

Årsredovisning för  
**Bergs Hyreshus AB**  
556122-8890

Räkenskapsåret  
2019-01-01 – 2019-12-31

## Innehåll

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bergs Hyreshus AB, 556122-8890 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamhetens art och inriktning

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

### Fastighetsbeståndet

Bolaget har en sammanlagd uthyrningsbar lokalyta om 67 275 m<sup>2</sup> fördelat på 23 offentliga lokaler (skolor, daghem och vård-inrättningar) och 29 kommersiella lokaler (kontor, industri- och affärslokaler). Små och medelstora företag samt kommun och landsting är de huvudsakliga hyresgästerna till företagets lokaler. Vidare har bolaget 447 bostadslägenheter om 26 950 m<sup>2</sup>. Dessa fördelar sig på bestånd i Rätan, Åsarna, Svenstavik, Hoverberg, Hackås, Oviken samt Myrviken och omfattar bostadslägenheter i storlekar från 1 rok till 4 rok. Vidare har företaget 123 servicelägenheter/rum om

4 666 m<sup>2</sup> på olika serviceboenden. Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos IF Skadeförsäkring under 2019. Ambition finns att sälja ut fastigheter som skapar driftunderskott i företaget.

### Finansiell ställning

Bolagets lån uppgår till 431,1 Mkr (435,7 Mkr) med fördelningen mellan bunden 66,39 % (66,39 %) och rörlig 33,61 % (33,61 %) ränta. Strävan efter att uppnå finanspolicyns mål om en tredjedel rörlig ränta har genomförts under 2019. Den genomsnittliga räntan under 2019 var 1,35 % (1,50 %). Bolagets ränteförfall fördelar sig från 2020-2027, vilket innebär en genomsnittlig räntebindningstid på 2,25 år (2,25 år). Likvida medel finns på 23.762 Tkr och ingår i en koncernkontolösning med Bergs Kommun som toppkontoinnehavare.

### Resultat

Hysesintäkterna för 2019 uppgick till 83,7 Mkr (85,6 Mkr), en minskning med 1,9 Mkr. Lokalhyrorna har räknats upp med i snitt 1,69 % (1,69 %) och bostäder med 1,75 % (0,95 %). Större vakanta lokalytor fanns i Hackås - kontorshuset och IT-gården samt i Myre gamla förskola. Vakanta bostadsytor har funnits i Hackås och Myrviken samt Svenstavik. Resultat efter finansiella poster 2019 blev -1,3 Mkr (3,4 Mkr). Under 2018 utformades nya ägardirektiv för Bergs Hyreshus AB. De ekonomiska kraven från ägarna har räknats för 2019 och jämförelseåret 2018 inom parentes. Driftnetto uttryckt i procent för 2019 blev 25 % (31,5 %), kravet här är 35 % på en rullande femårsperiod. På direktavkastning finns ett krav på 5,5 % på en rullande femårsperiod, för 2019 blev detta 4,14 % (4,93 %).

### 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 %, vilket har varit

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets byggnation av en ny fullstor idrottshall i Svenstavik har under året slutförts och invigts. Hallen finns på skolområdet intill näridrottsplatsen och skapar därigenom en helhet av idrottsdelarna belägna på och invid skolområdet i Svenstavik.

Bolaget har också genomfört anpassningar av lokaler för att möta Bergs Kommuns förändrade behov. Lokaler i Svenstavik har under året byggts om och färdigställts till två förskolor och invigts och ombyggnation och utbyggnad av Klövsjö skola är nu färdigställd så att fler förskolebarn har tagits emot. En viktig pusselbit i att öka attraktiviteten vid Klövsjö skola har varit det samarbete med Klövsjö IF som nu givit en färdigbyggd näridrottsplats på skolgården. Under slutet av 2018 förvärvades ett antal markområden och delar av fastigheter från Bergs Kommun. Det är ett led i att förtydliga ägande och ansvar i drift och skötsel av olika områden. Tillträde har skett under inledningen av år 2019.

