

Bergs Hyreshus AB
Org. nr. 556122-8890

2023072003892

Årsredovisning för
Bergs Hyreshus AB
556122-8890

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Signature reference: dbaadd8c-e355-4eeb-8cb6-7e700e40cd45

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bergs Hyreshus AB, 556122-8890 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 Hackås. Verksamheten är spridd över hela kommunen och bolaget tillhandahåller lokaler/bostäder i Hackås, Myrviken, Oviken, Svenstavik, Åsarna, Rätan, Klövsjö, Storsjö och Ljungdalen. Skötsel och tillsyn av lokalerna sköts av egen personal sånär som i Storsjö och Ljungdalen där tjänsterna köps in. 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 om 67 418 m² fördelat på 23 offentliga lokaler (skolor, daghem och vård-inrättningar) och 27 kommersiella lokaler (kontor, industri- och affärslokaler). Små och medelstora företag samt kommun och landsting är de huvudsakliga hyresgästerna till företagets lokaler. Vidare har bolaget 440 bostadslägenheter om 31 911 (33 043 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. Vidare har företaget 123 servicelägenheter/rum om

4 666 m² på olika serviceboenden. Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos IF gällande bostäder samt Länsförsäkringar gällande lokaler under 2022. Ambition finns att sälja ut fastigheter som skapar driftunderskott i företaget.

Finansiell ställning

Bolagets lån uppgår till 420,9 Mkr (425,3 Mkr) med fördelningen mellan bunden 73,99 % (87,11 %) och rörlig 26,01% (12,9%) ränta. Strävan efter att uppnå finanspolicyns mål om en tredjedel rörlig ränta har uppnåtts. Den genomsnittliga räntan under 2022 var 0,97 % (0,99 %). Bolagets ränteförfall fördelar sig från 2023 - 2028, vilket innebär en genomsnittlig räntebindningstid på 2,78 år (3,44 år). Likvida medel finns på 28 933 Tkr och ingår i en koncernkontolösning med Bergs Kommun som toppkontoinnehavare.

Resultat

Hyresintäkterna för 2022 uppgick till 88,4 Mkr (86,4 Mkr), en ökning med 2 mkr. Lokalhyrorna har räknats upp med i snitt 3,5% (1 %) och bostäder med 3,8 % (1,50 %) Några större vakanta lokalytor finns inte i dagsläget de flesta lokalerna är uthyrda. Vakanta bostadsytor har funnits i Hackås i övrigt är våra bostäder uthyrda. Resultat efter finansiella poster 2022 blev -2,9 Mkr (1,8Mkr). Ett negativt resultat beroende på högre kostnader. Under 2022 utformades nya ägardirektiv för Bergs Hyreshus AB. De ekonomiska kraven från ägarna har räknats för 2022 och jämförelseåret 2021 inom parentes.

Bergs Hyreshus AB
Org. nr. 556122-8890

Driftnetto uttryckt i procent för 2022 blev 36,7 % (32%), kravet här är 25 % på en rullande femårsperiod. På direktavkastning finns ett krav på 5,5 % på en rullande femårsperiod, för 2022 blev detta 6,38 % (5,89%).

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.

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Bergs kommun och har från ordinarie bolagsstämman 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Ordförande Therese Kärngard, Bengt Åke Arendolf, Daniel Danielsson, Mia Eriksson, Daniel Hillbom, Bo Karlsson, Kent Karlsson, Richard Lundgren, Lena Olsson, Karin Paulsson, Kent Rosenqvist.

Ledning: Richard Grubb VD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har varit ett turbulent år med ökade kostnader på såväl byggmaterial, energi samt stigande räntor. Pandemin har också satt sina spår under första halvåret.

Brandskadan på violvägen 2 är nu slutredovisad. Total kostnad för återuppbyggnaden landade på 15 936 tkr avgår åldersavdrag 1 998 tkr samt självrisk 447 tkr, summa erhållit från försäkringsbolaget 13 490 tkr. Nytt bokfört värde efter detta på fastigheten landar på 17 910 tkr, detta har medfört att fastigheten är föremål för en nedskrivning på 4 799 tkr för att landa på ett rimligt marknadsmässigt värde.

Hyresförhandlingen för 2022 resulterade i en höjning på 1,3% från 2022-04-01.

Ny upphandling av hantverkstjänster har genomförts under året med avtal som sträcker sig 2 plus 2 år.

