

Årsredovisning

för

Seniorhusen Berghem AB

559018-9857

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Seniorhusen Berghem AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 6 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Umeå den 6 maj 2024


Nils Eric Öquist

Årsredovisning

för

Seniorhusen Berghem AB

559018-9857

Räkenskapsåret

2023

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

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Seniorhusen Berghem AB äger ett seniorboende på Berghem i Umeå bestående av 104 lägenheter samt gemensamma utrymmen i form av bland annat lobby/kafé, matsal, sällskapsrum, spaavdelning och gym. Tanken bakom utformningen av anläggningen är att den ska stimulera till ett aktivt liv och därigenom bidra till ett friskt åldrande för hyresgästerna.

I anläggningen finns även verksamhetsutrymmen såsom reception och lokaler i form av expedition, personalrum och omklädningsrum för den serviceverksamhet - bland annat hemtjänst, hushållsnära tjänster och restaurangverksamhet - som bedrivs i anläggningen. Vidare finns lokal för fotvård samt ett garage med plats för ett femtiotal bilar.

Ekonomi

Samtliga lägenheter och lokaler har varit uthyrda under hela året. Lägenhetshyrorna höjdes med 2,1 procent den 1 januari 2023. Genomsnittet i Sverige för de så kallade allmännyttiga bostadsföretagen uppgick till det dubbla, 4,2 procent. Hyrorna för lokaler höjdes med cirka 10 procent i enlighet med förändringen av konsumentprisindex.

Högre räntekostnader samt stora prishöjningar på el, vatten och avlopp, snöröjning och högre kostnader för underhåll medförde ett väsentligt lägre resultat efter finansiella kostnader jämfört med de senaste åren. Den högre räntenivån har till stor del kompensats av ett swap-avtal.

Investeringar

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

I övrigt har inga större investeringar genomförts under året.

Företaget har sitt säte i Umeå kommun.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Seniorhusen Sverige AB, org nr 556643-1036, med säte i Umeå kommun.

2024051514570

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 377	12 831	12 555	12 113	11 727
Resultat efter finansiella poster	1 962	2 709	2 617	2 913	3 238
Balansomslutning	168 455	170 365	174 457	177 173	183 272
Avkastning på eget kap. (%)	15	24	29	41	68
Soliditet (%)	8	7	5	4	3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	6 422 839	1 771 547	8 244 386
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 771 547	-1 771 547	0
Årets resultat			1 335 969	1 335 969
Belopp vid årets utgång	50 000	8 194 386	1 335 969	9 580 355

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 194 386
årets vinst	1 335 969
	9 530 355
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 530 355
	9 530 355

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		13 377 004	12 831 007
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 166 352	-1 915 781
Övriga externa kostnader		-2 874 528	-2 538 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 708 409	-3 701 678
		-8 749 289	-8 155 744
Rörelseresultat	2	4 627 715	4 675 263
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 108 250	640 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 774 328	-2 606 870
		-2 666 078	-1 966 378
Resultat efter finansiella poster		1 961 637	2 708 885
Bokslutsdispositioner	5	-263 667	-468 892
Resultat före skatt		1 697 970	2 239 993
Skatt på årets resultat	6	-362 001	-468 446
Årets resultat		1 335 969	1 771 547

2024051514571

SD

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

163 418 958

166 835 751

Inventarier

8

795 205

935 321

164 214 163

167 771 072

Summa anläggningstillgångar

164 214 163

167 771 072

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

106 742

63 085

Fordringar hos koncernföretag

100 408

640 100

Övriga fordringar

92 408

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

559 909

65 348

859 467

768 533

Kassa och bank

3 381 629

1 824 901

Summa omsättningstillgångar

4 241 096

2 593 434

SUMMA TILLGÅNGAR

168 455 259

170 364 506

2024051514572

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

8 194 386

6 422 839

Årets resultat

1 335 969

1 771 547

9 530 355

8 194 386

Summa eget kapital

9 580 355

8 244 386

Obeskattade reserver

9

4 113 277

3 849 610

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

354 755

299 646

Summa avsättningar

354 755

299 646

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

101 600 000

104 000 000

Skulder till koncernföretag

12

48 000 000

49 000 000

Summa långfristiga skulder

149 600 000

153 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

2 400 000

2 400 000

Leverantörsskulder

223 042

425 598

Skulder till koncernföretag

722 027

551 448

Aktuella skatteskulder

0

14 357

Övriga skulder

8 038

6 420

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 453 765

1 573 041

Summa kortfristiga skulder

4 806 872

4 970 864

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 455 259

170 364 506

2024051514573

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 961 637

2 708 885

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 708 409

3 701 678

Betald skatt

-413 657

-334 573

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

5 256 389

6 075 990

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-43 407

-18 114

Förändring av kortfristiga fordringar

44 881

362 945

Förändring av leverantörsskulder

-202 556

153 830

Förändring av kortfristiga skulder

52 920

-156 479

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 108 227

6 418 172

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-151 500

-131 561

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-151 500

-131 561

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 400 000

-6 400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 400 000

-6 400 000

Årets kassaflöde

1 556 727

-113 389

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 824 901

1 938 291

Likvida medel vid årets slut

3 381 628

1 824 902

2024051514574

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-5%
Markanläggningar	4%
Inventarier	10-20%

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, utrangeras 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.

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.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets inköp avser 2 531 503 kr (2 113 679 kr) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljningar avser 417 400 kr (317 400 kr) försäljningar till andra koncernbolag.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 108 250	640 492
	3 108 250	640 492

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	1 217 432	1 034 904
Övriga räntekostnader	4 556 896	1 571 966
	5 774 328	2 606 870

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	496 000	668 000
Förändring av överavskrivningar	-232 333	-199 108
	263 667	468 892

2024051514577

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	306 892	413 461
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	55 109	54 985
Totalt redovisad skatt	362 001	468 446

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 697 970		2 239 993
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-349 782	20,60	-461 439
Ej avdragsgilla kostnader		-341		-4 635
Ej skattepliktiga intäkter		39		
Justering avseende skatter för föregående år				11
Schablonintäkt kvarvarande periodiseringsfonder IB		-11 917		-2 383
Skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivning		55 109		54 985
Redovisad effektiv skatt	18,07	-306 892	18,46	-413 461

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 537 853	185 458 422
Inköp	0	79 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 537 853	185 537 853
Ingående avskrivningar	-18 702 102	-15 287 685
Årets avskrivningar	-3 416 793	-3 414 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 118 895	-18 702 102
Utgående redovisat värde	163 418 958	166 835 751

✓

2024051514578

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 419 803	2 367 673
Inköp	151 500	52 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 571 303	2 419 803
Ingående avskrivningar	-1 484 482	-1 197 221
Årets avskrivningar	-291 616	-287 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 776 098	-1 484 482
Utgående redovisat värde	795 205	935 321

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	635 277	867 610
Periodiseringsfond 2018	601 000	601 000
Periodiseringsfond 2019	519 000	519 000
Periodiseringsfond 2020	652 000	652 000
Periodiseringsfond 2021	542 000	542 000
Periodiseringsfond 2022	668 000	668 000
Periodiseringsfond 2023	496 000	0
	4 113 277	3 849 610
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	11 917	2 383

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	299 646	244 661
Årets avsättningar	55 109	54 985
Belopp vid årets utgång	354 755	299 646

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 104 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år	101 600 000	104 000 000
	101 600 000	104 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	2 400 000	2 400 000
	2 400 000	2 400 000

Not 12 Skulder till koncernföretag

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Långgivare		
Seniorhusen Sverige AB	48 000 000	49 000 000
	48 000 000	49 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	119 000 000	119 000 000
	119 000 000	119 000 000

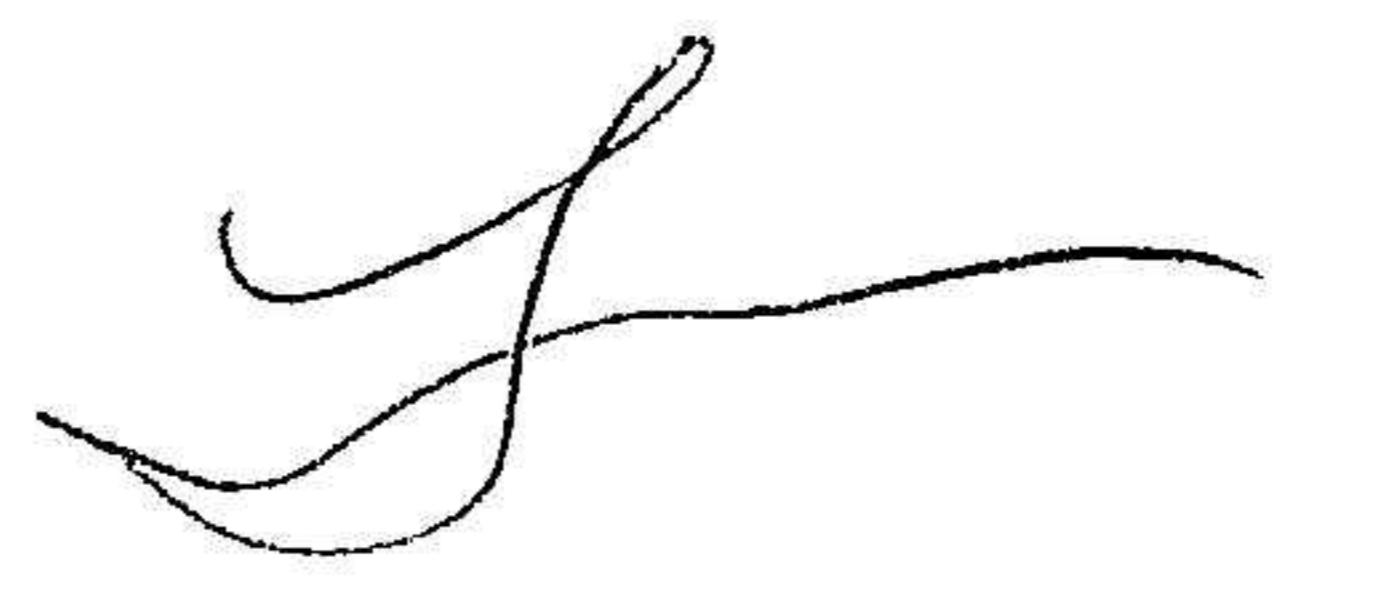
Not 14 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Seniorhusen Sverige AB	556643-1036	Umeå

Moderbolaget upprättar koncernårsredovisning

Umeå den 6 maj 2024


Nils Eric Öquist


Jonas Hansson
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2024


Jessica Semb
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Seniorhusen Berghem AB
Org.nr 559018-9857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Seniorhusen Berghem AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Seniorhusen Berghem ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Seniorhusen Berghem AB enligt god revisors sed 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Seniorhusen Berghem AB enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

2024051514582

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

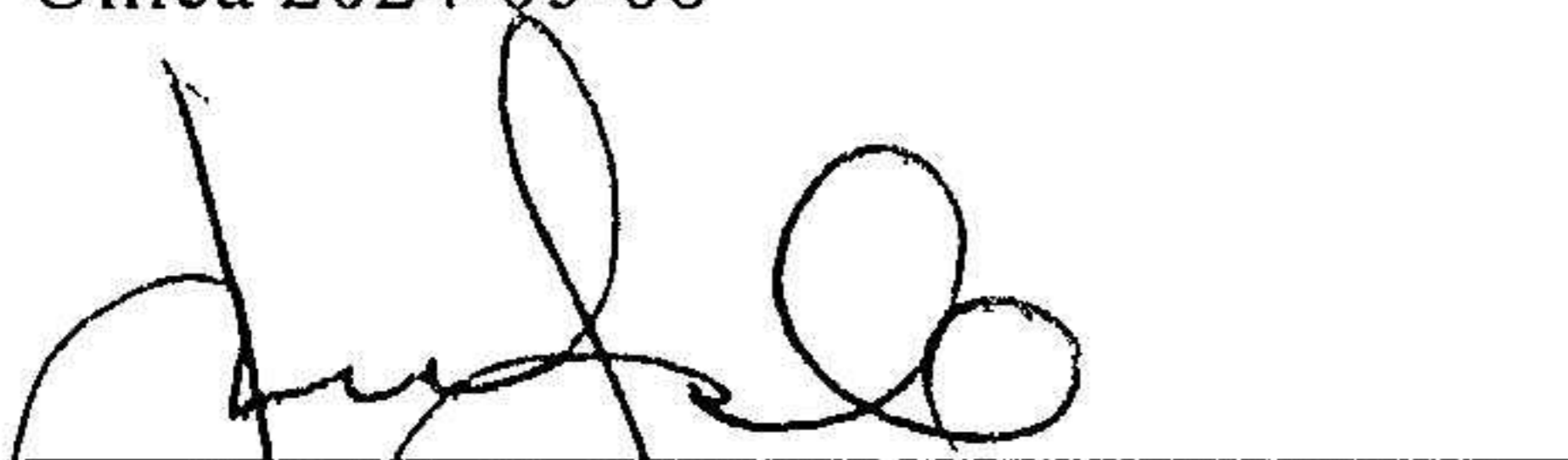
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå 2024-05-06



Jessica Semb
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

