

# Årsredovisning

för

## Seniorbostäder i Arboga AB

556677-9434

Räkenskapsåret

2023

*e*

Styrelsen och verkställande direktören för Seniorbostäder i Arboga AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga och tillhandahålla seniorbostäder inom Arboga Kommun samt utveckla kommunen som en attraktiv och efterfrågad bostadsort genom pris- och kvalitetsvarierat utbud av bostäder.

Bolaget startades i mars 2005.

Bolaget äger fastigheterna Giktringen 7, med tomträtt och Porsen 1 belägna i Arboga kommun.

Företaget har sitt säte i Arboga.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 890	5 759	5 702	5 609	5 559
Resultat efter finansiella poster	-181	192	58	19	-333
Soliditet (%)	14,7	14,6	10,9	7,0	5,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	8 613 397	3 327 187	<b>12 440 584</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		3 327 187	-3 327 187	<b>0</b>
Årets resultat			343 549	<b>343 549</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>11 940 584</b>	<b>343 549</b>	<b>12 784 133</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 940 584
årets vinst	343 549
	<b>12 284 133</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	12 284 133

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		5 890 431	5 759 060
Övriga rörelseintäkter		47 648	5 290
		<b>5 938 079</b>	<b>5 764 350</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning		-1 973 488	-1 879 752
Övriga externa kostnader		-418 346	-368 445
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 899 241	-1 899 242
		<b>-4 291 075</b>	<b>-4 147 439</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 647 004</b>	<b>1 616 911</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166 889	27 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 994 926	-1 452 313
		<b>-1 828 037</b>	<b>-1 424 889</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-181 033</b>	<b>192 022</b>
Bokslutsdispositioner		845 000	4 000 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>663 967</b>	<b>4 192 022</b>
Skatt på årets resultat		-320 418	-864 835
<b>Årets resultat</b>		<b>343 549</b>	<b>3 327 187</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	83 579 513	85 478 753
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
		<b>83 579 513</b>	<b>85 478 753</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 579 513</b>	<b>85 478 753</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		350 287	29 296
Övriga fordringar		103 028	247 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 259	35 046
		<b>462 574</b>	<b>312 232</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 919 007	5 882 154
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 381 581</b>	<b>6 194 386</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 961 094</b>	<b>91 673 139</b>

✍

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 940 583	8 613 397
Årets resultat		343 549	3 327 187
		<b>12 284 132</b>	<b>11 940 584</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 784 132</b>	<b>12 440 584</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		399 000	1 244 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		2 028 261	1 986 184
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 028 261</b>	<b>1 986 184</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut		64 812 500	65 562 500
Skulder till koncernföretag		92 996	2 047 516
Övriga skulder		6 751 600	6 751 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 657 096</b>	<b>74 361 616</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		750 000	750 000
Förskott från kunder		467 603	448 254
Leverantörsskulder		615 320	185 134
Skulder till koncernföretag		127 825	86 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 857	171 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 092 605</b>	<b>1 640 755</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 961 094</b>	<b>91 673 139</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Stomme och grund	100 år
- Tak	50 år
- Fasadbeklädnad	50 år
- Inre ytskikt	25 år
- Installationer	40 år
- Markanläggning	20 år

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag

redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### **Not 2 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Sturestadens Fastighets AB med organisationsnummer 556167-2063 med säte i Arboga.

### **Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	45 480	153 251
Övriga räntekostnader	1 949 446	1 299 062
	<b>1 994 926</b>	<b>1 452 313</b>



**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	97 191 094	97 191 094
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 191 094</b>	<b>97 191 094</b>
Ingående avskrivningar	-9 712 340	-7 813 098
Årets avskrivningar	-1 899 241	-1 899 242
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 611 581</b>	<b>-9 712 340</b>
Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 579 513</b>	<b>85 478 754</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 660 229	2 660 229
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 660 229</b>	<b>2 660 229</b>
Ingående avskrivningar	-2 660 229	-2 660 229
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 660 229</b>	<b>-2 660 229</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	61 813 000	62 563 000
	<b>61 813 000</b>	<b>62 563 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

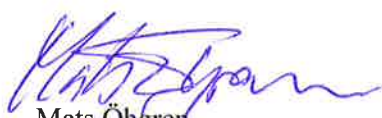
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	68 250 000	68 250 000
	<b>68 250 000</b>	<b>68 250 000</b>





Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Arboga den 19 februari 2024



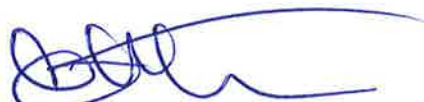
Mats Öhgren  
Ordförande



Ingrid Nord Silversten



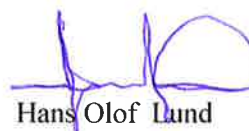
Mikael Dahlgvist



Alexander Knutsson



Torbjörn Persson



Hans Olof Lund



Håkan Larsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 20 februari 2024



Fredrik Eklund Sjöden  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Seniorbostäder i Arboga AB, org. nr 556677-9434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Seniorbostäder i Arboga AB för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Seniorbostäder i Arboga AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Seniorbostäder i Arboga AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 20 februari 2024



Fredrik Eklund  
Auktoriserad revisor