Bolagets underhållsarbete fortsätter att öka. Under året har ett större reliningarbete genomförts i en äldre fastighet, bolaget har fortsatt att byta ut äldre låssystem till ett digitalt passivt system vilket på sikt kommer ge en enklare och kostnadseffektivare förvaltning. Ett stort arbete har också lagts ned på åtgärder efter dels OVK och dels radonmätningar. Åtgärderna i anslutning till radonmätningarna kommer troligen att medföra åtgärder under flera år då arbetet är tidskrävande. Bolaget har nu en ny web-plats för att kunna erbjuda full funktionalitet via mobiltelefoner och surfplattor. Det kommer också att medföra en högre servicegrad via fler e-tjänster och en ökad tillgänglighet för hyresgästerna, såväl lägenhetshyresgäster som lokalhyresgäster.

Kontinuerlig NKI-mätning har fortsatt under året för att vi ska kunna följa hur våra hyresgäster upplever oss som värd. Det innebär att ett mindre antal hyresgäster får undersökningen varje månad så att svaren sprids över året och uppföljningen inte blir så punktbetonad. Det ger också bolaget en chans att på

ett bra sätt hantera de kommenterar som kommer in från mätningen.

Bolaget har under året fått till en förlikning gällande föregående års stämning av hyresgäst som nu har klarats ut.

### Redovisningsprinciper

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

### Förväntad framtida utveckling

Efterfrågan på bostäder har mattas av under 2019. Bolaget tittar därför på olika sätt att skapa fler lägenheter i Bergs Kommun. Här sker vitt skilda åtgärder, så som att se över lokaler som kan vara lämpliga för ombyggnad likaväl fastigheter som kan vara lämpliga att avyttra som utvecklingsprojekt för andra parter.

Mark har köpts in i Klövsjö, området kallat Backstabräna där ett bostadsprojekt är på gång för byggande av bostäder som ska motverka bostadsbristen som finns

Resultatet bedöms fortsätta att utvecklas svagt positivt, dock i en lägre takt. Detta med hänsyn till den räntebana som bolaget bedömer som realistiskt efter analys av Riksbankens, Konjunkturinstitutets och Kommuninvest prognoser.

### Personal

Bolaget består av 20 anställda, 15 män och 5 kvinnor varav 15 kollektivanställda och 5 tjänstemän. Under året har ytterligare en drifttekniker tillsatts. Korttidssjukfrånvaron (1-59 dagar) inom bolaget uppgick till 2,1 % (2,1 %) och långtidssjukfrånvaron (>59 dagar) uppgick till 4,3 % (4,3 %). Målet för 2019 var att korttidsfrånvaron skulle ligga på eller under 2,0 % vilket nästan uppnåddes. Målet för 2020 ligger kvar på 2,0 %.

## Miljö

Bolagets miljöarbete fortgår löpande med uppdateringar av:

- Motorvärmarestölpar med tids- och klimatstyrning
- Radiatortermostater
- Tryckstyrda pumpar
- Nya ventilationsaggregat i lägenheter med värmeväxlare
- Fönsterbyten för att minska energiförbrukning
- Vattenbesparing
- Radonmätningar i våra bostäder, komplett genomgång.

Radon: Syftet med mätningen är att ta reda på om radonhalten i bostaden är högre än referensnivån 200 Bq/m<sup>3</sup>. För de bostäder där radonhalten ligger över referensnivån bör, och i vissa fall ska, åtgärder vidtas för att få ner halten så lågt som det är möjligt och rimligt. Fastighetsägaren är ansvarig för att mätningar görs och att åtgärder vid behov vidtas. Kommunens miljö - och hälsoskyddsnämnd har det operativa tillsynsansvaret och kan förelägga om att mätning eller åtgärd ska göras. Strålsäkerhetsmyndigheten uppskattar att det finns närmare 400 000 bostäder i Sverige som har högre radonhalt än referensnivån. I flerbostadshus behöver mätningar göras i alla lägenheter med markkontakt och åtminstone i ett urval av övriga lägenheter. I metodbeskrivningar för bostäder finns rekommendationer om hur ett sådant urval kan göras. Beroende på resultatet av mätningen i dessa lägenheter kan det bli nödvändigt att mäta i fler lägenheter. Eftersom respektive kommun har det operativa tillsynsansvaret kan de alltid förelägga om att radonmätning ska göras.

Vattensparprogram: Vi byter munstycke till blandarna i samtliga bostäder samt duschmunstycken. Utbyte av perlatorn som är uppbyggda med ett raster, membran och en vakuumkammare. När vattenstrålen träffar membranet pressas detta ihop mot ett raster som bildar små kanaler. Effekten blir ungefär som man trycker ihop en vattenslang. Det blir en kraftig fartökning på vattnet. I nästa sekvens passerar vattnet rastret och kommer fram via vakuumkammaren. Av den höga farten och tillsammans med vakuumkammaren bildas ett

undertryck i silen och via ett antal luftkanaler sugas c:a 40 % luft in och blandas i vattnet. När sen vattnet kommer ut ur perlatorn har det en hög fart och en mycket behaglig stråle. Allt tack vare en mycket genomtänkt teknik som varken finns i nya eller gamla blandare där man använder sig av olika stryptechniker. En enkel tumregel är att man spar mellan 15-30 % kallvatten och 7-10 % på energikostnaden på befintlig förbrukning. Vid en omräkning till kronor blir besparingen c:a 600-1500 kr/lägenhet och år.

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	8 592 183
aktieägartillskott	10 000 000
årets resultat	- 4 225 728
Totalt	14 366 455
Balanseras i ny räkning	<u>14 366 455</u>
Summa	14 366 455

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.

## Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

<b>Belopp i tkr</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Resultat före bokslutsdispositioner	-1 274	3 360	-61 796	-3 021	-11 985
Balansomslutning	512 474	496 430	484 742	487 809	491 406
Långfristiga skulder	431 071	435 804	440 174	443 155	446 898
Eget kapital	31 021	25 247	18 693	17 633	20 548

## Eget Kapital

Eget kapital	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1600	15055	18592
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-4226
<b>Vid årets slut</b>	<b>1600</b>	<b>15055</b>	<b>14366</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01 - 2019-12- 31</i>	<i>2018-01-01 - 2018-12- 31</i>
Nettoomsättning	2,3	83 934	85 596
Övriga rörelseintäkter	4	3 171	4 563
Aktiverat arbete för egen räkning		280	86
		87 385	90 245
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	5	-45 997	-42 890
Fastighetskatt		-471	-427
Övriga externa kostnader	6,8	-7 257	-7 306
Personalkostnader	7	-11 207	-11 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-16 507	-17 316
Övriga rörelsekostnader	10	-1 365	-
<b>Rörelseresultat</b>		4 581	11 085
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	624	582
Nedskrivningar av finansiella anläggnings- tillgångar och kortfristiga placeringar			-1 114
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-6 479	-7 193
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 274	3 360
Bokslutsdispositioner	13	168	179
<b>Resultat före skatt</b>		-1 106	3 539
<b>Skatt på årets resultat</b>	14	-3 120	781
<b>Årets resultat</b>		-4 226	4 320

## Balansräkning, tillgångar

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
---------------------	------------	-------------------	-------------------

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	15	451 227	421 031
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	2 254	831
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	744	10 663
		<u>454 225</u>	<u>432 525</u>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag		24 970	22 385
Andelar i koncernföretag	18	221	221
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	72	72
Övriga långsiktiga fordringar		186	205
		<u>25 449</u>	<u>22 883</u>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>479 674</u>	<u>455 408</u>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager mm*

Råvaror och förnödenheter		434	620
		<u>434</u>	<u>620</u>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1944	800
Kundfordring Bergs Kommun		2797	
Kundfordring Mötesplats Oviken AB		20	
Aktuell skattefordran		178	125
Övriga fordringar		623	2 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 557	3 796
Fordran Bergs Kommun		23 762	32 944
		<u>31 881</u>	<u>40 402</u>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>32 315</u>	<u>41 022</u>
------------------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>511 989</u>	<u>496 430</u>
-------------------------	--	----------------	----------------



## Balansräkning, eget kapital och skulder

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 600	1 600
Uppskrivningsfond		15 055	15 055
		<u>16 655</u>	<u>16 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
	20		
Balanserad vinst eller förlust		18 592	4 272
Årets resultat		-4 226	4 320
		<u>14 366</u>	<u>8 592</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>31 021</u>	<u>25 247</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	21	6 683	6 851
		<u>6 683</u>	<u>6 851</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	22	11 327	8 207
		<u>11 327</u>	<u>8 207</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	23		
Övriga skulder till kreditinstitut		407 600	411 000
Långfristiga skulder Bergs Kommun		23 442	24 775
Övriga långfristiga skulder		29	29
		<u>431 071</u>	<u>435 804</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		4	
Leverantörsskulder		6 891	9 792
Leverantörsskuld Bergs kommun		1 517	
Leverantörsskuld koncernföretag		733	
Kortfristiga skulder till koncernföretag		4 083	4 640
Övriga kortfristiga skulder		1 835	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	16 824	5 520
		<u>31 887</u>	<u>20 321</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>511 989</u>	<u>496 430</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01 - 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01 - 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 274	3 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		16 847	17 870
Betald inkomstskatt		-154	-14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>15 419</b>	<b>21 216</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		186	-55
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-252	548
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		8 728	2 695
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>24 081</b>	<b>24 404</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott		0	-500
Förvärv av koncernföretag		0	-50
Avyttring av dotterföretag		0	50
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-49 490	-7 869
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	72
Förändring av pågående nyanläggningar		9 919	-10 428
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1 025	440
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-38 547</b>	<b>-18 285</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade lån och övriga långfristiga fordringar		19	144
Förändring fordran koncernföretag		-2 585	-1 776
Erhållna aktieägartillskott		10 000	10 000
Amortering av lån		-4 733	-4 367
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 701</b>	<b>4 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-11 766</b>	<b>10 123</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>35 528</b>	<b>25 405</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>23 762</b>	<b>35 528</b>
Poster som ingår i justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Av-/nedskrivningar		16 507	17 316
- Vinst avyttring fastigheter/inventarier		-1 025	-560
- Förlust avyttring fastigheter/inventarier		1 365	0
- Nedskrivning andelar dotterbolag		0	1114
		16 847	17 870

I Beloppet likvida medel/koncernkonto ingår del i kortfristig fordran på Bergs kommun på 23.762 tkr

## 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:

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



Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därav skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

## **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som bolaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har bolaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

## **Leasingavtal**

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

### ***Leasetagare***

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

### ***Leasegivare***

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

## Ersättningar till anställda

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

### *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 företags-ledningens 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 gällande per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

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

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

### **Intäkter**

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

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 bolaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

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

Eftersom moderbolaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterbolaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget påverkar företagets aktuella skatt.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen påvisar förändringar av bolagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassa-flödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

## Viktiga uppskattningar och bedömningar

Källor till osäkerhet består i fastighetsvärderingarna då det hela tiden sker förändringar i omvärlden inom allt från räntekostnader till vad hyresgästerna efterfrågar. Nedskrivningsbehov har inte bedömts behövas 2019 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

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Bostäder minus rabatter	31 055	30 923
Lokaler	54 312	55 991
P-platser, garage, övrigt	3 125	3 026
<b>Summa</b>	<b>88 492</b>	<b>89 940</b>
Avgår hyresbortfall	-4 558	-4 344
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>83 934</b>	<b>85 596</b>

### 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 83.934 Tkr (85.596). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Inom ett år	33 581	17 779
Mellan två och fem år	51 751	67 817
Senare än fem år	0	0
<b>Summa</b>	<b>85 332</b>	<b>85 596</b>

### Not 4 Övriga intäkter

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Lönebidrag	234	61
Ej reglerade försäkringsskador	112	610
Förvaltningsuppdrag	141	118
Diverse intäkter	103	119
Vidarefakturerade kostnader	1 557	3 152
Vinst avyttring fastigheter	1 024	503
<b>Summa</b>	<b>3 171</b>	<b>4 563</b>

### Not 5 Drift- och underhållskostnader

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
El, värme, vatten och sophantering	23 770	22 183
Övriga drift- och underhållskostnader	22 227	20 707
<b>Summa</b>	<b>45 997</b>	<b>42 890</b>



## Not 6 Operationell leasing – leasetagare

Bolaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende hyra av förskolemoduler. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 721 Tkr (1.808). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende bilar förfaller enligt följande:

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Inom ett år		564
Mellan två och fem år	691	0
Senare än fem år		0
<b>Summa</b>	<b>691</b>	<b>564</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

<b>Medelantalet anställda</b>	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Män	15	15
Kvinnor	5	4
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>19</b>

<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Styrelse och VD	646	1 362
Övriga anställda	10 375	9 627
<b>Summa</b>	<b>11 021</b>	<b>10 989</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	3 437 594	3 277 796

Av företagets pensionskostnader avser 50 Tkr (223 Tkr) företagets styrelse och VD.