2 nya mindre bränder har skett i vårt bostadsbestånd 1 utbränd lägenhet på Mellanvägen 6 samt 1 utbränd lägenhet på Stationsvägen, inga övriga lägenheter i husen har skadats, dock en personskada som nu har återhämtat sig.

Fastigheten med benämning Berghem i Hoverberg har sålts under året till privat aktör som har färdigställt boende/lägenheter för uthyrning vilket är positivt med tanke på att befolkningsökningen fortsätter i kommunen.

Under året har anpassningar av lokaler fortsatt för att möta Bergs Kommuns förändrade behov.

Projektering av förskolor i Klövsjö är nu i slutfasen och tänkt byggnation påbörjas under andra halvan av 2023. Detta sker med tidigare inköpta moduler som ett led av hållbarhet och återbruk samt kostnadsbesparing.

Bergs Hyreshus AB
Org. nr. 556122–8890

Vakanserna i vårt bostadsbestånd är fortsatt nere på historiskt låga nivåer, i slutet av året ligger vakansen på 1%, även på lokalsidan har vi nu endast ett mindre antal tillgängliga för uthyrning.

Försäkringstjänster har upphandlats under senare delen av året vilket medfört ökade kostnader gällande bostäder, lokaler ligger i linje med föregående år efter uppräknig.

Bolagets underhållsarbete fortsätter att öka. Bolaget har fortsatt att byta ut äldre låssystem till ett digitalt passivt system vilket på sikt kommer ge en enklare och kostnadseffektivare förvaltning.

Kontinuerlig NKI-mätning görs en gång om året via kommunen samt hyresgästföreningen. Resultaten av dessa är en grund för hur vi genomför förbättringsarbeten framåt.

Redovisningsprinciper

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

Framtida utveckling

Bolaget har stärkts sedan föregående år mycket tack vare ett positivt rörelseresultat.

Vid en intern värdering av bolagets fastigheter så framkommer det att det bedömda marknadsvärdet fortsatt svarar upp mot det bokförda värdet för bolagets fastigheter trots ett extra turbulent 2022.

Vakansgraden på bostäder och lokaler är fortsatt på en mycket låg nivå. Efterfrågan på bostäder har under 2022 fortsatt varit hög. Några vakanser finns i Svenstavik och Hackås där ett 5 tal lägenheter är vakanta, detta tror vi beror på att Bergs kommun har haft en positiv befolkningsutveckling. Bolaget tittar därför på olika sätt att skapa fler lägenheter i Kommunen. Här sker vitt skilda åtgärder, så som att se över lokaler som kan vara lämpliga för ombyggnad till bostäder likaväl fastigheter som kan vara lämpliga att avyttra som utvecklingsprojekt för andra parter.

För att bidra till kommunens tillväxtstrategi håller bolaget i nuläget att projektera två st förskolor. Bolaget tittar även på bostäder dock finns i nuläget inte ekonomiska muskler till att bygga bostäder

Fastighetsbeståndet har även 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 positivt de närmaste åren.

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:

- Motorvärmastolpar med tids- och klimatstyrning
- Laddstolpar
- Värmeväxlare
- Ventilation
- Nya undercentraler med digital övervakning
- Fönsterbyten för att minska energiförbrukning
- Radonmätningar i våra bostäder på Ängesvägen 3, 5 och 7 samtliga skolor.

Radon: Syftet med mätningen är att ta reda på om radonhalten i bostaden är högre än referensnivån 200 Bq/m³. För de bostäder där radonhalten ligger över referensnivån bör, och i vissa fall ska, åtgärder vidtas för att få ner halten så lågt som det är möjligt och rimligt. Fastighetsägaren är ansvarig för att mätningar görs och att åtgärder

vid behov vidtas. Kommunens miljö - och hälsoskyddsnämnd har det operativa tillsynsansvaret och kan förelägga om att mätning eller åtgärd ska göras.

Under 2023 kommer en satsning att påbörjas gällande utbyggnad av laddinfrastrukturen på de orter vi bedriver verksamhet på.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Resultat före bokslutsdispositioner	6 547	1 814	5 453	-1 274	3 360
Balansomslutning	543 996	538 828	517 338	511 989	496 430
Långfristiga skulder	420 934	376 690	324 562	431 071	435 804
Eget kapital	51 573	44 699	34 375	31 021	25 247

Eget Kapital

Eget kapital	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 600	15 055	28 044
Erhållet aktieägartillskott			15 000
Upplösning avyttring fastighet		-920	
Årets resultat			-7 206
Vid årets slut	1 600	14 135	35 838

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	43 043 958
årets resultat	-7 205 527
Totalt	35 838 431
Balanseras i ny räkning	<u>35 838 431</u>
Summa	35 838 431

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.

