

# Årsredovisning

för

## Seniorbostäder i Arboga AB

556677-9434

Räkenskapsåret

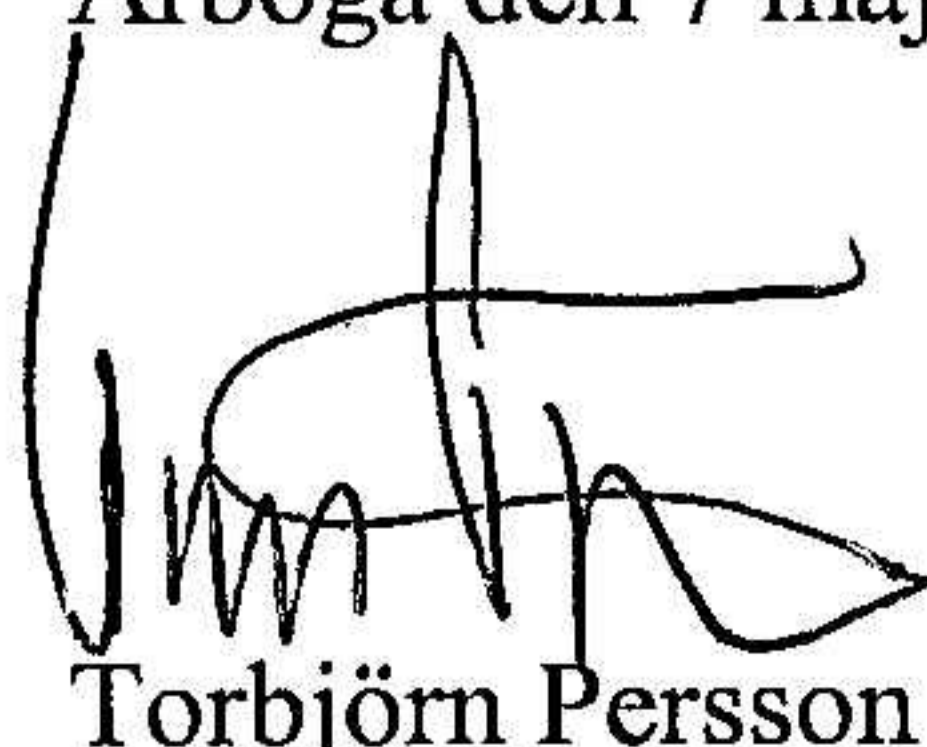
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Seniorbostäder i Arboga AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 7 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Arboga den 7 maj 2025



Torbjörn Persson

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		6 295 787	5 890 431
Övriga rörelseintäkter		0	47 648
		<b>6 295 787</b>	<b>5 938 079</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning		-2 421 786	-1 973 488
Övriga externa kostnader		-478 562	-418 346
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 899 240	-1 899 241
		<b>-4 799 588</b>	<b>-4 291 075</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 496 199</b>	<b>1 647 004</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144 190	166 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 032 378	-1 994 926
		<b>-1 888 188</b>	<b>-1 828 037</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-391 989</b>	<b>-181 033</b>
Bokslutsdispositioner		699 000	845 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>307 011</b>	<b>663 967</b>
Skatt på årets resultat		-211 800	-320 418
<b>Årets resultat</b>		<b>95 211</b>	<b>343 549</b>

Styrelsen för Seniorbostäder i Arboga AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga och tillhandahålla seniorbostäder inom Arboga Kommun samt utveckla kommunen som en attraktiv och efterfrågad bostadsort genom pris- och kvalitetsvarierat utbud av bostäder.

Bolaget startades i mars 2005.

Bolaget äger fastigheterna Giktringen 7, med tomträtt och Porsen 1 belägna i Arboga kommun.

Företaget har sitt säte i Arboga.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 296	5 890	5 759	5 702	5 609
Resultat efter finansiella poster	-392	-181	192	58	19
Soliditet (%)	14,7	14,7	14,6	10,9	7,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	11 940 584	343 549	<b>12 784 133</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		343 549	-343 549	<b>0</b>
Utdelning			0	<b>0</b>
Årets resultat			95 211	<b>95 211</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>12 284 133</b>	<b>95 211</b>	<b>12 879 344</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 284 133
årets vinst	95 211
	<b>12 379 344</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	12 379 344

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

81 680 273

83 579 513

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

0

**81 680 273**

**83 579 513**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

6

300 000

0

**300 000**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**81 980 273**

**83 579 513**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

443 132

350 287

Övriga fordringar

387 928

103 028

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 189

9 259

**841 249**

**462 574**

*Kassa och bank*

4 775 565

4 919 007

**Summa omsättningstillgångar**

**5 616 814**

**5 381 581**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**87 597 087**

**88 961 094**

✓

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intogas

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000

500 000

**500 000**

**500 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

12 284 133

11 940 583

Årets resultat

95 211

343 549

**12 379 344**

**12 284 132**

**Summa eget kapital**

**12 879 344**

**12 784 132**

**Obeskattade reserver**

0

399 000

#### **Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

2 067 189

2 028 261

**Summa avsättningar**

**2 067 189**

**2 028 261**

#### **Långfristiga skulder**

7

Skulder till kreditinstitut

63 842 500

64 812 500

Skulder till koncernföretag

95 793

92 996

Övriga skulder

6 751 600

6 751 600

**Summa långfristiga skulder**

**70 689 893**

**71 657 096**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

970 000

750 000

Förskott från kunder

424 958

467 603

Leverantörsskulder

330 914

615 320

Skulder till koncernföretag

117 613

127 825

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

117 176

131 857

**Summa kortfristiga skulder**

**1 960 661**

**2 092 605**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**87 597 087**

**88 961 094**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första gången BFNAR 2012:1 tillämpas.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Stomme och grund	100 år
- Tak	50 år
- Fasadbeklädnad	50 år
- Inre ytskikt	25 år
- Installationer	40 år
- Markanläggning	20 år

#### 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.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### 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 lagstadsats. 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.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Sturestadens Fastighets AB med organisationsnummer 556167-2063 med säte i Arboga.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	2 797	45 480
Övriga räntekostnader	2 029 581	1 949 446
	<b>2 032 378</b>	<b>1 994 926</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas



2025051401829

**Not 4 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 191 094	97 191 094
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 191 094</b>	<b>97 191 094</b>
Ingående avskrivningar	-11 611 581	-9 712 340
Årets avskrivningar	-1 899 240	-1 899 241
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 510 821</b>	<b>-11 611 581</b>
Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 680 273</b>	<b>83 579 513</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 660 229	2 660 229
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 660 229</b>	<b>2 660 229</b>
Ingående avskrivningar	-2 660 229	-2 660 229
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 660 229</b>	<b>-2 660 229</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande fordringar	300 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 000</b>	

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	60 843 000	61 813 000
<b>60 843 000</b>	<b>61 813 000</b>	

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	68 250 000	68 250 000
<b>68 250 000</b>	<b>68 250 000</b>	

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intv gas



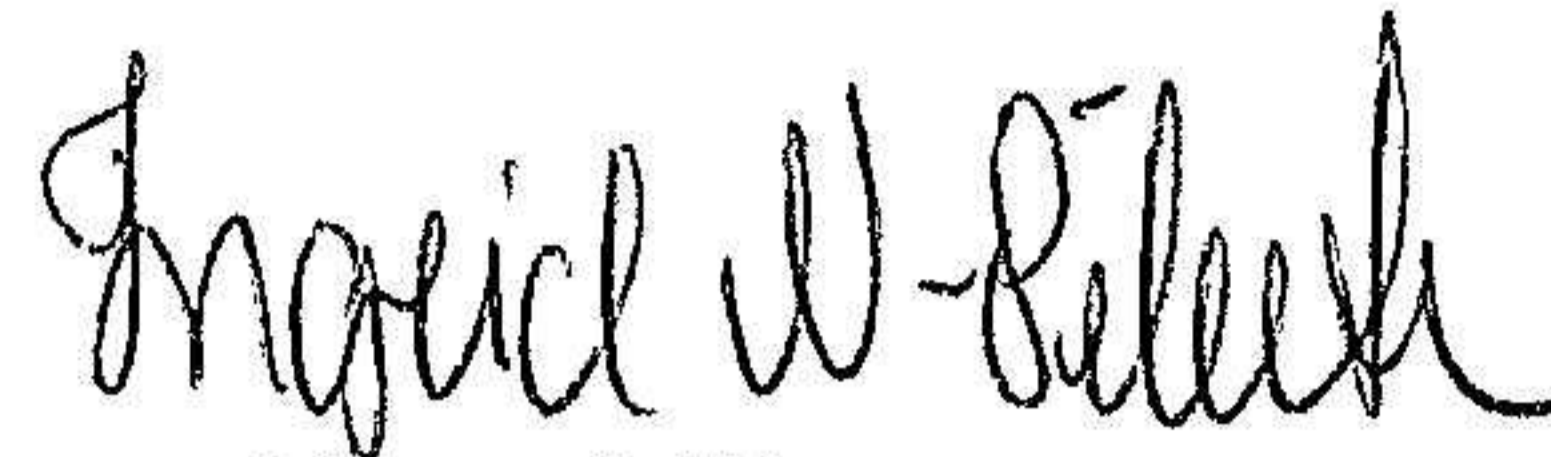
2025051401830

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Arboga 2025-03-07



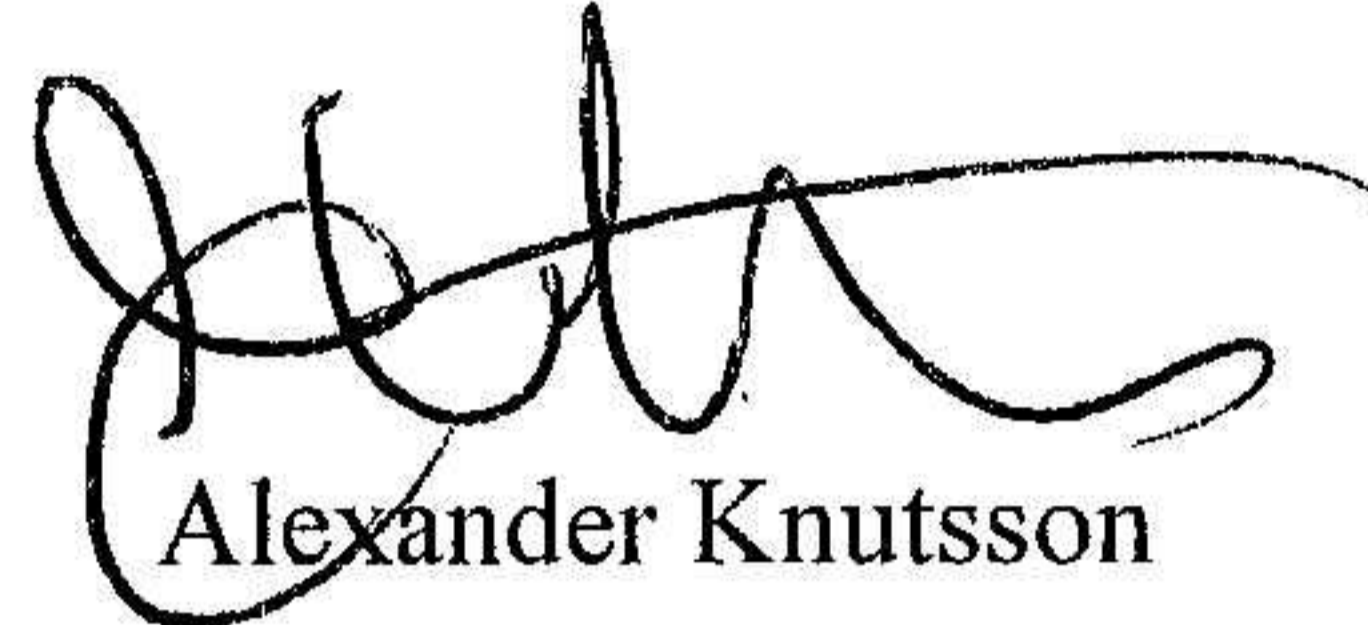
Mats Öhgren  
Ordförande



Ingrid Nord Silversten



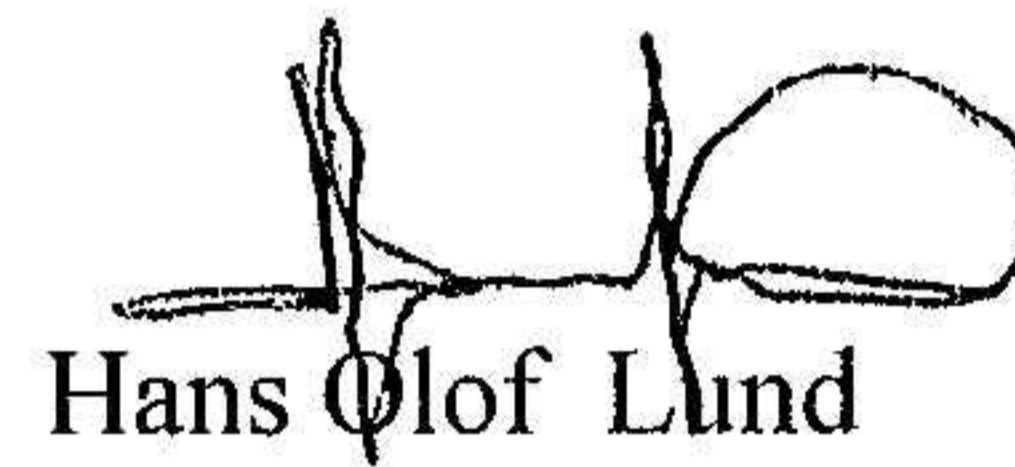
Mikael Dahlqvist



Alexander Knutsson



Torbjörn Persson



Hans Olof Lund

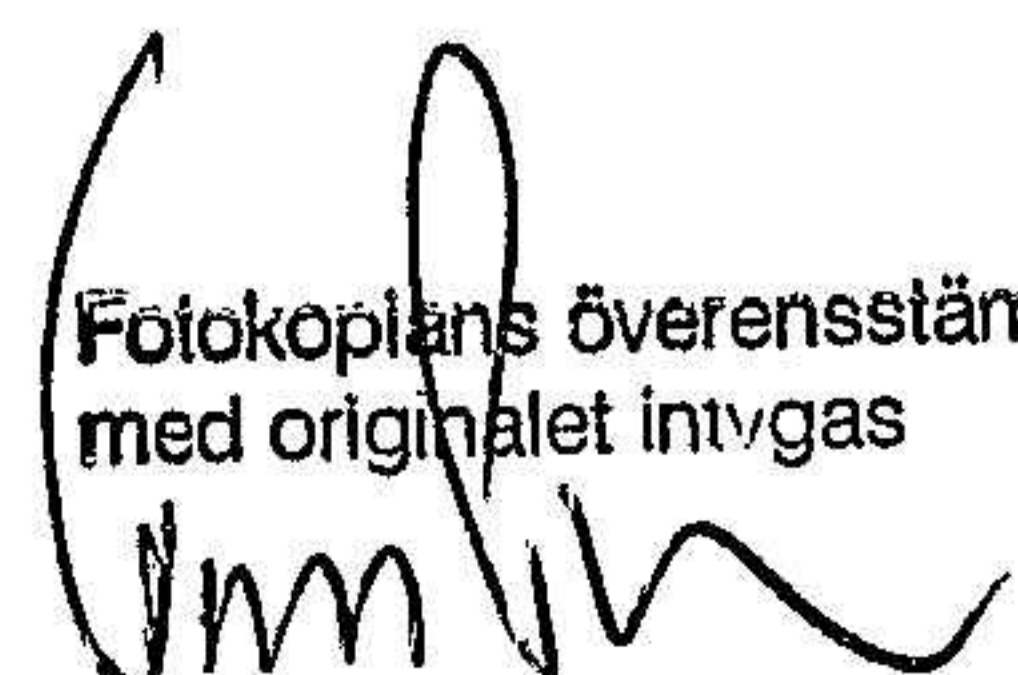
Vår revisionsberättelse har lämnats 12 mars 2025

KPMG AB



Fredrik Eklund Sjöden  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Seniorbostäder i Arboga AB, org. nr 556677-9434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Seniorbostäder i Arboga AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Seniorbostäder i Arboga ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Seniorbostäder i Arboga AB enligt god revisions sed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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 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 revisions sed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Seniorbostäder i Arboga AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Seniorbostäder i Arboga AB enligt god revisors sed 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 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.

#### 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Västerås daterat enligt elektronisk signatur

KPMG AB

Fredrik Eklund Sjöden  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK EKLU SJÖDÉN

Undertecknare

Serienummer: f9587ed4cac372[...]b990e5b2c95f7

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-03-12 20:14:26 UTC



2025051401833

Penneo dokumentnyckel: DXPBN-BAOOT-FIHEO-PCCEO-71XXM-DGBBC

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intogas