Det finns inga avtal om avgångsvederlag gällande styrelsemedlemmar eller VD.

Not 8 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	150	147
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	19	28
Skatterådgivning	6	86
Andra uppdrag	29	7
<b>Summa</b>	<b>204</b>	<b>268</b>

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Byggnader	13 481	14 382
Avskrivning av uppskrivna fastigheter	2 613	2 613
Maskiner och andra tekniska anläggningar	195	130
Inventarier, verktyg och installationer	218	191
Återföring av tidigare nedskrivningar		-
<b>Summa</b>	<b>16 507</b>	<b>17 316</b>

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Förlust avyttring fastigheter	1 324	
Förlust avyttring maskiner	41	-
<b>Summa</b>	<b>1 365</b>	<b>0</b>

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	555	516
Ränteintäkter, övriga	69	66
<b>Summa</b>	<b>624</b>	<b>582</b>

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	393	951
Räntekostnader, övriga	1 043	1 122
Räntekostnader fastighetslån	5 043	5 120
<b>Summa</b>	<b>6 479</b>	<b>7 193</b>

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Byggnader och mark	-168	-168
- Maskiner och andra tekniska anläggningar		-11
<b>Summa</b>	<b>-168</b>	<b>-179</b>

Not 14 Skatt på årets resultat

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Uppskjuten skatt	-3 120	781
<b>Summa</b>	<b>-3 120</b>	<b>781</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Resultat före skatt	-1 106	3 539
Skattekostnad 21,4 % (22%)	236	-779
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-6	-505
Ej skattepliktiga intäkter	75	49
Skattemässiga justeringar	1 606	1 749
Justering avskrivning byggnader	53	266
Korrigerig av temporär skillnad/underskottsavdrag samt korrigerig av skattesats	-5 084	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-3 120</b>	<b>781</b>

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	651 459	646 665
- Nyanskaffningar	47 614	7 660
- Utrangering	-5 939	-87
- Försäljningar	-4 794	-2 396
- Omklassificering		-383
- Erhållna bidrag		-
<b>Vid årets slut</b>	<b>688 340</b>	<b>651 459</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-165 150	-151 405
- Återförda avskrivningar på utrangeringar	2 153	39
- Återförda avskrivningar på avyttringar	4 637	598
- Årets avskrivning	-13 481	-14 382
<b>Vid årets slut</b>	<b>-171 841</b>	<b>-165 150</b>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
- Vid årets början	83 821	86 433
- Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 613	-2 612
- Årets uppskrivningar		-
<b>Vid årets slut</b>	<b>81 208</b>	<b>83 821</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
- Vid årets början	-149 099	-150 762
- Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 619	1 663
- Under året återförda nedskrivningar		-
- Årets nedskrivningar		-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-146 480</b>	<b>-149 099</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>451 227</b>	<b>421 031</b>
Varav markvärde	26 072	25 611
Verkligt värde	518 333	527 134

Verkligt värde har beräknats för lägsta kassaflödesgenerande enhet utifrån Datschas värderingsinstrument. Enligt antagen "Policy för fastighetsvärdering" så används Bergs Hyreshus AB:s faktiska siffror gällande hyra och driftskostnader.

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	5 189	5 281
- Nyanskaffningar	1 876	208
- Avyttringar och utrangeringar	- 55	-300
	<u>7 011</u>	<u>5 189</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-4358	-4 337
- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	15	300
- Årets avskrivning	-414	-321
	<u>-4757</u>	<u>-4358</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 254</b>	<b>831</b>

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	10 663	235
Investeringar		10 428
Omföring till byggnader och mark	-9 919	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>744</b>	<b>10 663</b>

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	6 400	5 900
- Aktieägartillskott	-	500
Vid årets slut	<u>6 400</u>	<u>6 400</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
- Vid årets början	-6 179	-5 065
- Årets nedskrivningar	-	-1 114
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

<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
			<b>221</b>

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
- Vid årets början	72	70
- Inköp	0	2
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72</b>	<b>72</b>

**Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
HBV	40	40
SABO Byggnadsförsäkring AB	30	30
Samling Näringsliv Jämtland	2	2
	<b>72</b>	<b>72</b>

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 14.366.455 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>2019-12-31</i>
Balanseras i ny räkning	14.366

Not 21 Ackumulerade överavskrivningar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Byggnader och mark	6 340	6 509
Maskiner och inventarier	343	342
	<b>6 683</b>	<b>6 851</b>

Not 22 Uppskjuten skatt

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader	5 402	-16 729	-11 327
Övriga temporära skillnader	0		0
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>5 402</b>	<b>-16 729</b>	<b>-11 327</b>

Bokfört värde uppskjuten skattefordran/skuld 2019-12-31 är 11 327 Tkr

2018-12-31

Väsentliga temporära skillnader	15 670	-18 441	-2 770
Övriga temporära skillnader	291	-	291
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>15 961</b>	<b>-18 441</b>	<b>-2 479</b>

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

Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 37.429 (37.012) Tkr. Därtill finns 15.177 (12.529) Tkr och avser ej redovisade underskottsavdrag. Dessa 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.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (22%)

Not 23 Långfristiga Skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån vid årets början från övriga kreditinstitut	411 029	413 300
Lån vid årets början från Bergs kommun	24 775	26 842
Årets amortering	-4 733	-4 367
	<b>431 071</b>	<b>435 775</b>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	77 000	55 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	267 071	282 850
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	87 000	97 925
	<b>431 071</b>	<b>435 775</b>

Lån som förfaller till omsättning.

Uppskattad amortering under 2020 är 4,7 Mkr

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
	-	-

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

## Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid årsskiftet 2019-2020 såldes en fastighet i Hackås, benämnd kontorshuset till en lokal entreprenör, som under 2020 kommer att göra om kontoren till lägenheter.

Införlivningen av Bergs Hyreshus till Bergs kommun som beslutades under 2019 har påbörjats. Det första steget har nu tagits i och med att samtlig personal har övergått till Bergs kommun per 2020-01-01. Fastigheterna kommer i ett senare skede att övergå till Bergs kommun, inget beslut taget om detta i skrivande stund.

2020-01-02 tillträdde en ny ledning/VD i Bergs hyreshus AB, ny på denna tjänst är Richard Grubb som närmast kommer från finansmarknaden, därutöver har styrelsen ersatts med två stycken nya styrelseledamöter.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Åtgärder som hittills vidtagits är att inga underhåll eller ombyggnationer görs förutom i akuta fall under rådande omständigheter, en del hyresnedsättningar kommer att göras men det rör sig om ett fåtal lokaler och mindre belopp.

## Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser		-
Eventalförpliktelser Fastigo	131	134
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>134</b>

## Not 26 Upplupen kostnad och förutbetalda intäkt

Belopp i tkr	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	11
Upplupna semesterlöner	599	710
Upplupna arbetsgivaravg. Semester	188	223
Arbetsgivaravgifter upplupna löner	0	12
Upplupna utgiftsräntor	543	619
Förutbetalda hyror	6 135	1 617
Förutbetalda hyresintäkter, periodisering	7 046	0
Övriga interimsskulder	2 310	2 327
Avstämning Benify	1	0
<b>Summa</b>	<b>16 824</b>	<b>5 520</b>

Förutbetalda hyror och Förutbetalda hyresintäkter har ökat väsentligt mot år 2018, på grund av aviseringar som skett i förskott för år 2020



Underskrifter

Ort och datum

Svenstavik 2020-06-01

Therese Kärngård  
Styrelseordförande

Richard Grubb  
Verkställande direktör

Bengt Åke Arendolf  
Bengt Åke Arendolf

Daniel Danielsson  
Daniel Danielsson

Mia Eriksson  
Mia Eriksson

Daniel Hillbom  
Daniel Hillbom

Bo Karlsson  
Bo Karlsson

Kent Karlsson  
Kent Karlsson

Karin Paulsson  
Karin Paulsson

Kent Rosenqvist  
Kent Rosenqvist

Richard Lundgren  
Richard Lundgren

Lena Olsson  
Lena Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 juni 2020

Deloitte AB

Lars Magnusson  
Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

2020/06/14

Årsredovisning för  
**Bergs Hyreshus AB**

556122-8890

Räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31

Undertecknad verkställande direktör i Bergs hyreshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 15/6-2020. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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



Richard Grubb 26 juni 2020  
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 2019-01-01-2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bergs Hyreshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bergs Hyreshus AB för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund den 19 juni 2020

Deloitte AB



Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor