

Årsredovisning för
Bergs Hyreshus AB
556122-8890

Räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning, tillgångar	8
Balansräkning, eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11
Not 1 Redovisningsprinciper.....	11
Not 2 Hyresintäkter	16
Not 3 Operationell leasing – leasegivare	17
Not 4 Övriga intäkter	17
Not 5 Drift- och underhållskostnader.....	17
Not 6 Operationell leasing – leasetagare	18
Not 7 Anställda och personalkostnader	18
Not 8 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer	19
Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	19
Not 10 Övriga rörelsekostnader	19
Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter.....	19
Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader.....	20
Not 13 Bokslutsdispositioner.....	20
Not 14 Skatt på årets resultat.....	20
Not 15 Förvaltningsfastigheter	21
Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar	22
Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar	22
Not 18 Andelar i koncernföretag.....	22
Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav.....	23
Not 20 Disposition av vinst eller förlust	23
Not 21 Ackumulerade överavskrivningar	24
Not 22 Uppskjuten skatt.....	24
Not 23 Långfristiga Skulder.....	25
Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.....	25
Not 25 Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt	26
Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.....	26
Underskrifter	27

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bergs Hyreshus AB, 556122-8890 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 63 763 m² fördelat på 23 offentliga lokaler (skolor, daghem och vård-inrättningar) och 27 kommersiella lokaler (kontor, industri- och affärslokaler). Små och medelstora företag samt kommun och landsting är de huvudsakliga hyresgästerna till företagets lokaler. Vidare har bolaget 447 bostadslägenheter om 33 043 (28 377 m²). 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 m² på olika serviceboenden. Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige gällande bostäder samt Länsförsäkringar gällande lokaler

under 2021. Ambition finns att sälja ut fastigheter som skapar driftunderskott i företaget.

Finansiell ställning

Bolagets lån uppgår till 425,3 Mkr (429,5 Mkr) med fördelningen mellan bunden 87,11% (69,6%) och rörlig 12,9% (30,4%) ränta. Strävan efter att uppnå finanspolicyns mål om en tredjedel rörlig ränta har uppnåtts. Den genomsnittliga räntan under 2021 var 0,99 % (1,14 %). Bolagets ränteförfall fördelar sig från 2022-2028, vilket innebär en genomsnittlig räntebindningstid på 3,44 år (2,75 år). Likvida medel finns på 26.433 tkr och ingår i en koncernkontolösning med Bergs Kommun som toppkontoinnehavare.

Resultat

Hyesintäkterna för 2021 uppgick till 86,4 Mkr (83,2 Mkr), en ökning med 3,2 mkr. Lokalyrorna har räknats upp med i snitt 1 % (1 %) och bostäder med 1,50 % (0 %). Några större vakanta lokalytor finns inte i dagsläget de flesta lokalerna är uthyrda. Vakanta bostadsytor har funnits i Hackås i övrigt är våra bostäder uthyrda. Resultat efter finansiella poster 2021 blev 12 892 Mkr (koncernbidrag BTEA 10 325 tkr) (5,5 Mkr). Ett positivt resultat trots ökade energikostnader, resultatförbättringen beror på minskade kostnader (mild vinter samt mindre snö). Under 2018 utformades nya ägardirektiv för Bergs Hyreshus AB. De ekonomiska kraven från ägarna har räknats för 2021 och jämförelseåret 2020 inom parentes.

Driftnetto uttryckt i procent för 2021 blev 26 % (32%), kravet här är 35 % på en rullande femårsperiod. På direktavkastning finns ett krav på 5,5 % på en rullande femårsperiod, för 2021 blev detta 5,89% (6,38%).

Ägarförhållanden

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

Bergs Hyreshus AB
Org. nr. 556122-8890

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 %.

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Bergs kommun och har från ordinarie bolagsstämman 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Ordförande Therese Kärngård, Bengt Åke Arendolf, Daniel Danielsson, Mia Eriksson, Daniel Hillbom, Bo Karlsson, Kent Karlsson, Richard Lundgren, Lena Olsson, Karin Paulsson, Kent Rosenqvist.

Ersättare: Elaine Asp, Karl Johan Bergman, Signar Brzezinski, Lena Gabrielsson, Annika Hagen, Dan Martinsson, Lennart Mattsson, Erik Olofsson, Maud Peekar, Anette Rangdag.

Ledning: Richard Grubb VD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även en stor del av 2021 har präglats av Coronapandemin vilket medfört att endast akut underhåll har utförts, detta har lett till att antalet felanmälningar som ej åtgärdats har ökat dock ej så mycket som befarat.

Hyresförhandling för 2021 resulterade i en höjning på 1,5%.

Hyresnedsättningar har också gjorts under 2021 till en del lokalhyresgäster.

Under maj månad invigdes nya förskolemoduler i Myrviken i väntan på att en ny förskola ska byggas.

I det brandhärjade huset i Svenstavik har arbetet med att återställa skett enligt tidplan. Hyresgäster har flyttat in i ingång B och C vilket är glädjande, A ingången beräknas var klar för inflyttning till månadsskiftet januari-februari 2022.

Under året har anpassningar av lokaler fortsatt för att möta Bergs Kommuns förändrade behov.

Projektering av förskolor i Klövsjö och Myrviken har påbörjats under senhösten.

Vakanserna i vårt bostadsbestånd är nu nere i historiskt låga nivåer, i slutet av året ligger vakansen på 1,8%, även på lokalsidan har vi nu endast ett mindre antal tillgänglig för uthyrning.

Försäkringstjänster har upphandlats under senare delen av året vilket medfört ökade kostnader gällande bostäder, lokaler ligger i linje med föregående år.

Under slutet av året har två stycken begagnade modulförskolor inköpts för att byggas upp i Klövsjö respektive Myrviken. Detta i ett led av hållbarhet och återbruk samt kostnadsbesparing.

Bolagets underhållsarbete fortsätter att öka. Bolaget har fortsatt att byta ut äldre låssystem till ett digitalt passivt system vilket på sikt kommer ge en enklare och kostnadseffektivare förvaltning.

Det totala underhållet, både planerat underhåll och avhjälpande underhåll i form av reparationer, har ökat kraftigt till 16 352 tkr.

Kontinuerlig NKI-mätning görs en gång om året via kommunen samt hyresgästföreningen. Resultaten av dessa är en grund för hur vi genomför förbättringsarbeten framåt.

Redovisningsprinciper

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

Framtida utveckling

Bolaget har stärkts sedan föregående år mycket tack vare ett bra rörelseresultat. Vid en intern värdering av bolagets fastigheter så framkommer det att det bedömda marknadsvärdet väl svarar upp mot det bokförda värdet för bolagets fastigheter.

Vakansgraden på bostäder och lokaler är fortsatt på en mycket låg nivå. Efterfrågan på bostäder har

under 2021 stegrats och gjort att det i dagsläget ej finns några lägenheter att hyra på någon av de orter vi har verksamhet förutom Hackås där ett 8 tal lägenheter är vakanta, detta tror vi beror på att Bergs kommun har haft en positiv befolkningsutveckling. Bolaget tittar därför på olika sätt att skapa fler lägenheter i Kommunen. Här sker vitt skilda åtgärder, så som att se över lokaler som kan vara lämpliga för ombyggnad till bostäder likaväl fastigheter som kan vara lämpliga att avyttra som utvecklingsprojekt för andra parter.

För att bidra till kommunens tillväxtstrategi håller bolaget i nuläget att projektera två st förskolor. Bolaget tittar även på bostäder dock finns i nuläget inte ekonomiska muskler till bygga bostäder

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

Personal

Bolagets personal har numera flyttats över till Bergs kommun som en del av införlivningen av Bergs Hyreshus AB till Bergs kommun.

