Årsredovisning 2015
Bergs Hyreshus AB

BERGS HYRESHUS BHH

Bergs Hyreshus AB är ett kommunalt fastighetsbolag ägt av Bergs Kommun. Bolaget äger och förvaltar drygt 400 lägenheter samt kommersiella– industriella– och kommunala lokaler. Bolaget sysselsätter drygt 20 personer. Beståndet finns spritt inom hela Bergs Kommun, med en koncentration till centralorten Svenstavik. Företaget har fastigheter i Myrviken, Oviken, Hackås, Svenstavik, Hoverberg, Åsarna, Rätan, Klövsjö, Storsjö samt Ljungdalen. Bolaget har sitt säte i Svenstavik.

4 VD ord

5 Förvaltningsberättelse

8 Resultaträkning

9 Balansräkning

12 Kassaflödesanalys

13 Redovisningsprinciper

17 Tilläggsupplysningar

26 Underskrifter

27 Revisionsberättelse

28 Granskningsrapport kommunrevisionen

Del av mötesrum Kontorshuset i Hackås

2015—ett spännande år

2015 är året som för Bergs Hyreshus AB blev året då allting gick fort—riktigt fort. Ökat underhåll, ökad inströmning av flyktingar, snabba ombyggnationer och förberedelser för stora nybyggnationer. Det har märkts att vi lever i en snabbt föränderlig värld som numera ger tydligt avtryck hela vägen till Berg.

Bergs Hyreshus AB har sedan flera år jobbat med att effektivisera sin drift och genom det skapa en möjlighet att öka underhållet av fastigheterna. Och det verkliga startskottet för detta har varit det gångna året. Vi har spenderat mer än fyra gånger så mycket på underhåll som någonsin tidigare, och det är dessutom en nivå som vi strävar efter att behålla. Till det kommer också att vi har satsat på att öka vår yttre skötsel med lite bättre skötta utomhusmiljöer. Och det har varit en resa med mycket hårt jobb eftersom ekonomiska resurser är en sak och genomförande en annan sak—men vi har genomfört det med vår befintliga personal som är väl värda ett stort tack för ett gott jobb under hela 2015.

Redan under våren och sommaren såg vi hur antalet flyktingar som kom till Berg bara ökade. Som en följd har vi lagt stor energi på att försöka ordna boende till de som fått asyl och vill stanna i Berg samt till det ganska stora antal ensamkommande asylsökande barn som numera tas emot. På kort tid har vi byggt om en förskola till ett boende, anpassat ett äldreboende till ytterligare ett boende samt också byggt upp ett tillfälligt boende i Myrviken. Vi har också valt att ta aktiv ställning för våra ägares värderingar och önskemål och erbjuder sedan sommaren 2015 var fjärde lediga lägenhet till Bergs Kommuns integrationsenhet för förmedling till kvotflyktingar.

Vi har också lagt stor kraft på att förbereda ett större förskolebygge i Myrviken som kommer att sjösättas under år 2016. Vi letar också vägar att bygga nya lägenheter, för där har vi stora behov som vi behöver möta..

Att driva så omfattande utveckling som vi gjort under det senaste året och dessutom hålla farten uppe i vår rent förvaltande verksamhet har varit en utmaning. Lite som att gå på slak lina när det gick som allra snabbast under hösten. Men det har det varit värt för vi har kunnat fortsätta vårt arbete med att öka vår kundservice samtidigt som vi blir effektivare. Tillsammans med det ökade underhållet skapar vi ett tydligt mervärde för våra hyresgäster.. Nu satsar vi på att 2016 blir lika spännande!

Hans Green, VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bergs Hyreshus AB, 556122-8890 får härmed avge årsredovisning för 2015.

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 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 företaget tillhandahåller lokaler/bostäder i Hackås, Myrviken, Oviken, Svenstavik, Åsarna, Rätan, Klövsjö, Storsjö och Ljungdalen. Skötsel och tillsyn av lokalerna sköts av egen personal sånär som i Storsjö och Ljungdalen där tjänsterna köps.

