

Årsredovisning för  
**Bergs Hyreshus AB**

556122-8890

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

## Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	3
Utveckling av verksamhet, ställning och resultat .....	7
Resultaträkning.....	9
Balansräkning, tillgångar .....	10
Balansräkning, eget kapital och skulder .....	11
Kassaflödesanalys .....	12
Noter.....	13
Not 1 Redovisningsprinciper .....	13
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.....	19
Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.....	19
Not 10 Övriga rörelsekostnader .....	20
Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter .....	20
Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader .....	20
Not 13 Bokslutsdispositioner .....	20
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 intäkt .....	27
Underskrifter .....	28

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bergs Hyreshus AB, 556122-8890 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamhetens art och inriktning

Bergs Hyreshus AB är ett helägt dotterbolag till Bergs kommuns holdingbolag Bergab AB (556574-8810). Huvudinriktningen för bolaget är att på affärsmässiga grunder bygga, förvalta och tillhandahålla bostadslägenheter, bostäder för särskilt boende, industrihus, skolor och andra lokaler som efterfrågas av kommunal och privat verksamhet. Bolaget har sitt säte i Svenstavik. Verksamheten är spridd över hela kommunen och bolaget tillhandahåller lokaler/bostäder i Hackås, Klövsjö, Ljungdalen, Myrviken, Oviken, Rätan, Svenstavik, Storsjö och Åsarna. Skötsel och tillsyn av lokalerna sköts av egen personal förutom i Storsjö och Ljungdalen där tjänsterna köps in. Bolaget har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen och bolaget samverkar med hyresgästerna för att utveckla beståndet. Tillsammans med Bergs Kommun sker samverkan för att tillgodose behovet av lokaler och bostäder för nyetablering.

### Fastighetsbeståndet

Bolaget har en sammanlagd uthyrningsbar lokalyta på 67 418 m<sup>2</sup> fördelat på 23 offentliga lokaler (skolor, daghem och vårdinrättningar) 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 med en sammanlagd yta på 31 911 . Dessa fördelar sig på bestånd i Klövsjö, Åsarna, Svenstavik, Hackås, Oviken samt Myrviken och omfattar bostadslägenheter i storlekar från 1 rok till 4 rok. Företaget har också 123 servicelägenheter/rum med en sammanlagd yta på 4 666 m<sup>2</sup> på olika serviceboenden. Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos IF gällande bostäder samt Länsförsäkringar gällande lokaler under 2023.

### Finansiell ställning

Bolagets lån uppgår till 365,0 Mkr (420,9 Mkr) med fördelningen mellan bunden 87,5 % (87,11%) och rörlig 12,5% (12,9%) ränta. Den genomsnittliga räntan under 2023 var 2,02 % (0,97 %). Bolagets ränteförfall fördelar sig från 2024 - 2029, vilket innebär en genomsnittlig räntebindningstid på 2,60 år (2,78 år). Likvida medel finns på 16 142 tkr och ingår i en koncernkontolösning med Bergs Kommun som toppkontoinnehavare.

### Resultat

Hyresintäkterna för 2023 uppgick till 90,9 Mkr (88,4 Mkr), en ökning med 2,5 mkr. Lokalhyrorna har räknats upp med i snitt 3,8 % (3,5 %) och bostäder med 3,8 % (1,3 %). Den största delen av lokalerna är uthyrda. Det finns några outhyrda lokalytor, men de flesta av dessa kräver en renovering innan uthyrning är möjlig. Vakanta bostadsytor har funnits i Svenstavik i övrigt är våra bostäder till största delen uthyrda. Resultat efter finansiella poster 2023 blev -9,1 Mkr (6,5 Mkr). Kostnaderna har ökat på bland annat för ökade värmekostnader på grund av en kall vinter, mycket mer snöröjning då snön låg kvar i maj och kom redan i september, renovering av många lägenheter med vakanser som följd och två programbyten. De ekonomiska kraven från ägarna har räknats för 2023 och jämförelseåret 2022 inom parentes. Driftnetto uttryckt i procent för 2023 blev 16,31 % (37,6%), kravet här är 25 % på en rullande femårsperiod vilket uppfylls med ett snitt på 27,38%. På direktavkastning finns ett krav på 5,5 % på en rullande femårsperiod, för 2023 blev detta 3,38 % (3,45%) vilket inte uppfylls med ett snitt på 4,64%.

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

### Ägarförhållanden

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

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

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

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

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

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

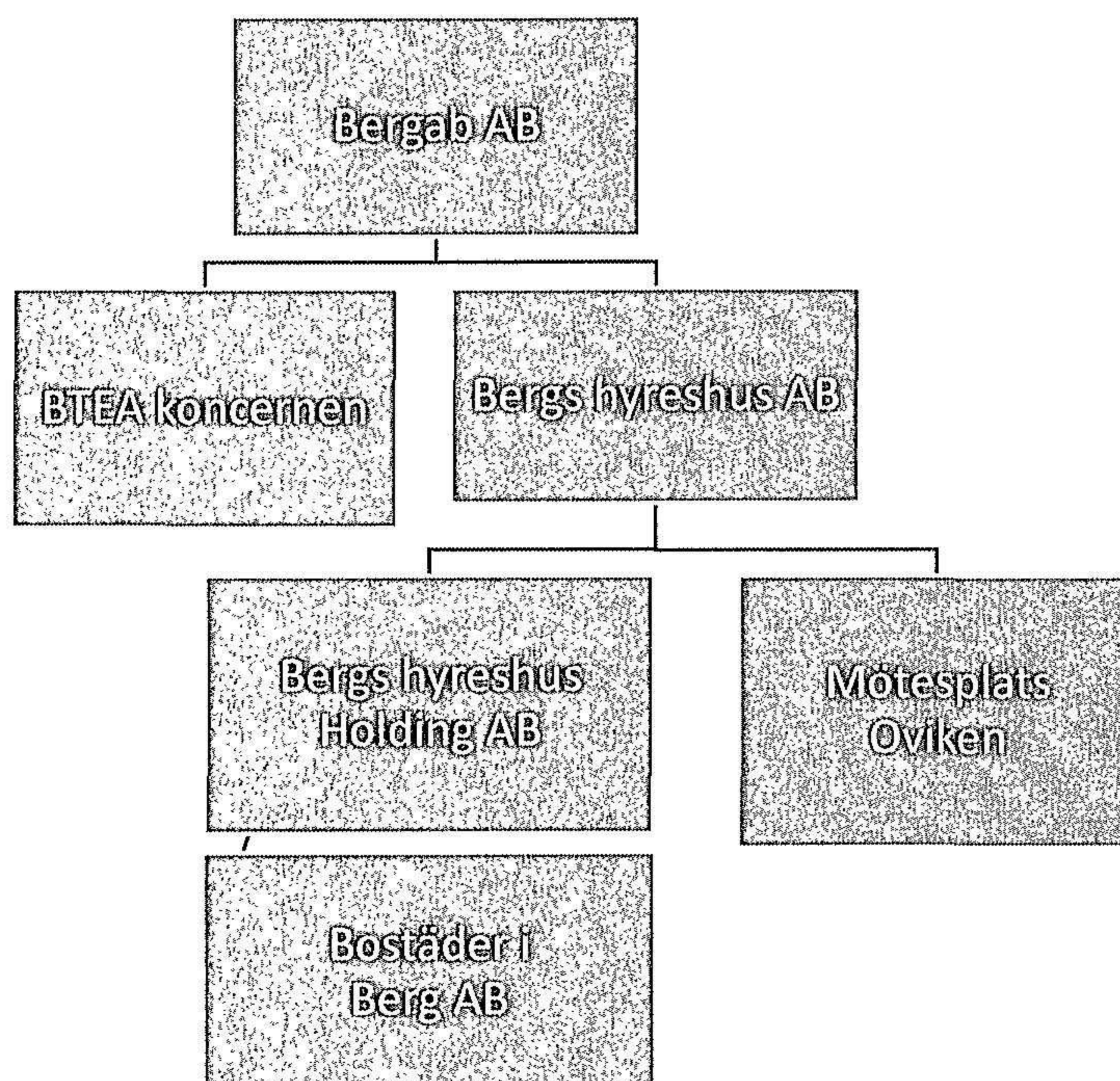


Bild 1. Organisationsschema, koncernen

### Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Bergs kommun och har från ordinarie bolagsstämman 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Ordförande Kent Rosenkvist, Bo Karlsson, Daniel Hillbom, Martin Danielsson, Anders Karlsson, Anette Rangdag, Christer Söderlund.

