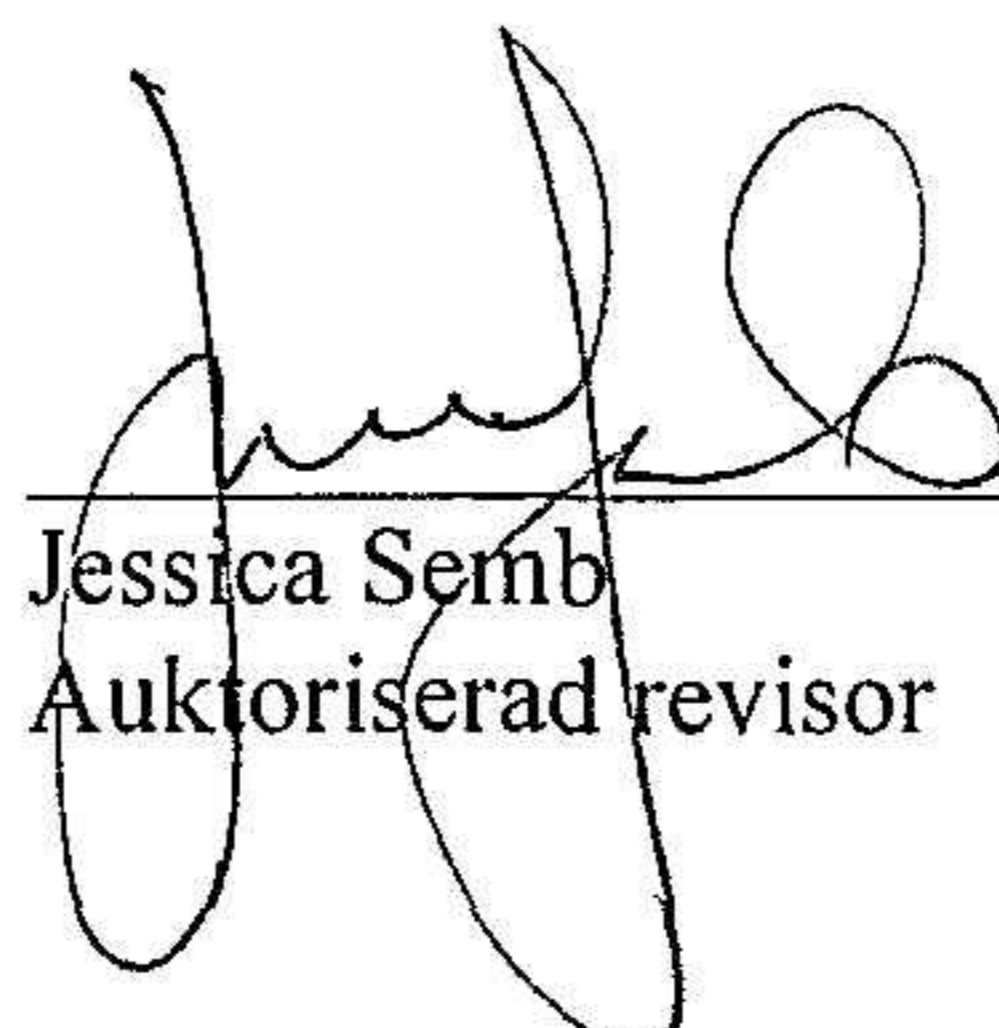
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

2024051415863

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

Umeå 2024-05-06



Jessica Semb
Auktoriserad revisor

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

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

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