Företaget har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen och företaget samverkar med hyresgästerna för att utveckla beståndet. Tillsammans med Bergs kommun sker samverkan för att tillgodose behovet av lokaler och bostäder för nyetablering.

Fastighetsbeståndet

Företaget har en sammanlagd uthyrningsbar lokalyta om 77 565 m^2 fördelat på 28 offentliga lokaler (skolor, daghem och vårdinrättningar) och 21 kommersiella lokaler (kontor, industri- och affärslokaler). Små och medelstora företag samt kommun och landsting är de huvudsakliga hyresgästerna till företagets lokaler. Vidare har företaget 441 lägenheter om 27 548 m^2. Dessa fördelar sig på bestånd i Rätan, Åsarna, Svenstavik, Hackås, Oviken samt Myrviken och omfattar lägenheter i storlekar från 1 kv till 4 rok. Vidare har företaget 131 servicelägenheter / rum om 5 157 m^2 på olika serviceboenden.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Förenade Småkommuners Försäkringsaktiebolag.

Ambition finns att sälja ut fastigheter som skapar driftsunderskott i företaget.

Finansiell ställning

Ny finanspolicy har antagits under året vilket gör att de lån som omsätts framöver sätts med rörlig ränta. Företagets lån uppgår till 446,9 Mkr (450,2) och fördelningen mellan bunden (87,6 %) och rörlig (12,4 %) ränta. Den genomsnittliga räntan under 2015 var 2,31 % (2,59) vilket fortfarande är en låg räntenivå. Företagets ränteförfall fördelar sig från 2016-2022, vilket innebär en genomsnittlig räntebindningstid på 3,42 år (2,35).

Resultat

Hyresintäkterna för 2015 blev 80,5 Mkr (79,7), en ökning med 0,8 Mkr. Lokalhyrorna har räknats upp med 0 % (0) och bostäder med 1,0 % (2,3).
Större vakanta lokalytor finns i Hackås - kontorshuset. Vakanta bostadsytor har funnits i Åsarna och Svenstavik.

Resultat efter finansiella poster blev 2015 –12,0 Mkr (0,5). Det negativa resultatet är ett resultat av nedskrivningar av fastigheter. Detta stöds upp i det egna kapitalet av utförda uppskrivningar.

Ägarnas krav på direktavkastning på marknadsvärdet har varit 5,5% för lokaler och 5,5% på bostäder och blev år 2015 för lokaler 5,38 % (7,95) och för bostäderna 4,06 % (5,22). Anledningen till stor skillnad jämfört med föregående år består främst av att underhållet har ökat kraftigt under 2015.

Ägarnas krav på resultat före skatt är 3% av nettoomsättningen, vilket blev för 2015 –14,7% (0,01).

Ägarförhållanden

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

Bergs Hyreshus AB är delägare till Mötesplats Oviken AB () med 50% innehav av aktierna. Då bolaget innehar 3 av 5 styrelseposter anses Mötesplats Oviken AB vara ett dotterbolag till bolaget. Koncernredovisning sker i moderbolaget Bergab AB.

Koncernintern försäljning utgör 1,72% av totala försäljningen och koncerninterna inköp utgör 9,41% av totala inköpen. Inom koncernen räknas Bergab AB, BTEA Energi AB, BTEA AB och Mötesplats Oviken AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår satsning på ökad kvalitet har under 2015 fortsatt. Vi har bibehållit den ökade underhållstakten samtidigt som vi har ökat skötseln utav framförallt utomhusmiljöerna kring bostäderna. Redan under våren togs beslut om att bygga om en f.d. förskolelokal till HVB-boende för ensamkommande asylsökande barn, vilket blev helt färdigt till november månad. Dock räckte inte platserna till i det kraftigt ökande antalet ensamkommande asylsökande barn som kom. Därför har bolaget i högt tempo under sommaren anpassat ett f.d. äldreboende i Hoverberg till att fungera som HVB-boende. Under hösten blev trycket av ensamkommande flyktingbarn väldigt stort och bolaget har beställt ett tillfälligt HVB-boende för leverans under början av år 2016. Under tiden har också tillfälliga boendelokaler ordnats i tomma delar av en kontorsbyggnad.

Tidigt under år 2015 stod det klart att den större förskolesatsning som projekterats i Myrviken inte skulle gå att finansiera. Under hösten har sedan en ny projektering genomförts där projektet anpassats utifrån förutsättningarna.

Likaså har bolaget beslutat att bygga lägenheter vid Hovslidenområdet i Hackås och en projektering har genomförts under senare delen av hösten. Målsättningen är att under 2016 bygga 8 helt nya lägenheter.

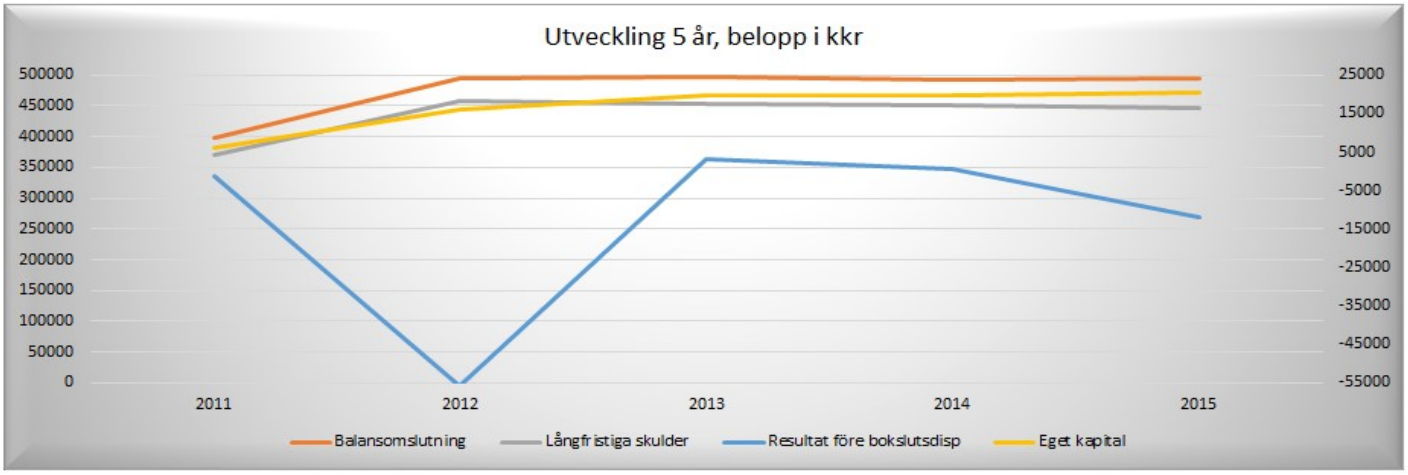
Tillsammans med Hyresgästföreningen har bolaget aktivt arbetat med att få till stånd ett fungerande arbete med boendeinflytande. Arbetet har inriktats på att skapa en grund för en lokalförening av Hyresgästföreningen vilket under slutet av året också har bildats.

I juni 2015 antogs nya ägardirektiv för Bergs Hyreshus AB. Det har medfört att Bergs Hyreshus AB numera har kraftigt ökade avkastningskrav. Styrelsen har diskuterat detta och efter avstämning med ägarna finns det acceptans för en successiv anpassning till de nya nivåerna. För bostäderna gäller det att hyresnivån måste fortsätta öka och det kommer att ske genom att öka hyrorna i samband med genomförandet utav underhållsåtgärder. För lokaler gäller det att minska vakanserna på kontorslokaler alternativt omvandla till bostäder. En handlingsplan för gemensamma åtgärder har också tagits fram och på något års sikt räknar bolaget med att nå de nya nivåerna. Intill dess har styrelsen valt att fortsätta bedriva ett omfattande underhåll för att bibehålla förbättringstakten inom fastighetsbeståndet.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Resultat före bokslutsdispositioner	-11 985	531	3 335	-55 793	-1 304
Balansomslutning	495 570	493 522	497 909	495 024	398 358
Långfristiga skulder	446 898	450 255	453 604	456 942	371 333
Eget kapital	20 548	19 911	19 691	16 018	5 991

Flerårsjämflörelsen har inte räknats om för åren 2011-2012



Nya redovisningsprinciper

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Omsättning av lån har gett ytterligare sänkningar av bolagets räntekostnader med i skrivande stund 460 tkr per år. Det är osäkert framöver då de omsatts till rörlig ränta. Upphandling av ny förskola i Myrviken har publicerats för anbud enligt LOU och utvärdering av anbud väntas klar under april månad.
Hackås skola har eldhärjats under långfredagen. Skadorna har gått att begränsa till mindre delar av skolan i form av soprum, ventilationsrum samt skolkök. De materiella skadorna är dock totala för dessa delar. Skolan är fullvärdesförsäkrad. Det har under vårvintern inträffat en större vattenskada vid Myrvikens skola. Ett omfattande reparationsarbete planeras till stängningsperioden för verksamheten under sommaren.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget ser en tillväxt i sitt bestånd. Dels i form av fler bostäder men också i form av ökade lokalytor inom främst förskola och skola. Vårt arbete med kundfokus har hittills varit inriktat på att förändra kulturen inom bolaget och fortsätter nu med att identifiera nyckeltal som skall mätas för att säkerställa en kontinuerlig förbättringsprocess.
Bolaget kommer också att starta upp en förädlingsprocess för de lokaler som just nu är vakanta. Dessa kommer att anpassa för nya användningsområden, ev. byggas om till bostäder alternativt avyttras.

Personal

Företaget består av 19 anställda, 15 män och 4 kvinnor varav 13 kollektivanställda och 6 tjänstemän. Inga nyanställningar har gjorts under 2015.
Korttidssjukfrånvaron (1-59 dagar) på företaget har varit 0,8 % (1,6) och långtidssjukfrånvaron (>59 dagar) har varit 0,0 % (0,2).
Målet för 2015 var att korttidsfrånvaron skulle ligga på eller under 2,9 % vilket har uppnåtts. Målet för 2016 ligger på 2,0 %.

Miljö

Eldningsolja används idag som spets och reserv till bolagets fjärrvärmepannor. Årsförbrukningen är ca 20 m3. I syfte att pressa ned oljeförbrukningen ytterligare har en utredning utförts. Den visar att det finns tekniska och ekonomiska möjligheter att ersätta spets/reservolja med bioolja i fjärrvärmepannorna i Myrviken, Åsarna och Hackås. Bioolja är klimatneutralt då det utvinns främst av produkter från träindustrin. Under 2015 har Bergs Hyreshus AB blivit beviljade 150.000 kr i klimatinvesteringsstöd av Naturvårdsverket. Stödet betalas ut till miljövårdande åtgärder där beviljade bidrag gör störst nytta i syfte att minska utsläpp av växthusgaser med varaktighet. Samtliga kommuner i länet och regionen sökte detta stöd. Bergs Hyreshus AB och Östersunds kommun var de enda som fick sina ansökningar beviljade.
Det finns för närvarande ingen leverantör av bioolja i länet, men Energikontoret i Jämtland arbetar med den frågan. När frågan är löst, påbörjas konvertering med hjälp av beviljat bidrag.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	9 299 120
årets resultat	-9 130 025
Totalt	169 095
Balanseras i ny räkning	169 095
Summa	169 095

Styrelsen bekräftar att disponeringen av förfogande vinstmedel är acceptabel med hänsyn till företagets ekonomiska ställning. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kkr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Nettoomsättning	*1,2*	80 550	79 714
Övriga rörelseintäkter	*3*	2 728	4 529
Aktiverat arbete för egen räkning		60	127
		83 338	84 370
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	*4*	-37 729	-38 516
Fastighetsskatt		-496	-475
Övriga externa kostnader	*8*	-7 900	-7 486
Personalkostnader	*5*	-12 120	-11 289
Av– och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*6*	-27 333	-14 717
Övriga rörelsekostnader	*7*	-317	-973
Rörelseresultat		-2 557	10 914
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	*9*	1 229	1 254
Räntekostnader och liknande kostnader	*10*	-10 657	-11 637
Resultat efter finansiella poster		-11 985	531
Extraordinära kostnader		-	-
Bokslutsdispositioner	*11*	100	-154
Resultat före skatt		-11 885	377
Skatt på årets resultat	*12*	2 755	-157
Årets resultat		-9 130	220

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggninstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	420 787	422 868
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	1 365	1 205
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggninstillgångar	15	1 667	1 992
		423 819	426 065
Finansiella anläggninstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		45 650	45 000
Andelar i koncernföretag	16	850	850
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*17*	70	70
Övriga långsiktiga fordringar		683	1 145
		47 253	47 065
Summa anläggninstillgångar		471 072	473 130
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		602	752
		602	752
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 616	851
Kundfordringar hos koncernföretag		828	-
Kundfordringar hos Bergs Kommun		812	1 132
Aktuell skattefordran		123	99
Övriga fordringar		1 793	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		791	1 389
Fordran Bergs Kommun		17 932	8 542
		23 895	12 135
Kassa och bank		1	7 505
Summa omsättningstillgångar		24 498	20 392
Summa tillgångar		495 570	493 522

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (16 000 aktier)		1 600	1 600
Uppskrivningsfond		18 779	9 311
		20 379	10 911
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		9 299	8 780
Årets resultat		-9 130	220
		169	9 000
Summa eget kapital		20 548	19 911
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	20	7 255	7 354
		7 255	7 354
Långfristiga skulder	21		
Övriga skulder till kreditinstitut		391 350	392 350
Långfristiga skulder Bergs Kommun		55 518	57 876
Övriga långfristiga skulder		30	29
		446 898	450 255
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 268	9 090
Leverantörsskulder till koncernföretag		4 789	1 534
Övriga kortfristiga skulder		278	1 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 534	3 750
		20 869	16 002
Summa eget kapital och skulder		495 570	493 522

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	Inga	Inga
Summa	-	-
Ansvarsförbindelser		
Ansvarsförbindelser		
Ansvarsförbindelse Fastigo	149	160
Summa	149	160

Kassaflödesanalys

Indirekt metod används.

Belopp i kkr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-11 985	530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		27 651	15 691
Betald skatt		-24	-452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**15 642**	**15 769**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		150	157
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-369	-720
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		4 867	-2 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**20 290**	**12 487**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-13 205	-31 416
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	1 125
Förändring av pågående nyanläggningar		325	22 428
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-12 880**	**-7 863**
Finansieringsverksamheten			
Lämnade lån och övriga långfristiga fordringar		-188	-129
Amortering av lån		-3 358	-3 358
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 546**	**-3 487**
Årets kassaflöde		**3 864**	**1 137**
Likvida medel/Koncernkonto vid årets början		**14 069**	**12 932**
Likvida medel/Koncernkonto vid årets slut		**17 933**	**14 069**
Poster som ingår i justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Av-/nedskrivningar		27 333	14 717
- Vinst avyttring fastigheter		-	-
- Förlust avyttring fastigheter		318	974
		27 651	15 691

I beloppet likvida medel/koncernkonto ingår bank och kassa på 1 tkr samt del i kortfristig fordran på Bergs Kommun på 17 932 tkr.

Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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 och 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 då 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

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	*År*
Byggnader:	
-Stomme	50-100
-Stomkompl.	50
-Värme	35-50
-El	35-40
-Inre ytskikt	10-15
-Fasad	40-50
-Fönster	40-50
-Köksinredning	30
-Yttertak	40
-Ventilation	20-25
-Styr- och övervakning	15
-Restpost	50
-Asfaltering	15
-Låssystem	15
-Hissar	25
-Portar	25
-Målning fasad	15
-Dränering	50
Maskiner och inventarier	5-8
Bilar	5

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför 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 företaget 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 företaget 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 företaget 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 har omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Leasingavtal

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

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

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, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer
För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets 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 företaget blir part till instrumen-

tets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget 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 företaget om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

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

Låneutgifter

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

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt
Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller 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 företaget, 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 företaget 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.

Hyresintäkter periodiseras och redovisas i den månad som hyresgästen brukar det hyrda objektet. Hyresavier 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 företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget 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 har påverkat företagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets 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 fastighetssvärderingarna då det hela tiden sker förändringar i omvärlden inom allt från räntekostnader till vad hyresgästerna vill ha. Nedskrivningsbehov har bedömts behövas på vissa fastigheter med sammanlagt 12 522 kkr. Samtidigt har ett uppskrivningsbehov bedömts finnas på andra fastigheter med samma belopp för att möta upp i eget kapital.

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 dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Rättelse av fel

Rättelse av fel har gjorts i jämförelseåret 2014-12-31 i årsredovisningen. Vid utrangering efter en brand 2012 utrangerades felaktigt hela byggnadens värde trots att stora delar av byggnaden fanns kvar.
Detta har nu justerats till i jämförelseåret och får effekt i förvaltningsfastigheter med positivt värde på 4 441 kkr, överavskrivningar ökar 4 655 kkr och eget kapital minskar med 214 kkr.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Bostäder minus rabatter	29 794	30 249
Lokaler	52 311	49 988
P-platser, garage, övrigt	1 244	1 942
Summa	**83 349**	**82 179**
Avgår hyresbortfall	-2 799	-2 465
Summa hyresintäkter	**80 550**	**79 714**

Not 2 Operationell leasing - leasegivare

Företaget 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 80 550 tkr (79 714). Framtida minileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Inom ett år	12 471	29 554
Mellan två och fem år	38 338	23 593
Senare än fem år	29 741	26 567
	80 550	**79 714**

Not 3 Övriga intäkter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Lönebidrag	289	197
Ej reglerade försäkringsskador	127	53
Förvaltningsuppdrag	301	266
Diverse intäkter	170	1 416
Vidarefakturerade kostnader	1 841	2 597
Summa	**2 728**	**4 529**

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
El, värme, vatten och sophantering	21 675	21 213
Övriga drift- och underhållskostnader	16 054	17 303
Summa	**37 729**	**38 516**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Män	15	15
Kvinnor	4	4
Totalt	**19**	**19**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Styrelse och VD	1 053	1 006
Övriga anställda	10 364	9 768
Summa	**11 417**	**10 774**
Sociala kostnader	3 663	3 277
(varav pensionskostnader)	649	534

Av företagets pensionskostnader avser 172 Tkr (173 Tkr) företagets styrelse och VD.

Not 6 Av– och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Byggnader	14 006	13 969
Avskrivning av uppskrivna fastigheter	384	384
Maskiner och andra tekniska anläggningar	198	128
Inventarier, verktyg och installationer	224	236
Nedskrivning byggnader	12 521	
Summa	**27 333**	**14 717**

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Förlust avyttring byggnad	317	973
Summa	**317**	**973**

Not 8 Operationell leasing - leasetagare

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende hyra av förskolemoduler. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 1 386 tkr (1 703). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Inom ett år	203	203
Mellan två och fem år	1 485	2 197
Senare än fem år	-	-
	1 688	2 400

Not 9 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	1 125	1 125
Ränteintäkter, övriga	104	129
Summa	**1 229**	**1 254**

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	1 428	-
Räntekostnader, övriga	1 607	183
Räntekostnader fastighetslån	7 622	11 454
Summa	**10 657**	**11 637**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Byggnader och mark	-173	7 187
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	73	168
Återföring ersättningsfond	-	-7 201
Summa	**-100**	**154**

Not 12 Skatt på årets resultat

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Skatt från tidigare taxeringar		180
Uppskjuten skatt	2 755	-
Återföring uppskjuten skatt		-337
	2 755	**-157**

Avstämning av effektiv skatt

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Resultat före skatt	-11 885	377
Skattekostnad 22% (22%)	2 615	-83
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-3 157	-61
Ej skattepliktiga intäkter		
Skattemässiga justeringar	-1 669	-119
Förändring uppskjuten skatt	2 755	-337
Underskottsavdrag som nyttjas i år	2 211	263
Skatt hänförlig till tidigare år		180
Redovisad effektiv skatt	**2 755**	**-157**

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	595 713	574 402
-Nyanskaffningar	12 625	31 544
-Utrangering	-428	-521
-Försäljningar	-	-9 712
Vid årets slut	**607 910**	**595 713**
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-108 030	-95 319
-Återförda avskrivningar på utrangeringar	108	346
-Återförda avskrivningar på avyttringar	-	912
-Årets avskrivning	-14 006	-13 969
Vid årets slut	**-121 928**	**-108 030**
Ackumulerade uppskrivningar		
-Vid årets början	11 937	12 321
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-384	-384
-Årets uppskrivningar	12 522	
Vid årets slut	**24 075**	**11 937**
Ackumulerade nedskrivningar		
-Vid årets början	-76 752	-82 806
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3	6 054
-Årets nedskrivningar	-12 522	-
Vid årets slut	**-89 271**	**-76 752**
Redovisat värde vid årets slut	**420 786**	**422 868**
Varav markvärde	25 567	25 567
Verkligt värde	460 058	505 555

Verkligt värde har beräknats för lägsta kassaflödesgenererande enhet utifrån en intern avkastningsvärdering baserad på aktuella hyresnivåer och antagen inflation med beaktande av schablon för antagna vakanser samt en schablon för driftskostnader och hyresgästanpassningar baserad på historik samt ett för respektive fastighet antaget avkastningskrav. Stor skillnad från föregående års värdering är justeringar i underhållsplanen, vilken ökats upp under sista året och detta gör att verkligt värde sjunker.

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	4 730	5 680
-Nyanskaffningar	581	351
-Avyttringar och utrangeringar		-1 301
-Omklassificeringar	7	
	5 318	4 730
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-3 525	-4 454
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		1 292
-Omklassificeringar	-7	
-Årets avskrivning	-421	-363
	-3 953	-3 525
Redovisat värde vid årets slut	**1 365**	**1 205**

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid årets början	1 992	24 420
Investeringar	9 288	9 116
Omklassificeringar		-31 544
Aktiveringar	-9 613	
Redovisat värde vid årets slut	**1 667**	**1 992**

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	850	50
-Aktieägartillskott		800
Redovisat värde vid årets slut	**850**	**850**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.
Företaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i Mötesplats Oviken AB eftersom övervägande antal styrelseplatser innehas inklusive ordförandeposten.

	Antal		*Redovisat*
Dotterföretag / Org nr / Säte	*andelar*	*i %*	*värde*
Mötesplats Oviken AB, 556940-8171, Svenstavik	500	50	850
			850

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70	70
Redovisat värde vid årets slut	**70**	**70**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar

	2015-12-31	*2014-12-31*
HBV	40	40
SABO Byggnadsförsäkrings AB	30	30
	70	**70**

Not 18 Eget kapital

	Aktie kapital	*Uppskrivnings-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	1 600	9 311	9 000
Uppskrivningsfond, avsättning		9 767	
Uppskrivningsfond, upplösning		-299	299
Disposition enligt årsstämmobeslut			-9 130
Årets resultat			
Vid årets slut	**1 600**	**18 779**	**169**

Not 19 Uppskjuten skatt

2015-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader	6 151	-5 297	855
Skattemässigt underskottsavdrag	4 196		4 195
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**10 347**	**-5 297**	**5 050**

Bokfört värde uppskjuten skattefordran/skuld 2015-12-31 är 0 kr.

2014-12-31			
Väsentliga temporära skillnader	3 713	-2 626	1 087
Skattemässigt underskottsavdrag	1 865		1 865
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**5 578**	**-2 626**	**2 952**

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Därutöver har bolaget 11 729 kkr (11 729) som ej redovisade underskottsavdrag. De sistnämnda avser ansamlad förlust på fastigheter och 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. Ytterligare finns det koncernbidradsspärrat underskott som uppgår till 18 184 kkr som går att nyttja beskattningsår 2019.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22 % (22).

Not 20 Ackumulerade överavskrivningar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Byggnader och mark	7 014	7 186
Maskiner och inventarier	241	168
	7 255	**7 354**

Not 21 Långfristiga skulder

	2015-12-31	*2014-12-31*
Lån vid årets början från övriga kreditinstitut	392 350	393 350
Lån vid årets början från Bergs Kommun	57 876	60 234
Årets amortering	-3 358	-3 358
	446 868	**450 226**

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	59 000	77 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	289 268	256 850
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	98 600	58 000
	446 868	**392 350**

Lån som förfaller förfaller till omsättning.
Uppskattad amortering under 2016 är 3,3 Mkr.

Ställda säkerheter för övriga skulder

2015-12-31	*2014-12-31*
-	**-**

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

Underskrifter

Ort och datum
Svenstavik 2016-04-25

Kent Rosenqvist
Styrelseordförande

Hans Green
Verkställande direktör

Daniel Arvastsson

Melcher Falkenberg

Sven Borglund

Karin Melinder

Ulrika Nordin

Jon Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2016.
Deloitte

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bergs Hyreshus AB
Organisationsnummer 556122-8890

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bergs Hyreshus AB för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bergs Hyreshus AB för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 11/5 2016
Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Till Kommunfullmäktige i Bergs kommun
och bolagsstämman i Bergs hyreshus AB

Granskningsrapport för år 2015 över Bergs hyreshus AB Org nr:556122 – 8890

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2015.

Granskningen har genomförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.
Granskningen har omfattat bland annat följande punkter: Protokoll, årsredovisning, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och genomgång av ägardirektiv samt särskild granskning av underhåll. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Nya ägardirektiv har framtagits och beslutats av kommunfullmäktige för 2015. För 2015 kan vi konstatera följande:
Vi saknar en affärsplan som gäller för 2015. Enligt ägardirektiven ska en affärsplan presenteras för Bergab AB senast i mars varje år. Enligt uppgift från VD har en affärsplan upprättats under 2015 som avser 2016. Det är viktigt att affärsplanen är konkret för att möjliggöra en meningsfull uppföljning av ägardirektiven.

Beträffande de ekonomiska ägardirektiven kan vi konstatera att resultatet före skatt är negativt och uppgår inte till minst 3 % av nettoomsättningen, vilket är ett av ägarnas mål. Resultatmålet uppnås inte på grund av nedskrivningar av fastighetsvärden med ca 12,5 mnkr, vilket innebär att redovisat resultat är negativt.
Direktavkastningskravet på 5,5 % av marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppnås inte utan är ca 4 % för lokaler och ca 5,4 % för bostäder.

Vår bedömning är fortfarande att avkastningskraven är för höga i förhållande till behovet av resurser för planerat underhåll och belåningsgrad.

Efter genomförda granskningsinsatser bedömer vi, trots framförda påpekanden, att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Svenstavik den 10 maj 2016

Gunnar Pettersson

Gunnar Pettersson

Knut Östman

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

BERGS HYRESHUS

BHH

Bergs Hyreshus AB ● Lillhallvägen 9 ● 840 40 SVENSTAVIK ● org nr 556122-8890

0687-161 00 ● bergshyreshus@berg.se ● www.bergshyreshus.se ● Säte: Svenstavik