Resultaträkning

Rörelsens intäkter

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2,3	88 382	86 383
Övriga rörelseintäkter	4	14 077	4 140
		<u>102 459</u>	<u>90 523</u>

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	5	-56 521	-57 860
Övriga externa kostnader		-9 973	-8 939
Av-och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-22 766	-16 631

Övriga rörelsekostnader	10	-1639	-88
		<u>-90 899</u>	<u>-83 518</u>

Rörelseresultat

11 560 7 005

Rörelsens finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	824	791
---	----	-----	-----

Räntekostnader och liknande kostnader	12	-5 837	-5 982
---------------------------------------	----	--------	--------

Resultat efter finansiella poster

6 547 1 814

Bokslutsdispositioner	13	-8 910	11 038
-----------------------	----	--------	--------

Resultat före skatt

-2 363 12 852

Skatt på årets resultat	14	-4 842	-2 527
-------------------------	----	--------	--------

Årets resultat

-7 205 10 325

Balansräkning, tillgångar

TILLGÅNGAR

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	445 971	439 320
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	2 183	1 924
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	21 224	27 103
		<u>469 378</u>	<u>468 347</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		34 254	34 468
Andelar i koncernföretag	18	221	221
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	42	42
Övriga långsiktiga fordringar		105	130
		<u>34 622</u>	<u>34 861</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>504 000</u>	<u>503 208</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		478	487
		<u>478</u>	<u>487</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 244	538
Kund fordran Bergs kommun		30 608	30 033
Kund fordran koncernföretag		3 051	3 020
Aktuell skattefordran		818	750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 797	792
		<u>39 518</u>	<u>35 133</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>39 996</u>	<u>35 620</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>543 996</u>	<u>538 828</u>

Balansräkning, eget kapital och skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 600	1 600
Uppskrivningsfond		14 135	15 055
		<u>15 735</u>	<u>16 655</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		43 044	17 720
Årets resultat		-7 206	10 325
	20	<u>35 838</u>	<u>28 045</u>
Summa eget kapital		51 573	44 700
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		0	3 000
Ackumulerade överavskrivningar	21	18 867	6 957
		<u>18 867</u>	<u>9 957</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	22	20 558	15 716
		<u>20 558</u>	<u>15 716</u>
Långfristiga skulder			
	23		
Övriga skulder till kreditinstitut		397 400	351 800
Långfristiga skulder Bergs Kommun		19 442	20 775
Långfristiga skulder koncernföretag		4 083	4 083
Övriga långfristiga skulder		9	32
		<u>420 934</u>	<u>376 690</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5	164
Kortfristig del kreditinstitut		0	48 600
Leverantörsskulder		7 690	5 744
Leverantörsskuld Bergs kommun		4 708	4 955
Kortfristiga skulder till koncernföretag		785	15 682
Övriga kortfristiga skulder		2 073	383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	16 803	16 237
		<u>32 064</u>	<u>91 765</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		543 996	538 828

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 560	7 005
Resultat efter finansiella poster		0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		23 368	16 407
Betald inkomstskatt		0	0
Erhållen ränta & finansiella intäkter		824	791
Erlagd ränta & finansiella kostnader		-5 837	-5 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 915	18 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		9	163
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 385	-5 406
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 899	9 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 438	21 996
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		0	11 078
Förändring långfristiga värdepapper		239	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 679	-2 158
Förändring av pågående nyanläggningar		-26 138	-29 760
Avyttring av förvaltningsfastigheter		5 498	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 080	-20 840
Finansieringsverksamheten			
Kreditinstitut		-3 023	-4 172
Förändring fordran koncernföretag		-1333	3016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 356	-1 156
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		22 642	16 631
- Vinst avyttring fastigheter/inventarier		-913	-312
- Förlust avyttring fastigheter/inventarier		1 639	88
- Nedskrivning andelar dotterbolag		0	0
-Övrigt		23 368	16 407

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
-Stomkompl.	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
-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 framåtriktat.

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 kostnadsföras 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.

Leasetagare

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

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, så vida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner sker numera i Bergs kommun efter 2020-01-01 då personalen införlivades under fastighet och It nämnden.

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 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 sk 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.