Suppleanter: Linda Borg, Mia Eriksson, Melcher Falkenberg, Mikael Hagman, Anna Norlén, Sven-Erik Saur, Roger Sjöblom.

VD: Cecilia Gauffin

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter årsmötet bytte företaget styrelse enligt beslut i kommunfullmäktige. Några ledamöter fortsatte och några tillkom. Verksamheten har även haft förändringar på chefssidan. Vi har under året tagit in några extra resurser för att kunna hantera verksamheten bättre.

2023 har varit ett år med ökade kostnader på såväl byggmaterial, energi samt stigande räntor. Hyresförhandlingen för 2023 resulterade i en höjning på 3,8 % från 2023-04-01. Indexhöjning på lokalkontrakten förhandlades om till följd av den höga höjning som annars blivit. Det matchar inte riktigt de ökade kostnaderna. 2023 har varit ett år med väldigt mycket snö! Långt in på våren kom det snö och redan i oktober började snön komma, så före jul blev det behov av att skotta större delen av våra tak. Det har blivit mycket kostnader kopplat till detta. Hösten och vintern 2023 har även varit betydligt kallare än tidigare år med flera perioder med – 30 grader vilket gör att uppvärmningskostnaderna dragit iväg.

Några förändringar i våra lokaler är att vi planerar för ändrad verksamhet i Fjällglimten, som går från ett särskilt boende till ett trygghetsboende. I den före detta byggshopen i Klövsjö ändras verksamhetens å det blir en lägenhet till och en företagshub, vilket är efterlängtat i våra sydliga kommundelar. I Övrigt har vi haft lite byten bland våra lokalhyresgäster.

Under året fick vi uppdrag att bygga en förskola till, förutom Klövsjö, i Hackås. De ska bli en tillfällig förskola i väntan på utvecklingen av barnantalet och om det blir någon ny planering av byggnation av områden och förskola i Kårgärde.

Två nya dataprogram har införts, på grund av att de program vi hade blev uppköpta och har slutat att uppdaterats. Ekonomiprogrammet blev klart och infört under året, det andra som är vårt fastighetsprogram har sjösatts delar under 2023 och resten kommer sjösättas första kvartalet 2024.

Vakanserna i vårt bostadsbestånd är lågt, men mot slutet av 2023 hade vi ett antal lägenheter som var i så dåligt skick att ingen ville flytta in i de. På lokalsidan har vi en del ledig, men flera av dem behöver en uppfräschning innan de är uthyrningsbara.

### Redovisningsprinciper

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

### Framtida utveckling

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

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

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

Vi kommer att sjösätta en ny hemsida under första halvan av 2024.

Fastighetsbeståndet har fortsatt en stor underhållsskuld något som påverkar resultat och kassaflöde de närmaste åren, då planerat underhåll fortsatt ligger på en hög nivå, bedömningen blir att resultatet blir svagt positivt de närmaste åren.

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

## Energi och Miljö

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

Bolagets miljöarbete fortgår löpande med uppdateringar/nyinvesteringar av:

- Fler motorvärmare med tids- och klimatstyrning
- Fler laddstolpar
- Modernare smartare värmepumpar
- Optimerad ventilation
- Flera undercentraler med digital övervakning

Under 2024 kommer vi titta på om och hur vi kan utveckla laddinfrastrukturen mer bland våra bostäder för våra hyresgäster. Vi kommer även arbeta vidare med hur vi kan klimatanpassa bostäder och lokaler mer.

2024071114126

Signature reference: ef3f3d77-ed2e-40b5-b7c6-8249c69471e8

## Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Resultat före bokslutsdispositioner	-9 084	6 547	1 814	5 453	-1 274
Balansomslutning	534 565	543 996	538 828	517 338	511 989
Långfristiga skulder	365 029	420 934	376 690	324 562	431 071
Eget kapital	44 094	51 573	44 699	34 375	31 021

## Eget Kapital

Eget kapital	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 600	14 135	35 838
Upplösning avyttring fastighet			
Årets resultat			-7 479
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 600</b>	<b>14 135</b>	<b>28 359</b>

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

2024071114128

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Belopp i tkr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	35 838
årets resultat	-7 479
Totalt	28 359
Balanseras i ny räkning	<u>28 359</u>
Summa	28 359

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.

Signature reference: ef3f3d77-ed2e-40b5-b7c6-8249c69471e8

## Resultaträkning

### Rörelsens intäkter

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2,3	90 924	88 382
Övriga rörelseintäkter	4	2 081	14 077
		<u>93 005</u>	<u>102 459</u>

### Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	5, 6	-65 309	-56 521
Övriga externa kostnader	8	-11 283	-9 973
Av-och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-18 544	-22 766
Övriga rörelsekostnader	10	-514	-1639
		<u>-95 650</u>	<u>-90 899</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 645</b>	<b>11 560</b>

### Rörelsens finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 088	824
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-7 527	-5 837
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 084</b>	<b>6 547</b>

### Bokslutsdispositioner

<b>Resultat före skatt</b>	13	<b>4 335</b>	<b>-8 910</b>
		<b>-4 749</b>	<b>-2 363</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>	14	<b>-2 730</b>	<b>-4 842</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 479</b>	<b>-7 205</b>

Balansräkning, tillgångar

**TILLGÅNGAR**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	15	448 343	445 971
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	1 741	2 183
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	30 413	21 224
		<u>480 497</u>	<u>469 378</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		26 623	34 254
Andelar i koncernföretag	18	221	221
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	42	42
Övriga långsiktiga fordringar		106	105
		<u>26 992</u>	<u>34 622</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>507 489</u>	<u>504 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Råvaror och förnödenheter		642	478
		<u>642</u>	<u>478</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 283	1 244
Kundfordran Bergs kommun		16 983	30 608
Kundfordran koncernföretag		2 857	3 051
Aktuell skattefordran		1 706	818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 605	3 797
		<u>26 434</u>	<u>39 518</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>27 076</u>	<u>39 996</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>534 565</u>	<u>543 996</u>

Balansräkning, eget kapital och skulder

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

***Eget kapital***

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		1 600	1 600
Uppskrivningsfond		14 135	14 135
		<u>15 735</u>	<u>15 735</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		35 838	43 044
Årets resultat		-7 479	-7 206
	20	<u>28 359</u>	<u>35 838</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 094</b>	<b>51 573</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	21	<u>17 942</u>	<u>18 867</u>
		17 942	18 867
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	22	<u>23 288</u>	<u>20 558</u>
		23 288	20 558
<b>Långfristiga skulder</b>			
	23		
Övriga skulder till kreditinstitut		342 800	397 400
Långfristiga skulder Bergs Kommun		18 108	19 442
Långfristiga skulder koncernföretag		4 083	4 083
Övriga långfristiga skulder		38	9
		<u>365 029</u>	<u>420 934</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	5
Kortfristig del kreditinstitut		51 600	0
Leverantörsskulder		12 294	7 690
Leverantörsskuld Bergs kommun		3 746	4 708
Kortfristiga skulder till koncernföretag		1 477	785
Övriga kortfristiga skulder		1 090	2 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	<u>14 005</u>	<u>16 803</u>
		84 212	32 064
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>534 565</b>	<b>543 996</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 645	11 560
Resultat efter finansiella poster		0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		19 058	23 368
Betald inkomstskatt		0	0
Erhållen ränta & finansiella intäkter		1088	824
Erlagd ränta & finansiella kostnader		-6 554	-5 837
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>10 947</b>	<b>29 915</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-164	9
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		16 494	-4 385
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-425	3 899
<b>Kassaflöde från den löpnade verksamheten</b>		<b>26 852</b>	<b>29 438</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga värdepapper		7630	239
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-4 679
Förändring av pågående nyanläggningar		-30 177	-26 138
Avyttring av förvaltningsfastigheter		0	5 498
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-22 547</b>	<b>-25 080</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Kreditinstitut		-3 000	-3 023
Förändring skuld koncernföretag		-1305	-1333
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 305</b>	<b>-4 356</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Poster som ingår i justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Av-/nedskrivningar		18 544	22 642
- Vinst avyttring fastigheter/inventarier		0	-913
- Förlust avyttring fastigheter/inventarier		514	1 639
- Nedskrivning andelar dotterbolag		0	0
-Övrigt		19 058	23 368

2024071114132

Signature reference: ef3f3d77-ed2e-40b5-b7c6-8249c69471e8

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Värderingsprinciper mm.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

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 kostnads föras i resultaträkningen.

#### **Leasingavtal**

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

#### *Leasetagare*

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

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

#### *Leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida 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, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner sker i Bergs kommun då personalen är anställd där. Den kostnaden faktureras bolaget.

#### *Avgiftsbestämda planer*

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

#### **Finansiella instrument**

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

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

#### *Nedskrivningar av finansiella tillgångar*

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

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

#### **Låneutgifter**

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

#### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

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 s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som bolaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

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.

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

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. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### Viktiga uppskattningar och bedömningar

Källor till osäkerhet består i fastighetsvärderingarna då det hela tiden sker förändringar i omvärlden inom allt från räntekostnader till vad hyresgästerna efterfrågar. 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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Bostäder minus rabatter	32 326	31 962
Lokaler	59 865	57 570
P-platser, garage, övrigt	2 149	2 296
<b>Summa</b>	<b>94 340</b>	<b>91 828</b>
Avgår hyresbortfall	-3 416	-3 446
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>90 924</b>	<b>88 382</b>

2024071114137

Signature reference: ef3f3d77-ed2e-40b5-b7c6-8249c69471e8

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 90 044 (88 382). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Inom ett år	32 513	34 356
Mellan två och fem år	57 531	54 026
Senare än fem år		
<b>Summa</b>	<b>90 044</b>	<b>88 382</b>

Not 4 Övriga intäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Försäkringsersättning brand	0	9 463
Diverse intäkter	2 081	3 701
Vinst avyttring fastigheter, inventarier	0	913
<b>Summa</b>	<b>2 081</b>	<b>14 077</b>

Not 5 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
El, värme, vatten och sophantering	25 496	25 047
Övriga drift- och underhållskostnader	28 099	21 070
Kostnad inhyrd personal	11 940	9 896
<b>Summa</b>	<b>65 535</b>	<b>56 013</b>

Not 6 Operationell leasing – leasetagare

Summan av årets kostnads förda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 2 463 tkr (1 074 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende bilar förfaller enligt följande:

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Inom ett år	0	0
Mellan två och fem år	2 073	1 054
Senare än fem år	390	20
<b>Summa</b>	<b>2 463</b>	<b>1 074</b>

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Not 8 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	260	191
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	0
<b>Summa</b>	<b>260</b>	<b>191</b>

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Byggnader	15 513	14 966
Avskrivning av uppskrivna fastigheter	2 591	2 602
Maskiner och andra tekniska anläggningar	357	350
Inventarier, verktyg och installationer	83	69
Nedskrivning byggnader	0	4 779
<b>Summa</b>	<b>18 544</b>	<b>22 766</b>

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

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Förlust avyttring fastigheter	514	1 639
<b>Summa</b>	<b>514</b>	<b>1 639</b>

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	669	615
Ränteintäkter, övriga	410	209
<b>Summa</b>	<b>1 079</b>	<b>824</b>

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	635	764
Räntekostnader, övriga	1 256	1 253
Räntekostnader fastighetslån	5 636	3 820
<b>Summa</b>	<b>7 527</b>	<b>5 837</b>

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Skilnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Byggnader och mark	-925	-553
Koncernbidrag	-3 660	0
Lämnade koncernbidrag	250	0
Avsättning ersättningsfond	0	9 463
<b>Summa</b>	<b>-4 335</b>	<b>8 910</b>

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

Not 14 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Uppskjuten skatt	-2 730	-4 842
<b>Summa</b>	<b>-2 730</b>	<b>-4 842</b>

*Avstämning av effektiv skatt*

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Resultat före skatt	-4 749	-2 363
Skattekostnad 20,6 % (20,6%)	978	486
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-6
Ej skattepliktiga intäkter	13	15
Skattemässiga justeringar	2 859	3 133
Justering avskrivning byggnader	-310	63
Korrigerig av temporär skillnad/underskottsavdrag sam korrigerig av skattesats	0	0
Nyttjande underskott	-3 530	-3 691
Uppskjuten skatt	-2 730	-4 842
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2 730</b>	<b>-4 842</b>

2024071114141

Signature reference: efb3d77-ed2e-40b5-b7c6-8249c69471e8

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	719 843	702 464
- Nyanskaffningar/omklassificeringar	20 989	36 018
- Utrangering	-2 684	-2 899
- Försäljningar	0	-15 740
- Omklassificering		
- Erhållna bidrag		
<b>Vid årets slut</b>	<b>738 148</b>	<b>719 843</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-207 806	-198 560
- Återförda avskrivningar på utrangeringar		
- Återförda avskrivningar på avyttringar	2 160	5 719
- Årets avskrivning	-15 512	-14 965
<b>Vid årets slut</b>	<b>-221 158</b>	<b>-207 806</b>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
- Vid årets början	72 755	76 154
- Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 591	-2 479
- Avyttring	0	-920
<b>Vid årets slut</b>	<b>70 164</b>	<b>72 755</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
- Vid årets början	-138 821	-140 738
- Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	10	6 696
- Under året återförda nedskrivningar		
- Årets nedskrivningar	0	-4 779
<b>Vid årets slut</b>	<b>-138 811</b>	<b>-138 821</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>448 343</b>	<b>445 971</b>
Varav markvärde	27 059	26 808
<b>Verkligt värde</b>	<b>544 364</b>	<b>547 540</b>

Verkligt värde har beräknats för lägsta kassaflödesgenererande enhet utifrån MSCI (f.d Datscha).  
Källa för metoder och betydande antaganden har varit Newsec AB, då dess värderings- och marknadsdata beaktar det geografiska läget.

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

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

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	7 459	6 781
- Nyanskaffningar	0	678
- Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<u>7 459</u>	<u>7 459</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-5 276	-4 857
- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	0	0
- Årets avskrivning	-442	-419
	<u>-5718</u>	<u>-5276</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 741</b>	<b>2 183</b>

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	21 224	27 103
Investeringar	29 928	26 138
Omföring till förvaltningsfastigheter	-20 739	-32 017
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 413</b>	<b>21 224</b>

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<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>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>221</b>	<b>221</b>

*Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag*

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

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

2024071114144

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

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
- Vid årets början	72	72
- Inköp	<u>-30</u>	<u>-30</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42</b>	<b>42</b>

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
HBV	40	40
SABO Byggnadsförsäkring AB	0	0
Samling Näringsliv Jämtland	<u>2</u>	<u>2</u>
	<b>42</b>	<b>42</b>

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust.  
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 28 359 tkr, disponeras enligt följande:

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

Signature reference: ef3f3d77-ed2e-40b5-b7c6-8249c69471e8

Not 21 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	17 157	18 082
Maskiner och inventarier	785	785
	<b>17 942</b>	<b>18 867</b>

Not 22 Uppskjuten skatt

	2023-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader	-8 834	-14 454	-23 288
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>-8 834</b>	<b>-14 454</b>	<b>-23 288</b>

Bokfört värde uppskjuten skatteskuld 2023-12-31 är 23 288 Tkr

2022-12-31

Temporära skillnader	-5 570	-14 988	-20 558
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>-5 570</b>	<b>-14 988</b>	<b>-20 558</b>

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

Företaget har utnyttjade underskottsavdrag.

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

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

Not 23 Långfristiga Skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån vid årets början från övriga kreditinstitut	397 400	400 400
Lån vid årets början från Bergs kommun	19 442	20 775
Lån vid årets början Mötesplats Oviken	4 083	4 083
Övriga långfristiga skulder	9	9
Årets amortering	-4 305	-4 333
	<u>416 629</u>	<u>420 934</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	51 600	28 750
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	328 050	322 600
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	36 979	69 584
	<u>416 629</u>	<u>420 934</u>

Lån som förfaller till omsättning.  
Uppskattad amortering under 2024 är 4,3 Mkr

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
	-	-

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

Not 24 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	0	0
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Eventuella förpliktelser</b>		
Eventuella förpliktelser		
Eventuella förpliktelser Fastigo	0	0
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

Not 25 Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	973	676
Förutbetalda moms	-1 471	-2 958
Förutbetalda hyresintäkter, periodisering	8 910	14 847
Övriga interimsskulder	5 593	4 238
<b>Summa</b>	<b>14 005</b>	<b>16 803</b>

2024071114147

Signature reference: ef3f3d77-ed2e-40b5-b7c6-8249c69471e8

Bergs Hyreshus AB  
Organisationsnummer 556122-8890

## Underskrifter

Ort och datum

Kent Rosenkvist  
Styrelseordförande

Cecilia Gauffin  
Verkställande direktör

Martin Danielsson

Daniel Hillbom

Bo Karlsson

Anders Karlsson

Anette Rangdag

Christer Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Deloitte AB

Ovan intagna resultat- och balansräkning för året  
stälts på ordinarie bolagsstämma den 30/5-2024  
varvid även beslöts att godkänna styrelsens förslag  
till vinstdisposition.

den 240709.....

Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

Styrelseledamot/Verkställande direktör



## 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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. Risker 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 fastslå 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Bergs Hyreshus AB  
organisationsnummer 556122-8890

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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, datum enligt digital signering

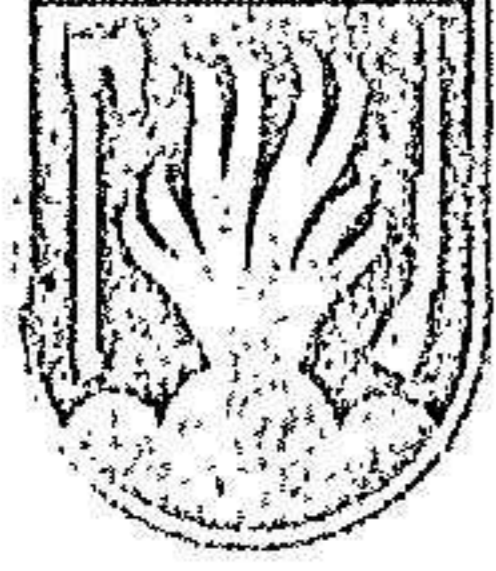
Deloitte AB

Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2024071114151



Bergs kommun  
Bierjen tjjelte

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: KENT ROSENQVIST

Date: 2024-05-21 15:27:41

BankID refno: fc321a99-1f34-4a66-ab18-feffd843e4d0

Styrelseordförande: Kent Rosenqvist

Signed by: Cecilia Maria Gauffin

Date: 2024-05-21 19:52:19

BankID refno: 5a253ea4-6b48-48e2-8dc5-a96b17f55d8a

Verkställande direktör: Cecilia Gauffin

Signed by: MARTIN DANIELSSON

Date: 2024-05-21 16:24:13

BankID refno: 0e4f7d35-82af-4c09-9c9d-c8e0a4f8e63b

Ledamot: Martin Danielsson

Signed by: Erik Daniel Hillbom

Date: 2024-05-22 14:45:40

BankID refno: 5d22538c-c819-4b25-81c4-0fcb24b5f235

Ledamot: Daniel Hillbom

Signed by: BO KARLSSON

Date: 2024-05-21 16:11:58

BankID refno: f56eb951-4ac9-4617-924a-b118371e3a57

Ledamot: Bo Karlsson

Signed by: ANDERS KARLSSON

Date: 2024-05-22 16:14:37

BankID refno: fe080297-0f0f-458c-ba69-b1054f418127

Ledamot: Anders Karlsson

Signed by: ANETTE RANGDAG

Date: 2024-05-22 09:04:41

BankID refno: 1e3c1d58-9d9d-4101-960c-19108d7d79ee

Ledamot: Anette Rangdag

Signed by: Erik Christer Söderlund

Date: 2024-05-21 23:55:46

BankID refno: 200e067b-1cd8-4ae0-ba08-035b377e766e

Ledamot: Christer Söderlund

Signed by: Lars Michael Magnusson

Date: 2024-05-23 13:15:38

BankID refno: f320bf63-57f9-4d45-9bcf-044eab2caec6

Auktoriserad revisor: Lars Magnusson

Signature reference: ef3f3d77-ed2e-40b5-b7c6-8249c69471e8