

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Seniorhusen Sverige AB**

556643-1036

Räkenskapsåret


2022

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Seniorhusen Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2 / 6 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Umeå 2 / 6 2023

  
Nils-Eric Öquist

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Seniorhusen Sverige AB

556643-1036

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Seniorhusen Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### 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 ett gruppboende med sju lägenheter som hyrs av Umeå kommun.

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

Dotterbolaget Seniorhusen Tjänster 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

Nettoomsättningen för koncernen uppgick 2022 till 35,0 miljoner kronor (34,0 föregående år) med ett resultat efter finansiella poster på 6,6 miljoner kronor (8,7 f.å.).

I bokslutet för året har en kundfordran på Umeå kommun på 800 000 kronor avskrivits. Kundfordran avsåg tjänster som dotterbolaget Seniorhusen Tjänster AB utfört i den hemtjänstverksamhet som tidigare bedrevs inom ramen för ett avtal med kommunen. Umeå kommun har, enligt bolagets uppfattning, begått avtalsbrott då man trots ett väl dokumenterat faktureringsunderlag och upprepade uppmaningar vägrat betala sin skuld till bolaget. Bolaget bedömer dock att utgången av en prövning i domstol är osäker och väljer därför att skriva ned sin fordran mot kommunen då ett negativt utfall skulle kunna innebära stora kostnader för bolaget.

Ytterligare ett skäl till det försämrade resultatet är av mera bokföringsmässig natur. Ett par kapitalplaceringar har omvärderats i samband med överföring av aktuella värdepapper till en kapitalförsäkring. Överföringen medförde en reavinstförlust på cirka 1,6 miljoner kronor.

Av omsättningen utgjorde hyresintäkter 91 procent och tjänster 9 procent.

### Ägarförhållanden

Koncernen ägs till 100% av Nils Eric Öquist.

6

2023061234038

### Flerårsöversikt (tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	35 045	34 060	45 271	45 648	43 808
Resultat efter finansiella poster	6 584	8 702	7 215	5 918	4 537
Balansomslutning	373 932	377 087	378 898	378 929	379 970
Soliditet (%)	31	31	30	29	28
Nettoomsättning	0	0	0	0	0

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 700	2 700	1 652	2 381	3 702
Resultat efter finansiella poster	-1 505	669	-820	-1 936	-2 803
Balansomslutning	110 794	110 071	106 084	98 781	101 342
Soliditet (%)	71	77	81	86	85

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	118 083	118 183
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Utdelning		-6 000	-6 000
Årets resultat		5 104	5 104
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>117 187</b>	<b>117 287</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	82 326	1 916	84 342
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-6 000		-6 000
Balanseras i ny räkning		1 916	-1 916	0
Årets resultat			15	15
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>78 242</b>	<b>15</b>	<b>78 357</b>

26

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 241 903
årets vinst	14 879
	<b>78 256 782</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	77 256 782
	<b>78 256 782</b>

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

2023061234039

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	35 045 025	34 060 101
Aktiverat arbete för egen räkning		163 000	0
Övriga rörelseintäkter		229 939	761 324
		<b>35 437 964</b>	<b>34 821 425</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-10 618 384	-9 205 181
Personalkostnader	2	-8 612 198	-8 566 734
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 595 392	-7 643 151
		<b>-26 825 974</b>	<b>-25 415 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 611 990</b>	<b>9 406 360</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-56 416	1 300 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 576 641	421 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 547 771	-2 426 621
		<b>-2 027 546</b>	<b>-703 908</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 584 444</b>	<b>8 702 451</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 584 444</b>	<b>8 702 451</b>
Skatt på årets resultat		-1 392 825	-1 513 068
Uppskjuten skatt		-87 431	1 065
<b>Årets resultat</b>		<b>5 104 188</b>	<b>7 190 448</b>
Moderbolagets andel av årets resultat		5 104 188	7 190 448

2023061234040

2

## Koncernens Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för programvaror och dylikt                      6                      249 050                      100 616

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark                      7                      313 714 306                      320 494 487

Inventarier, verktyg och installationer                      8                      1 632 958                      1 675 176

**315 347 264                      322 169 663**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav                      9                      19 443 977                      6 680 145

Andra långfristiga fordringar                      10                      29 878 711                      24 878 711

**49 322 688                      31 558 856**

**Summa anläggningstillgångar                      364 919 002                      353 829 135**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar                      146 930                      880 180

Övriga fordringar                      18 043                      1 013 761

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      1 056 711                      622 032

**1 221 684                      2 515 973**

##### *Kassa och bank*

7 791 675                      20 738 141

**Summa omsättningstillgångar                      9 013 359                      23 254 114**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**373 932 361                      377 083 249**





## Koncernens Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 584 444	8 702 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	9 200 683	6 400 086
Betald skatt	-1 385 491	-1 342 917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>14 399 636</b>	<b>13 759 620</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kundfordringar	733 250	158 372
Förändring av kortfristiga fordringar	553 704	-99 008
Förändring leverantörsskulder	189 024	-36 622
Förändring av kortfristiga skulder	2 468 470	-1 708 597
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 344 084</b>	<b>12 073 765</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-196 490	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-724 937	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	110 000	585 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-19 479 123	-4 669 755
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	1 300 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20 290 550</b>	<b>-2 784 755</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-5 000 000	-4 350 000
Utbetald utdelning	-6 000 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-11 000 000</b>	<b>-7 350 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 946 466</b>	<b>1 939 010</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	20 738 141	18 799 131
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 791 675</b>	<b>20 738 141</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		2 699 999	2 700 000
Övriga rörelseintäkter		10 837	148 482
		<b>2 710 836</b>	<b>2 848 482</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 080 127	-965 447
Personalkostnader	2	-3 709 852	-3 495 538
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-48 056	-97 536
		<b>-4 838 035</b>	<b>-4 558 521</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 127 199</b>	<b>-1 710 039</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	120 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	66 875	1 498 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 072 345	1 156 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-517 206	-395 124
		<b>622 014</b>	<b>2 379 518</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 505 185</b>	<b>669 479</b>
Bokslutsdispositioner	12	1 600 000	1 250 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>94 815</b>	<b>1 919 479</b>
Skatt på årets resultat		-79 936	-3 922
<b>Årets resultat</b>		<b>14 879</b>	<b>1 915 557</b>

2023061234044  
28

## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för programvaror och dylikt                      6                      249 050                      100 616

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer                      8                      15 660                      15 660

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag                      13, 14                      6 984 200                      6 984 200

Fordringar hos koncernföretag                      50 500 000                      55 500 000

Andra långfristiga värdepappersinnehav                      9                      19 116 884                      6 229 761

Andra långfristiga fordringar                      10                      29 878 711                      24 878 711

**106 479 795                      93 592 672**

**Summa anläggningstillgångar                      106 744 505                      93 708 948**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag                      1 685 535                      2 551 509

Övriga fordringar                      14 645                      5 583

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      93 705                      73 079

**1 793 885                      2 630 171**

##### *Kassa och bank*

2 256 110                      13 731 572

**Summa omsättningstillgångar                      4 049 995                      16 361 743**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**110 794 500                      110 070 691**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

78 241 903

82 326 346

Årets resultat

14 879

1 915 557

**78 256 782**

**84 241 903**

**Summa eget kapital**

**78 356 782**

**84 341 903**

Obeskattade reserver

15

129 000

129 000

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

30 000 000

25 000 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

69 191

94 840

Aktuella skatteskulder

74 145

0

Övriga skulder

1 828 052

271 197

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

337 330

233 751

**Summa kortfristiga skulder**

**2 308 718**

**599 788**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**110 794 500**

**110 070 691**



## Noter

### 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 upparbetad men ej fakturerad 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.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas

separat som minoritetsandel.

#### **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.

#### **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.

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

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	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, uträngas 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.

26

### **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.

2023061234051

**Not 1 Nettoomsättningens fördelning  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren i tkr</b>		
Fastighetsförvaltning	31 746	30 886
Utförda tjänster	3 299	3 174
	<b>35 045</b>	<b>34 060</b>

**Not 2 Medelantalet anställda  
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda	14	15

**Moderbolaget**

	2022	2021
Medelantalet anställda	4	4

**Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2022	2021
Realisationsresultat	0	1 300 000
Nedskrivning	-1 715 291	-197 256
Erhålla ränteintäkter	1 431 000	198 000
Utdeln andelar andra företag	227 875	0
	<b>-56 416</b>	<b>1 300 744</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Realisationsresultat	0	1 300 000
Erhållna räntor	1 431 000	198 000
Nedskr andelar värdepapper	-1 592 000	0
Utdeln andelar andra företag	227 875	0
	<b>66 875</b>	<b>1 498 000</b>

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1 576 641	421 969
	<b>1 576 641</b>	<b>421 969</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	1 072 330	1 156 642
Övriga ränteintäkter	15	0
	<b>1 072 345</b>	<b>1 156 642</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-3 547 771	-2 426 621
	<b>-3 547 771</b>	<b>-2 426 621</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-517 206	-395 124
	<b>-517 206</b>	<b>-395 124</b>

**Not 6 Balanserade utgifter för programvaror och dylikt  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 281	240 281
Inköp	196 490	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>436 771</b>	<b>240 281</b>
Ingående avskrivningar	-139 665	-91 609
Årets avskrivningar	-48 056	-48 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-187 721</b>	<b>-139 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>249 050</b>	<b>100 616</b>

3

2023061234053

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 281	240 281
Inköp	196 490	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>436 771</b>	<b>240 281</b>
Ingående avskrivningar	-139 665	-91 609
Årets avskrivningar	-48 056	-48 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-187 721</b>	<b>-139 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>249 050</b>	<b>100 616</b>

**Not 7 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389 632 731	389 632 731
Inköp	196 238	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>389 828 969</b>	<b>389 632 731</b>
Ingående avskrivningar	-47 632 044	-40 657 894
Årets avskrivningar	-6 976 419	-6 974 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 608 463</b>	<b>-47 632 044</b>
Ingående bidrag	-21 506 200	-21 506 200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-21 506 200</b>	<b>-21 506 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>313 714 306</b>	<b>320 494 487</b>

8

2023061234054

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 555 307	7 149 077
Inköp	528 699	0
Försäljningar/utrangeringar	-210 900	-593 770
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 873 106</b>	<b>6 555 307</b>
Ingående avskrivningar	-4 880 131	-4 408 271
Försäljningar/utrangeringar	210 900	149 091
Årets avskrivningar	-570 917	-620 951
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 240 148</b>	<b>-4 880 131</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 632 958</b>	<b>1 675 176</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 660	609 430
Försäljningar/utrangeringar	0	-593 770
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 660</b>	<b>15 660</b>
Ingående avskrivningar	0	-99 611
Försäljningar/utrangeringar	0	149 091
Årets avskrivningar	0	-49 430
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 660</b>	<b>15 660</b>



2023061234055

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 877 401	2 207 640
Inköp	14 479 123	4 669 761
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 356 524</b>	<b>6 877 401</b>
Ingående nedskrivningar	-197 256	0
Årets nedskrivningar	-1 715 291	-197 256
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 912 547</b>	<b>-197 256</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 443 977</b>	<b>6 680 145</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 229 761	1 560 000
Inköp	14 479 123	4 669 761
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 708 884</b>	<b>6 229 761</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-1 592 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 592 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 116 884</b>	<b>6 229 761</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 878 711	24 878 711
Tillkommande fordringar	5 000 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 878 711</b>	<b>24 878 711</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 878 711</b>	<b>24 878 711</b>

✓

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 878 711	24 878 711
Tillkommande fordringar	5 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 878 711</b>	<b>24 878 711</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 878 711</b>	<b>24 878 711</b>

**Not 11 Skulder som avser flera poster  
Koncernen**

Företagets banklån om 244 400 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	219 400 000	224 400 000
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år	20 000 000	20 000 000
	<b>239 400 000</b>	<b>244 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som förfaller inom ett år	5 000 000	5 000 000
	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	1 600 000	1 250 000
	<b>1 600 000</b>	<b>1 250 000</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 984 200	6 984 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 984 200</b>	<b>6 984 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 984 200</b>	<b>6 984 200</b>

**Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Seniorhusen Backen AB	100%	100%	40 000	6 641 000
Seniorhusen Parkering Umeå AB	100%	100%	500	59 100
Seniorhusen Berghem AB	100%	100%	500	59 100
Seniorhusen Tjänster i Umeå AB	100%	100%	500	225 000
				<b>6 984 200</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Seniorhusen Backen AB	556471-1579	Umeå	32 022 573	3 137 082
Seniorhusen Parkering Umeå AB	559002-3296	Umeå	173 861	63 385
Seniorhusen Berghem AB	559018-9857	Umeå	11 308 676	1 771 547
Seniorhusen Tjänster i Umeå AB	556442-0452	Umeå	332 078	9 572

**Not 15 Obeskattade reserver**

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Periodiseringsfond 2017	129 000	129 000
	<b>129 000</b>	<b>129 000</b>

2023061234058


**Not 16 Ställda säkerheter  
Koncernen**

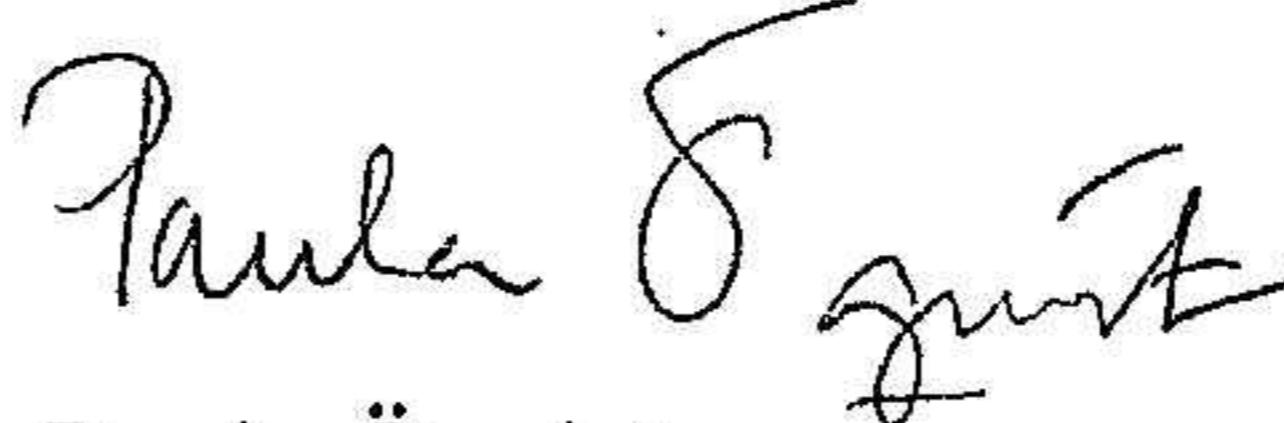
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	283 000 000	283 000 000
Företagsinteckning	900 000	900 000
	<b>283 900 000</b>	<b>283 900 000</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen för dotterbolag	244 400 000	249 400 000
	<b>244 400 000</b>	<b>249 400 000</b>

Umeå 2023-06-02

  
Nils-Eric Öquist  
Ordförande

  
Paula Öquist

  
Jonas Hansson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2 / 6 2023

  
Jessica Semb  
Auktoriserad revisör

## 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 2022.

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 2022-12-31 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](http://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 2022 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**

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.

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.

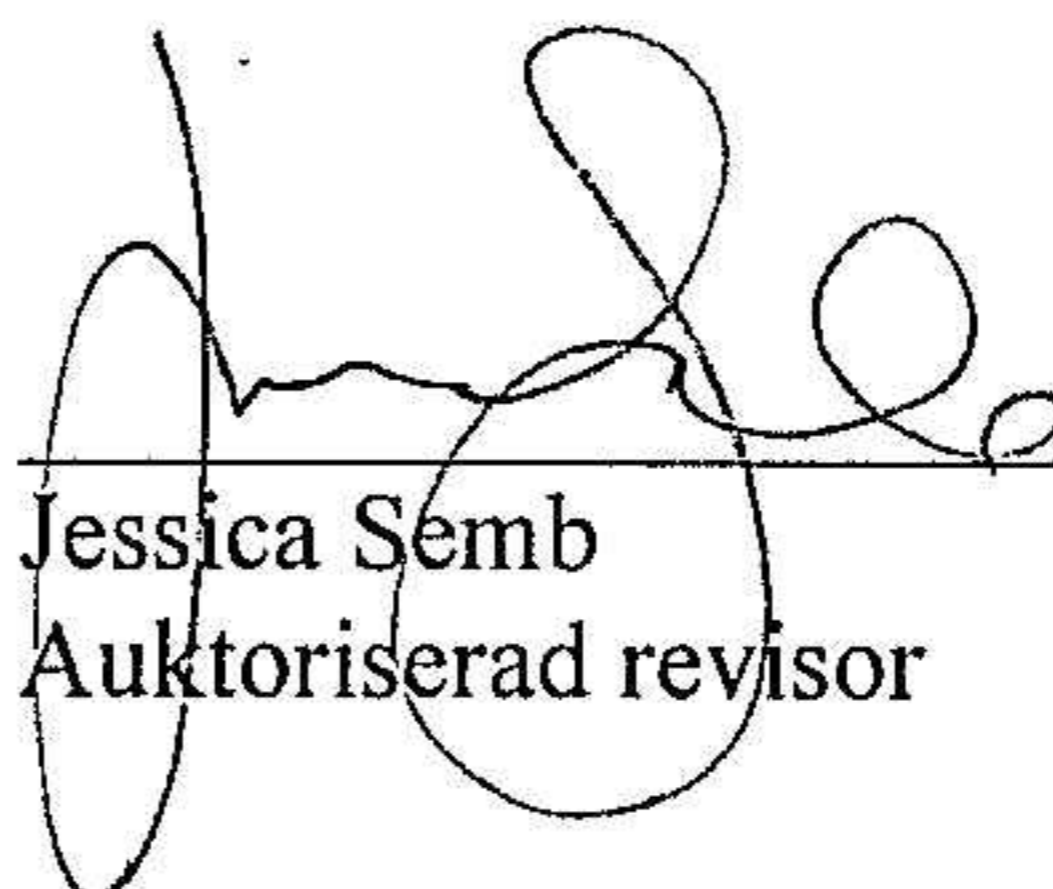
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå 2 / 6 2023

  
Jessica Semb  
Auktoriserad revisor