Hysesintäkter periodiseras och redovisas i den månad som hyresgästen brukar det hyrda objektet. Hysesavier 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.

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. Kassa-flödesanalysen 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. Nedskrivningsbehov har inte bedömts behövas 2020 då förändringar har skett till detta år och 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

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Bostäder minus rabatter	31 962	31 608
Lokaler	57 570	56 364
P-platser, garage, övrigt	2 296	2 988
Summa	91 828	90 960
Avgår hyresbortfall	-3 446	-4 577
Summa hyresintäkter	88 382	86 383

Not 3 Operationell leasing – leasegivare

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende bostäder och lokaler som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 86.383 (83.180). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Inom ett år	34 356	32 806
Mellan två och fem år	54 026	53 577
Senare än fem år		
Summa	88 382	86 383

Not 4 Övriga intäkter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Föräkringsersättning brand	9 463	3 116
Div intäkter	2 465	
Vidarefakturerade kostnader	1 236	711
Vinst avyttring fastigheter, inventarier	913	312
Summa	14 077	4 139

Not 5 Drift- och underhållskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
El, värme, vatten och sophantering	25 047	24 043
Övriga drift- och underhållskostnader	21 070	22 958
Kostnad inhyrd personal	9 896	10 368
Summa	56 013	57 369

Not 6 Operationell leasing – leasetagare

Summan av årets kostnads förda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 425 tkr (92 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende bilar förfaller enligt följande:

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Inom ett år	0	0
Mellan två och fem år	1 054	1 551
Senare än fem år	20	280
Summa	1 074	1 831

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Män	0	0
Kvinnor	0	0
Summa	0	0

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Styrelse och VD	0	0
Övriga anställda	0	0
Summa	0	0
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	0 0	0 0

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 8 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	191	219
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	0
Summa	191	219

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Byggnader	14 966	13 865
Avskrivning av uppskrivna fastigheter	2 602	2 441
Maskiner och andra tekniska anläggningar	350	254
Inventarier, verktyg och installationer	69	71
Nedskrivning byggnader	4 779	0
Summa	22 766	16 631

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Förlust avyttring fastigheter	1 639	88
Förlust avyttring maskiner	0	0
Summa	1 639	88

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	615	720
Ränteintäkter, övriga	209	71
Övriga intäkter	0	0
Summa	824	791

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	764	747
Räntekostnader, övriga	1 253	1 253
Räntekostnader fastighetslån	3 820	3 982
Summa	5 837	5 982

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Byggnader och mark	-553	-168
- Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	208
Koncernbidrag	0	-11 078
Avsättning ersättningsfond	9 463	0
Summa	8 910	-11 038

Not 14 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat före skatt	-2 363	12 852
Skattekostnad 20,6 % (20,6%)	486	-2 648
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-6	-3
Ej skattepliktiga intäkter	15	35
Skattemässiga justeringar	3 133	2 068
Justering avskrivning byggnader	63	92
Korrigerig av temporär skillnad/underskottsavdrag sam korrigerig av skattesats	0	0
Nyttjande underskott	-3 691	456
Uppskjuten skatt	-4 842	-2 527
Redovisad effektiv skatt	-4 842	-2 527

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	702 464	691 748
- Nyanskaffningar/omklassificeringar	36 018	11 489
- Utrangering	-2 899	
- Försäljningar	-15 740	-773
- Omklassificering		
- Erhållna bidrag		
Vid årets slut	719 843	702 464
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-198 560	-184 950
- Återförda avskrivningar på utrangeringar		
- Återförda avskrivningar på avyttringar	5 719	255
- Årets avskrivning	-14 965	-13 865
Vid årets slut	-207 806	-198 560
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
- Vid årets början	76 154	78 595
- Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 479	-2 441
- Avyttring	-920	0
Vid årets slut	72 755	76 154
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
- Vid årets början	-140 738	-140 770
- Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 696	32
- Under året återförda nedskrivningar		
- Årets nedskrivningar	-4 779	
Vid årets slut	-138 821	-140 738
Redovisat värde vid årets slut	445 971	439 320
Varav markvärde	26 808	26 568
Verkligt värde	547 540	542 715

Verkligt värde har beräknats för lägsta kassaflödesgenererande enhet utifrån Datschas värderingsinstrument. Värderingen gjord utifrån Datschas bedömda drift och underhåll med ett rimligt påslag.

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	6 781	6 421
- Nyanskaffningar	678	360
- Avyttringar och utrangeringar		
	<u>7 459</u>	<u>6 781</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-4 857	-4 532
- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		
- Årets avskrivning	-419	-325
	<u>-5276</u>	<u>-4857</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 183	1 924

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	27 103	7 034
Investeringar	26 138	29 760
Omföring till förvaltningsfastigheter	-32 017	-9 691
Redovisat värde vid årets slut	21 224	27 103

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<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

<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
			221

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
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

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
HBV	40	40
SABO Byggnadsförsäkring AB	0	0
Samling Näringsliv Jämtland	2	2
	42	42

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 38 838 tkr, disponeras enligt följande:

	<i>2022-12-31</i>
Balanseras i ny räkning	35 838

Not 21 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	18 082	6 172
Maskiner och inventarier	785	785
	18 867	6 957

Not 22 Uppskjuten skatt

	2022-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader	0	-20 558	-20 558
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	0	-20 558	-20 558

Bokfört värde uppskjuten skatteskuld 2022-12-31 är 20 558 Tkr

2021-12-31

Temporära skillnader	-137	-15 579	-15 716
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-137	-15 579	-15 716

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

Företaget har outnyttjade underskottsavdrag.

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

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

Not 23 Långfristiga Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån vid årets början från övriga kreditinstitut	400 400	403 800
Lån vid årets början från Bergs kommun	20 775	21 550
Lån vid årets början Mötesplats Oviken	4 083	4 083
Övriga långfristiga skulder	9	28
Årets amortering	-4 333	-4 172
	420 934	425 289
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	28 750	48 600
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	322 600	292 750
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	69 584	83 939
	420 934	425 289

Lån som förfaller till omsättning.
Uppskattad amortering under 2023 är 4,3 Mkr

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
	-	-

Not 24 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		-
Summa		-
Eventualförpliktelser		
Eventualförpliktelser		
Eventualförpliktelser Fastigo		0
Summa	0	0

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

Not 25 Upplupen kostnad och förutbetalda intäkt

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	676	662
Förutbetalda moms	-2 958	-2 576
Förutbetalda hyresintäkter, periodisering	14 847	15 556
Övriga interimsskulder	4 238	2 595
Summa	16 803	16 237

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Försäljningen av Berghem i Hoverberg är nu klar.

Digital signering av hyresavtal har också påbörjats och ska sjösättas under kvartal 1.

Projektering av förskolor i Klövsjö samt Myrviken pågår för fullt.

Mot bakgrund av den uppkomna situationen i Ukraina kommer bolaget att följa händelseutvecklingen noga och vidta åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Ett första steg är att inventera antalet tomma lägenheter för eventuella flyktingar som kommer.

Nuvarande verkställande direktör Richard Grubb har avgått under april 2023. Ny tillförordnad verkställande direktör är Cilla Gauffin till ny rekrytering skett.

Nytt ekonomiprogram samt fastighetssystem är under implementering under 2023.

Bergs Hyreshus AB
Org. nr. 556122-8890

Underskrifter

Ort och datum

Therese Kärngård
Styrelseordförande

Richard Grubb
Verkställande direktör

Bengt Åke Arendolf

Daniel Danielsson

Mia Eriksson

Daniel Hillbom

Bo Karlsson

Kent Karlsson

Karin Paulsson

Kent Rosenqvist

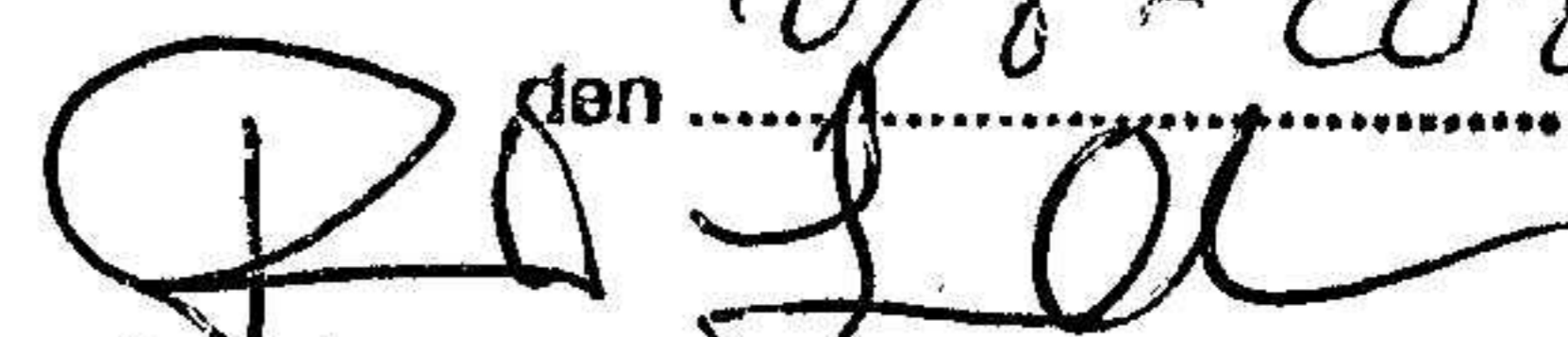
Richard Lundgren

Lena Olsson

Ovan intagna resultat- och balansräkning har
ställt på ordinarie bolagsstämma den 15/6-2023
varvid även beslöts att godkänna styrelsens förslag
vinstdisposition.

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Deloitte AB

den 16/6-2023

Styrelseledamot/Verkställande direktör

Richard Grubb

VD

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

2023072003919

Signature reference: dbaadd8c-e355-4eeb-8cb6-7e700e40cd45

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bergs Hyreshus AB
organisationsnummer 556122-8890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bergs Hyreshus AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bergs Hyreshus ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 AB 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 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bergs Hyreshus AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 vår elektroniska signatur

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Elin Maria Therese Kärngard
Date: 2023-05-25 14:10:48
BankID refno: dace472c-31bb-46da-bcac-ef2b8d5115f8



Ordförande: Therese Kärngard

Signed by: Karl Richard Grubb
Date: 2023-05-25 14:19:48
BankID refno: f25afd73-bbab-4b63-8420-caa60e88b915



Verkställande direktör: Richard Grubb

Signed by: BENGT ARENDOLF
Date: 2023-05-29 10:08:40
BankID refno: 5e6583af-8d61-4027-8d06-cd56553e20cb



Ledamot: Bengt Åke Arendolf

Signed by: Anders Daniel Danielsson
Date: 2023-05-25 13:53:24
BankID refno: da11f41f-4438-42b7-b471-56e2f1010acf



Ledamot: Daniel Danielsson

Signed by: MIA ERIKSSON
Date: 2023-05-25 13:48:55
BankID refno: c8615913-f81f-4b8e-9848-290ff4925d93



Ledamot: Mia Eriksson

Signed by: Erik Daniel Hillbom
Date: 2023-05-25 14:27:44
BankID refno: 9537963e-a97f-45bc-8480-adfbc1463490




Ledamot: Daniel Hillbom

Signed by: BO KARLSSON
Date: 2023-05-25 14:00:06
BankID refno: ed2b4b50-a558-478e-9cc6-2d26bde1581a



Ledamot: Bo Karlsson

Signed by: Kent Sven-Göran Karlsson
Date: 2023-05-25 14:56:51
BankID refno: d8de095b-2a49-4c8e-ac47-abdc8afa59c3



Ledamot: Kent Karlsson

Signed by: Karin Kristina Paulsson
Date: 2023-05-26 10:55:30
BankID refno: eaa6769c-f57d-4911-b245-120d0c54fe57



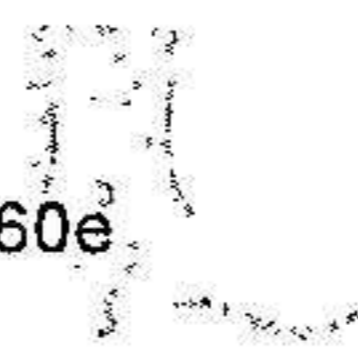
Ledamot: Karin Paulsson

Signed by: KENT ROSENQVIST
Date: 2023-05-25 15:28:54
BankID refno: 99fe3f7f-7fc7-4792-8062-1cab39e68adb



Ledamot: Kent Rosenqvist

Signed by: Karl Richard Lundgren
Date: 2023-05-25 13:45:11
BankID refno: 4e8a38c7-03db-4fac-bf31-05fc7bd1f60e



Ledamot: Richard Lundgren

Signed by: Lena Birgitta Olsson
Date: 2023-05-26 11:54:10
BankID refno: ef77145d-13d8-4736-813c-6b9b9bdb3794



Ledamot: Lena Olsson

Signed by: Lars Michael Magnusson
Date: 2023-06-05 08:15:21
BankID refno: 3a50d3f6-2885-43e9-a0cd-072fbd6387d



Auktoriserad revisor: Lars Magnusson