Energi och Miljö

Energikostnaderna har ökat under året mest beroende på ökade elpriser, nätavgifterna har också ökat. Dock ligger de enligt budget.

Bolagets miljöarbete fortgår löpande med uppdateringar/nyinvesteringar av:

- Motorvärmastolpar med tids- och klimatstyrning
- Laddstolpar
- Tryckstyrda pumpar
- Nya undercentraler med digital övervakning
- Fönsterbyten för att minska energiförbrukning
- Radonmätningar i våra bostäder på Ängesvägen 3, 5 och 7 samtliga skolor och på Åbbåsvägen i Oviken.

Radon: Syftet med mätningen är att ta reda på om radonhalten i bostaden är högre än referensnivån

200 Bq/m³. 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.

Vattensparprogram: Vi byter munstycke till blandarna i samtliga bostäder samt duschmunstycken. 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	17 720 016
årets resultat	10 325 305
Totalt	28 045 321
Balanseras i ny räkning	<u>28 045 321</u>
Summa	28 045 321

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

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Resultat före bokslutsdispositioner	1 814	5 453	-1 274	3 360	-61 796
Balansomslutning	538 828	517 338	511 989	496 430	484 742
Långfristiga skulder	376 690	324 562	431 071	435 804	440 174
Eget kapital	44 699	34 375	31 021	25 247	18 693

Eget Kapital

Eget kapital	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 600	15 055	17 720
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			10 325
Vid årets slut	1 600	15 055	28 045

Resultaträkning

Rörelsens intäkter

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2,3	86 383	83 180
Övriga rörelseintäkter	4	4 140	5 555
Aktiverat arbete för egen räkning		0	0
		<u>90 523</u>	<u>88 735</u>

Rörelsens kostnader

Drift- och underhållskostnader	5	-57 369	-50 730
Fastighetsskatt		-491	-602
Övriga externa kostnader		-8 939	-9 562
Personalkostnader	7	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-16 631	-16 966
Övriga rörelsekostnader	10	-88	-229
		<u>-83 518</u>	<u>-78 089</u>
Rörelseresultat		7 005	10 646

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	791	561
Nedskrivningar av finansiella anläggnings- tillgångar och kortfristiga placeringar		0	0
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-5 982	-5 754
Resultat efter finansiella poster		1 814	5 453
Bokslutsdispositioner	13	11 038	-234
Resultat före skatt		12 852	5 219
Skatt på årets resultat	14	-2 527	-1 862
Årets resultat		10 325	3 357

Balansräkning, tillgångar

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	439 320	444 623
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	1 924	1 889
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	27 103	7 034
		<u>468 347</u>	<u>453 546</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		34 468	26 323
Andelar i koncernföretag	18	221	221
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	42	42
Övriga långsiktiga fordringar		130	213
		<u>34 861</u>	<u>26 799</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>503 208</u>	<u>480 345</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		487	650
		<u>487</u>	<u>650</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		538	385
Kund fordran Bergs kommun		3 591	883
Kund fordran Mötesplats Oviken AB		300	33
Aktuell skattefordran		750	750
Övriga fordringar, avser fordran BHH Holding		2 720	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		792	3 517
Likvida medel /koncernkonto		26 442	30 766
		<u>35 133</u>	<u>36 343</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>35 620</u>	<u>36 993</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>538 828</u>	<u>517 338</u>

Balansräkning, eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 600	1 600
Uppskrivningsfond		15 055	15 055
		<u>16 655</u>	<u>16 655</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		17 720	14 366
Årets resultat		10 325	3 357
	20	28 045	17 723
		<u>44 700</u>	<u>34 378</u>
Summa eget kapital			
Obeskattade reserver			
Ersättningsfond		3 000	0
Ackumulerade överavskrivningar	21	6 957	6 917
		<u>9 957</u>	<u>6 917</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	22	15 716	13 189
		<u>15 716</u>	<u>13 189</u>
Långfristiga skulder			
	23		
Övriga skulder till kreditinstitut		351 800	298 900
Långfristiga skulder Bergs Kommun		20 775	21 550
Långfristiga skulder Mötesplats Oviken		4 083	4 083
Övriga långfristiga skulder		32	29
		<u>376 690</u>	<u>324 562</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		164	14
Kortfristig del kreditinstitut		48 600	104900
Leverantörsskulder		5 744	6 659
Leverantörsskuld Bergs kommun		4 955	6 580
Leverantörsskuld koncernföretag		682	671
Kortfristiga skulder till koncernföretag		15 000	0
Övriga kortfristiga skulder		383	1 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	16 237	17 584
		<u>91 765</u>	<u>138 292</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>538 828</u>	<u>517 338</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 - 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		7 005	10 646
Resultat efter finansiella poster		0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		16 407	16 567
Betald inkomstskatt		0	0
Erhållen ränta & finansiella intäkter		791	561
Erlagd ränta & finansiella kostnader		-5 982	-5 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		18 221	22 020
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		163	-216
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-9 729	-5 807
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		9 018	4 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 673	20 590
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		11 078	
Förvärv av koncernföretag			
Förändring långfristiga värdepapper			30
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 158	-9 024
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	95
Förändring av pågående nyanläggningar		-29 760	-4 363
Avyttring av förvaltningsfastigheter			1 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 840	-11 979
Finansieringsverksamheten			
Lämnade lån och övriga långfristiga fordringar		0	0
Övriga skulder		-4 172	4 084
Förändring fordran koncernföretag		3016	-1892
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Amortering av lån			-3 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 156	-1 608
Årets kassaflöde		-4 323	7 003
Likvida medel vid årets början		30 765	23 762
Likvida medel vid årets slut		26 442	30 765

Poster som ingår i justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

- Av-/nedskrivningar	16 631	16 966
- Vinst avyttring fastigheter/inventarier	-312	-631
- Förlust avyttring fastigheter/inventarier	88	229
- Nedskrivning andelar dotterbolag	0	3
-Övrigt	16 407	16 567

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper mm.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar	År
-Stomme	50-100
-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 sker numera i Bergs kommun efter 2020-01-01 då personalen införlivades under fastighet och It nämnden.

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 skattesatserna gällande per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den 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.

Hysesintäkter periodiseras och redovisas i den månad som hyresgästen brukar det hyrda objektet. Hysesavier skickas ut i förskott och ska betalas sista vardagen innan perioden börjar.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Ränta, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla bolaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

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

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 2020 då förändringar har skett till detta år och vi behöver se om värdeförändringarna är bestående över tid enligt bolagets "Policy för fastighetsvärdering".

Osäkerhet finns även inom nyttjandeperioder för materiella anläggningstillgångar, men som beskrivits ovan ska det omvärderas vid varje bokslut och eventuella justeringar kommer göras.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde alternativt bedömt värde utifrån dotterbolagets eget kapital. Utdelning från dotterbolag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 2 Hyresintäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Bostäder minus rabatter	31 608	31 699
Lokaler	56 364	53 911
P-platser, garage, övrigt	2 988	3 573
Summa	90 960	89 183
Avgår hyresbortfall	-4 577	-6 003
Summa hyresintäkter	86 383	83 180

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 86.383 (83.180). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Inom ett år	32 806	33 130
Mellan två och fem år	53 577	50 050
Senare än fem år		
Summa	86 383	83 180

Not 4 Övriga intäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Lönebidrag	0	11
Ej reglerade försäkringsskador	0	1 071
Förvaltningsuppdrag	0	299
Diverse intäkter	3 116	1 106
Vidarefakturerade kostnader	711	2 392
Vinst avyttring fastigheter, inventarier	312	676
Summa	4 139	5 555

Not 5 Drift- och underhållskostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
El, värme, vatten och sophantering	24 043	20 185
Övriga drift- och underhållskostnader	22 958	21 965
Kostnad inhyrd personal	10 368	8 580
Summa	57 369	50 730

Not 6 Operationell leasing – leasetagare

Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 425 tkr (92 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende bilar förfaller enligt följande:

	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 - 2020-12-31</i>
Inom ett år	0	0
Mellan två och fem år	1 551	967
Senare än fem år	280	147
Summa	1 831	1 114

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 - 2020-12-31</i>
Män	0	0
Kvinnor	0	0
Summa	0	0

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 - 2020-12-31</i>
Styrelse och VD	0	0
Övriga anställda	0	0
Summa	0	0
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	0	0

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

Not 8 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	219	156
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	0
Summa	219	156

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Byggnader	13 865	13 896
Avskrivning av uppskrivna fastigheter	2 441	2 613
Maskiner och andra tekniska anläggningar	254	258
Inventarier, verktyg och installationer	71	199
Nedskrivning byggnader	0	0
Summa	16 631	16 966

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Förlust avyttring fastigheter	88	229
Förlust avyttring maskiner	0	0
Summa	88	229

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	720	421
Ränteintäkter, övriga	71	140
Övriga intäkter	0	0
Summa	791	561

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	747	398
Räntekostnader, övriga	1 253	580
Räntekostnader fastighetslån	3 982	4 776
Summa	5 982	5 754

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Byggnader och mark		
- Maskiner och andra tekniska anläggningar	40	234
Koncernbidrag	-11 078	0
Summa	-11 038	234

Not 14 Skatt på årets resultat

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Uppskjuten skatt	-2 527	-1 862
Summa	-2 527	-1 862

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat före skatt	12 852	5 218
Skattekostnad 21,4 % (21,4%)	-493	-1 117
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-20
Ej skattepliktiga intäkter	35	17
Skattemässiga justeringar	2 068	1 249
Justering avskrivning byggnader	92	14
Korrigerigering av temporär skillnad/underskottsavdrag sam korrigerigering av skattesats	0	0
Nyttjande underskott	-1 699	-143
Uppskjuten skatt	-2 527	-1 862
Redovisad effektiv skatt	-2 527	-1 862

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	691 748	688 336
- Nyanskaffningar	11 489	10 879
- Utrangering		
- Försäljningar	-773	-7 467
- Omklassificering		
- Erhållna bidrag		
Vid årets slut	702 464	691 748
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-184 950	-171 841
- Återförda avskrivningar på utrangeringar		
- Återförda avskrivningar på avyttringar	255	788
- Årets avskrivning	-13 865	-13 897
Vid årets slut	-198 560	-184 950
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
- Vid årets början	78 595	81 208
- Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 441	-2 613
- Årets uppskrivningar		
Vid årets slut	76 154	78 595
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
- Vid årets början	-140 770	-146 480
- Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	32	5 710
- Under året återförda nedskrivningar		
- Årets nedskrivningar		
Vid årets slut	-140 738	-140 770
Redovisat värde vid årets slut	439 320	444 623
Varav markvärde	26 568	26 308
Verkligt värde	542 715	544 115

Verkligt värde har beräknats för lägsta kassaflödesgenererande enhet utifrån Datschas värderingsinstrument. Värderingen gjord utifrån Datschas bedömda drift och underhåll med ett rimligt påslag.

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	6 421	7 012
- Nyanskaffningar	360	98
- Avyttringar och utrangeringar		-688
	<u>6 781</u>	<u>6 422</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-4 532	-4 757
- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		283
- Årets avskrivning	-325	-58
	<u>-4857</u>	<u>-4532</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 924	1 890

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	7 034	744
Investeringar	29 760	8 243
Omföring till byggnader och mark	-9 691	-1 953
Redovisat värde vid årets slut	27 103	7 034

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	6 400	6 400
- Aktieägartillskott		-
Vid årets slut	<u>6 400</u>	<u>6 400</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
- Vid årets början	-6 179	-6 179
- Årets nedskrivningar		-
Vid årets slut	<u>-6 179</u>	<u>-6 179</u>
Redovisat värde vid årets slut	221	221

Bergs Hyreshus AB
Org. nr. 556122–8890

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
			221

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
- Vid årets början	72	72
- Inköp	-30	-30
Redovisat värde vid årets slut	42	42

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
HBV	40	40
SABO Byggnadsförsäkring AB	0	0
Samling Näringsliv Jämtland	2	2
	42	42

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 28 044 tkr, disponeras enligt följande:

	<i>2021-12-31</i>
Balanseras i ny räkning	28 044

Not 21 Ackumulerade överavskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader och mark	6 172	6 340
Maskiner och inventarier	785	577
	6 957	6 917

Not 22 Uppskjuten skatt

	2021-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader	-137	-15 579	-15 716
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-137	-15 579	-15 716

Bokfört värde uppskjuten skatteskuld 2021-12-31 är 15 176 Tkr

2020-12-31

Temporära skillnader	3 000	-16 191	-13 189
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	3 000	-16 191	-13 189

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

Företaget har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 52.252 Tkr. Därtill finns 9.230 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 % (20,6)

Not 23 Långfristiga Skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån vid årets början från övriga kreditinstitut	403 800	407 600
Lån vid årets början från Bergs kommun	21 550	23 442
Lån vid årets början Mötesplats Oviken	4 083	4 083
Övriga långfristiga skulder	28	29
Årets amortering	-4 172	-5 692
	<u>425 289</u>	<u>429 462</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	48 600	104 900
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	292 750	216 050
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	83 939	108 512
	<u>425 289</u>	<u>429 462</u>

Lån som förfaller till omsättning.

Uppskattad amortering under 2021 är 5,6 Mkr

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		-
Summa		-
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser Fastigo		0
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Not 25 Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	0	0
Upplupna arbetsgivaravg. Semester	0	0
Arbetsgivaravgifter upplupna löner	0	0
Upplupna utgiftsräntor	662	512
Förutbetalda hyror		1
Förutbetalda moms	-2 576	
Förutbetalda hyresintäkter, periodisering	15 556	16 199
Övriga interimsskulder	2 595	872
Avstämning Benify	0	0
Summa	16 237	17 584

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatta pandemiåtgärder är att vi endast utför akut underhåll/felanmälan.

Berghem i Hoverberg är under försäljning, köpekontrakt undertecknat med tillträde 2022-05-31.

Mark har inköpts i Hackås intill skolan för framtida skolbyggnationer.

Mark har inköpts i Klövsjö för att etablera en ny förskola.

Digital signering av hyresavtal har också påbörjats och ska sjösättas under kvartal 1.

projektering av förskolor i Klövsjö samt Myrviken pågår för fullt.

Mot bakgrund av den uppkomna situationen i Ukraina kommer bolaget att följa händelseutvecklingen noga och vidta åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Ett första steg är att inventera antalet tomma lägenheter för eventuella flyktingar som kommer.

Underskrifter

Hudäs 2022-05-10

Ort och datum



Therese Käringard
Styrelseordförande



Richard Grubb
Verkställande direktör



Bengt Åke Arendolf



Daniel Danielsson



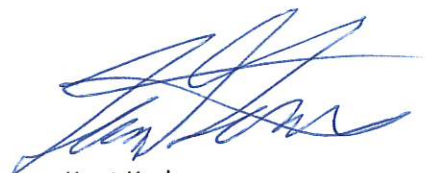
Mia Eriksson



Daniel Hillbom



Bo Karlsson



Kent Karlsson



Karin Paulsson



Kent Rosenqvist



Richard Lundgren



Lena Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2022.

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 2022-05-31

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor