

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**AB Ljusdalshem**

556536-4204

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ljusdalshem avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Ägarförhållanden

AB Ljusdalshem är ett av Ljusdals kommun (212000-2320) helägt bolag och ingår i Ljusdals kommuns bolagskoncern. AB Ljusdalshem är moderbolag i en underkoncern med det helägda AB Ljusdals servicehus, 556710-8328. AB Ljusdalshem upprättar koncernredovisning. Företaget har sitt säte i Ljusdal.

#### Verksamhet

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av egna bostäder och lokaler inom Ljusdals kommun samt förvaltar fastigheter som utgör servicehus åt AB Ljusdals servicehus. Vidare utförs förvaltningstjänster av fastigheter åt Ljusdal kommun.

#### Ägardirektiv

Bolagets verksamhet regleras, förutom av lagar som aktiebolagslagen, av bolagsordningen och ägardirektiv som är antagna av kommunfullmäktige.

Ägardirektivet är ett komplement till bolagsordningen och anger ändamålet med bolagets verksamhet samt ägarens förväntningar och krav på bolaget. Ägardirektiv för verksamheten i AB Ljusdalshem och dess dotterbolag antogs 2019-04-29.

#### *Ändamål*

Enligt ägardirektivet är syftet och målsättningen för bolagets verksamhet, utöver vad som sagts i bolagsordningen, att anta ett perspektiv av affärsmässig hållbar samhällsnytta samt att bidra till att skapa en kommun med hög livskvalitet, trygghet och välfärd att bo och verka i och bolaget är ett medel för Ljusdals kommun att uppnå en väl fungerande bostadsmarknad och att utbudet av bostäder matchar efterfrågan. Bolaget skall bidra till att uppfylla den vision och de övergripande mål som kommunfullmäktige antar och skall aktivt delta i arbetet inom, av kommunfullmäktige, utpekade strategiska utvecklingsområden. Bolaget skall aktivt verka för bostadsbyggnade i alla former för alla målgrupper. Bolaget skall aktivt verka för framtagande av attraktiva tomter för små-, och flerfamiljshus samt fortsätta bygga hyreslägenheter och trygghetsboenden utifrån efterfrågan och behov.

#### *Ekonomi*

Den långsiktiga ekonomiska målsättningen skall vara en god konsoliderad ekonomi och god soliditet samt att kommunen som ägare kan få utdelning på insatt kapital. AB Ljusdalshem ska över tid generera en årlig avkastning före skatt motsvarande 7 % av insatt kapital. Gällande nybyggnationer och större ombyggnationer för ökat bostadsbestånd skall avkastningskravet vara 1 % över kommunens gällande internränta. Långsiktiga investeringar kan finansieras genom lån för vilka kommunen kan lämna borgen mot en årlig borgensavgift på 0,53 % av borgenssumman. Denna avgift gäller för lån från och med 2024. För 2023 var borgensavgiften 1 %. Avvikelser eller alternativa avgifter/lösningar kan avtalas. Per 2023-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutad borgensram till 420 mkr varav 414 mkr utnyttjats. I dotterbolaget är motsvarande borgensram 75 mkr varav 72,9 mkr utnyttjats.

*Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv*

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar. Ägarsamråd ska kontinuerligt hållas mellan bolagets styrelse och kommunstyrelsens presidie. Syftet med ägarsamråden är ett informellt informationsutbyte. Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat enligt den fastslagna planen. Bolaget ska därvid uppmärksamma ägarkommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

Det åligger bolagen att i enlighet med kommunens tidsplan och utan dröjsmål översända följande handlingar till kommunstyrelsen:

- protokoll från bolagsstämma och styrelsesammanträden
- bolagets årsredovisning, koncernredovisning med revisionsberättelse och gransningsrapport från lekmannarevisorer
- bolagets delårsbokslut
- underlag för koncernredovisning, budget samt övriga handlingar av vikt för kommunstyrelsen.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse består av

*Ordinarie ledamöter:*

Jonny Mill, ordförande (LB)

Erik Nygren (M)

Kristina Michelson (S)

Henrik Karlström (SD)

Pär Nyberg (C)

*Ersättare:*

Jens Furuskog (SD)

Roger kastman (KD)

Simon Schönning (L)

Sophie Dahlberg (V)

Kent Simsson (C)

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

*Revisorer:*

Vald revisor är Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag med Mikael Ernström som huvudansvarig revisor.

Lekmannarevisorer utsedda av Ljusdals kommun är Lars Arkegren (ordinarie) och Roland Bäckman (suppleant).

Organisationstillhörighet och försäkringar

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttas FASTIGO; Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation samt HBV; Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och fordon i Protector Forsikring ASA. Skadedjursförsäkring finns hos Anticimex. Ansvarsförsäkring för styrelse och VD samt tjänstereseförsäkring finns hos Länsförsäkringar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under 2023.

## Förväntningar om framtiden samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De största riskerna i bolagets verksamhet är hänförliga till ränteläge, uthyrningsvakanser, elpriser, uppvärmningskostnader samt kommande underhållsbehov. Förändringar i räntenivåer på bolagets lån är bolagets enskilt största riskfaktor. Bolagets belåning ställer krav på att säkerställa en hanterbar räntenivå. Ränteswappar används för att säkra delar av exponeringen för ränterisker och hanteringen sker utifrån riktlinjer fastställda i bolagets finanspolicy där perspektivet är att säkra kostnadsnivån för räntekostnaderna långsiktigt. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisker och placering av överlikviditet. Policyn är föremål för löpande revidering, dock minst en gång per år.

I stället för traditionell räntebindning, har man säkrat räntan med ränteswappar vilket avses ge en bättre fördelning på ränteändringstidpunkterna och en fast ränta. Swapparnas belopp uppgår till 16 % av den totala lånestocken. Löptiderna ligger på 5-10 år. Samtliga ränteswappar kommer att ha förfallit per 2024-12-30.

Närmare beskrivning över bolagets ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper.

Vid bokslutstillfället finns inga beslut om nyupplåning under 2024 i bolaget.

Risker att hantera vid kommande års underhållsbehov är att klara detta finansiellt samt vid upphandling, projektledning och eventuella hyresgästgodkännanden.

Riskerna avseende elpriser hanteras genom löpande kontakt med energibolaget inom kommunkoncern, Ljusdal Energi. Värmekostnaderna påverkas av klimatet och prisutvecklingen på fjärrvärme.

Bolaget är med i SABOs klimatinitiativ vilket innebär att vi skall sänka energiförbrukningen med 30% samt bli fossilfria senast 2030.

## Fastighetsförvaltning

Antalet förvaltade objekt utgjorde den 31 december

Objekt	2023	2022
Lägenheter	1 859	1 815
Lokaler	122	122
Garage	525	525
P-platser	781	765
Förråd	99	100

Ytor	m2	m2
Lägenheter	113 400	110 837
Lokaler	13 837	14 211

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår totalt till 664 056 tkr (577 766 tkr), dessutom innehar företaget ett antal skattebefriade specialfastigheter.

## Outhyrda objekt

Hyresbortfallet har under en femårsperiod utvecklats enligt följande:

År	hyresbortfall i tkr
2019	5 751
2020	5 455
2021	7 227
2022	7 076
2023	7 423

### VD:s ord om verksamhetsåret 2023

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 12 523 tkr före skatt för koncernen. Soliditeten i koncernen uppgår nu till 30 % och det egna kapitalet till 229 725 tkr. Koncernen har under året betalat 4 816 tkr i borgensprovision till ägaren Ljusdals kommun. De ekonomiska nyckeltalen är i jämförelse med liknande fastighetsföretag goda. Prognosen för utdelning till ägaren är 243 tkr för 2023. Bokfört värde för byggnader och mark för koncernen är 717 576 tkr och lånen 487 237 tkr per den 31/12 2023. Vakanserna i företagets lägenhetsbestånd är låga. Hyreshöjningen som framförhandlades med Hyresgästföreningen blev för år 2024 4,7 %.

Koncernen har 174 stycken trygghetsboendelägenheter; 39 stycken på Gärdeåsvägen 16, 27 stycken på Gärdeåsvägen 14, 47 stycken på Koppargården, 19 stycken på Mångs Pers i Färila, 24 stycken på Stenevägen i Järvsö och 18 stycken i Gullvivan. Den totala investeringen i ombyggnation/nyproduktion till trygghetsboendelägenheter är ca 140 miljoner kronor. Då är inte Koppargårdens kostnader medräknade då det ej krävdes några större åtgärder. Vi har fått cirka 18 miljoner i statligt investeringsstöd till våra trygghetsboenden.

AB Ljusdalshem har under året lagt ner 19 455 tkr i löpande reparationer och underhåll samt aktiverat 101 562 tkr i planmässiga investeringar i byggnader, markanläggningar och markköp, varav 49 054 tkr avser två trygghetsboenden som övertagits från AB Ljusdals servicehus. Av de större åtgärderna kan nämnas en ombyggnad av ett fd korttidsboende till tre nya lägenheter i Ljusdal. En hel del tekniska installationer som värmeväxlare, ny teknik i hissar, ventilationsaggregat, stamventiler, kallvattenledningar i källare och radiatorventiler har bytts ut. Ett nytt korttidsboende åt omsorgen har färdigställts på Gärdeåsen i Ljusdal. Nyproduktion av sex nya radhuslägenheter på Åkernvägen i Järvsö är färdigställd och inflyttning har skett. Under året påbörjades byggnationen av femton nya lägenheter i en trevåningsbyggnad på området Grytan i Järvsö.

Kortidssjukfrånvaron uppgick under 2023 till 1,5 %. Arbetet med att spara energi är prioriterat och går vidare. Under punkten energi redovisas förbrukningen av el, vatten och värme. 2010 års siffror sättes som index 100, värmeförbrukningen har normalårskorrigerats.

Energi, år	2010	2022	2023
El	100	53	53
Värme	100	78	77
Vatten	100	88	86

Richard Brännström, VD

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	128 411	122 738	120 788	120 331	115 296
Driftsnetto	41 270	38 036	36 802	40 618	33 037
Avskrivningar	14 928	13 726	13 445	12 788	11 083
Räntor och borgensprovision	18 006	10 147	11 635	12 547	10 946
Årets resultat	10 034	11 046	19 234	12 099	8 917
Hysesbortfall	7 423	7 076	7 227	5 455	5 751
Fastigheternas bokförda värde	599 134	510 719	495 780	499 026	442 943
Fastigheternas bokförda värde, kr/m2	4 709	4 084	3 965	4 010	3 682
Fastighetslån	414 373	337 773	347 273	353 887	300 079
Eget kapital	185 043	175 181	164 217	145 048	133 021
Driftskostnader kr/m2	625	585	572	527	557
Underhåll kr/m2	153	168	176	183	196
Driftsnetto kr/m2	324	304	294	326	275
Varmhyra bostäder snitt kr/m2	1 047	1 029	1 013	995	988
Vinstmarginal (%)	7	11	17	12	9
Hysesbortfall (%)	6	6	5	4	4
Soliditet (%)	29,2	32,0	30,3	27,5	29,0
Skuldsättningsgrad (%)	2	2	2	2	2
Belåningsgrad (%)	69	66	70	71	68
Låneränta (%)	4,3	3,0	3,4	3,5	3,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	140 273 989
årets vinst	10 033 906
	<b>150 307 895</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	243 600
i ny räkning överföres	150 064 295
	<b>150 307 895</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas. Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Tkr			
Nettoomsättning	2	158 453	152 349
Övriga rörelseintäkter		10 157	9 953
		<b>168 610</b>	<b>162 302</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-88 058	-81 191
Reparations- och underhållskostnader		-24 067	-26 168
Fastighetsskatt		-2 293	-2 275
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-19 400	-18 734
		<b>-133 818</b>	<b>-128 368</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 792</b>	<b>33 934</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		611	339
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-22 881	-13 854
		<b>-22 269</b>	<b>-13 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 523</b>	<b>20 421</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 523</b>	<b>20 421</b>
Skatt på årets resultat	22	-3 050	-2 398
Uppskjuten skatt	22	-476	-1 483
Årets resultat		8 998	16 540

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>			
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	717 576	680 040
Inventarier, verktyg och installationer	11	6 354	7 365
Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	12	22 414	14 645
		<b>746 344</b>	<b>702 050</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		40	40
		<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>746 384</b>	<b>702 090</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		127	127
		<b>127</b>	<b>127</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 693	1 476
Aktuella skattefordringar		580	1 415
Övriga fordringar		247	252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 119	1 842
		<b>4 639</b>	<b>4 985</b>
Kassa och bank	15	12 418	23 748
		<b>12 418</b>	<b>23 748</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 184</b>	<b>28 860</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>763 568</b>	<b>730 950</b>



**Koncernens**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Aktiekapital		7 000	7 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		222 725	213 899
<b>Summa eget kapital</b>		<b>229 725</b>	<b>220 899</b>

**Avsättningar**

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse	16	331	377
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	11 391	10 916
		<b>11 722</b>	<b>11 293</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	18 32	471 331	446 988
		<b>471 331</b>	<b>446 988</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		15 906	15 506
Leverantörsskulder		11 780	11 712
Övriga skulder		1 447	2 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	21 657	22 011
		<b>50 790</b>	<b>51 770</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**763 568                      730 949**

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>7 000</b>	<b>197 441</b>	<b>204 441</b>
Årets resultat		16 540	16 540
Utdelning		-82	-82
<b>Summa totalresultat</b>		<b>16 458</b>	<b>16 458</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>7 000</b>	<b>213 899</b>	<b>220 899</b>
Årets resultat		8 999	8 999
Utdelning		-172	-172
<b>Summa totalresultat</b>		<b>8 827</b>	<b>8 827</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>7 000</b>	<b>222 725</b>	<b>229 725</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		12 523	20 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	20	19 354	18 069
Betald skatt		-2 214	-2 327
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>29 663</b>	<b>36 163</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		0	-34
Förändring kundfordringar		-217	-56
Förändring av kortfristiga fordringar		-272	9
Förändring leverantörsskulder		68	752
Förändring av kortfristiga skulder		-1 448	2 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>27 794</b>	<b>39 627</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-63 695	-33 107
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	1 432
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	408
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-63 695</b>	<b>-31 267</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		40 000	0
Amortering av lån		-15 256	-14 037
Utbetald utdelning		-172	-82
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>24 571</b>	<b>-14 119</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-11 330</b>	<b>-5 759</b>
<b>Förändring likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		23 748	29 508
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>12 418</b>	<b>23 749</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	128 410	122 737
Övriga rörelseintäkter		11 801	11 655
		<b>140 211</b>	<b>134 392</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-79 486	-73 105
Reparations- och underhållskostnader		-19 455	-21 010
Fastighetsskatt		-2 260	-2 241
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-14 928	-13 726
		<b>-116 129</b>	<b>-110 082</b>
<b>Rörelseresultat</b>	21	<b>24 082</b>	<b>24 310</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 300	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402	277
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-18 006	-10 147
		<b>-14 304</b>	<b>-9 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 778</b>	<b>14 440</b>
Bokslutsdispositioner	9	3 138	-900
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 916</b>	<b>13 540</b>
Skatt på årets resultat	22	-2 882	-2 494
<b>Årets resultat</b>		<b>10 034</b>	<b>11 046</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	599 134	510 719
Inventarier, verktyg och installationer	11	6 279	7 251
Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	12	21 817	14 167
		<b>627 230</b>	<b>532 137</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	23, 24	3 000	3 000
Andelar i intresseföretag	25, 26	40	40
		<b>3 040</b>	<b>3 040</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>630 270</b>	<b>535 177</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		29	29
		<b>29</b>	<b>29</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 630	1 461
Fordringar hos koncernföretag		398	266
Aktuella skattefordringar		281	764
Övriga fordringar		247	252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 988	1 699
		<b>4 544</b>	<b>4 442</b>

##### *Kassa och bank*

	15	7 003	15 008
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 576</b>	<b>19 479</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**641 846                      554 656**

<b>Moderbolagets</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>			
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	27, 28		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 000	7 000
Uppskrivningsfond	29	17 418	17 865
Reservfond		10 317	10 317
		<b>34 735</b>	<b>35 182</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		140 274	128 953
Årets resultat		10 034	11 046
		<b>150 308</b>	<b>139 999</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>185 043</b>	<b>175 181</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	30	2 912	3 250
<b>Avsättningar</b>			
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen	16	331	377
Uppskjuten skatteskuld	17, 31	9 088	8 088
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 419</b>	<b>8 465</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	18		
Skulder till kreditinstitut	32	401 924	327 124
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>401 924</b>	<b>327 124</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 450	10 650
Leverantörsskulder		10 275	9 739
Övriga skulder		1 014	1 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	18 809	18 638
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 548</b>	<b>40 636</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>641 846</b>	<b>554 656</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>7 000</b>	<b>28 632</b>	<b>128 584</b>	<b>164 217</b>
Förändring uppskrivningsfond		-450	450	0
Årets resultat			11 046	11 046
Utdelning			-81	-81
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>7 000</b>	<b>28 182</b>	<b>139 999</b>	<b>175 181</b>
Förändring uppskrivningsfond		-447	447	0
Årets resultat			10 034	10 034
Utdelning			-172	-172
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>7 000</b>	<b>27 735</b>	<b>150 308</b>	<b>185 043</b>

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		9 777	14 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	15 120	13 224
Betald skatt		-1 408	-1 449
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>23 489</b>	<b>26 215</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-367	-73
Förändring av kortfristiga fordringar		-274	9 805
Förändring av leverantörsskulder		556	637
Förändring av kortfristiga skulder		2 421	2 173
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>25 825</b>	<b>38 757</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-110 258	-31 353
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	918
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-110 258</b>	<b>-30 435</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		87 950	0
Amortering av lån		-11 350	-9 500
Utbetald utdelning		-172	-82
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>76 428</b>	<b>-9 582</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 005</b>	<b>-1 260</b>
<b>Förändring likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		15 008	16 268
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 003</b>	<b>15 008</b>



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år men kassaflöde redovisas enligt indirekt metod från detta år.

#### Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens huvudkontoinnehavare. Dessa klassificeras som likvida medel.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter i den period intäkten intjänats.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av eventuell internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt hänföres till förvärvet av tillgången. Bolaget tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden fördelat på olika komponenter. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser övriga materiella anläggningstillgångar läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget ekonomiska framtida fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Pågående ny-, till eller ombyggnadsarbeten värderas till nedlagda kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader med byggår 2001 och senare	
Byggnadsstomme	100 år
Yttertak, fönster	40 år
El, VA	40 år
Tekniska installationer	25 år
Våtrum	25 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Anslutningsavgifter	10-20 år

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra ickeräntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Derivatinstrument**

Avtal om så kallad ränteswap skyddar mot bolagets ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande

resultatposter och periodiseras över avtalstiden. Om ränteinstrument inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning sker värdering vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs. De nominella beloppen på moderbolagets (koncernens) utestående ränteswapar per den 31 december 2023 uppgick till 65 000 kkr (88 000 kkr). Den säkrade risken utgörs av variabiliteten i framtida räntebetalningar på grund av marknadsräntan. Marknadsräntan definieras som den basränta bolagets låneavtal till rörlig ränta med kreditgivarna stipulerar. Räntan i befintliga avtal är 3M Stibor.

#### *Säkrad post*

Framtida betalningar av rörlig ränta är hänförliga till befintlig skuld enligt nedanstående lånesammanställning:

#### AB Ljusdalshem

Lån (ref nr)	Volym SEK	Förfall	Basränta	Ränteomsättning
Lån nr 115 987	44 455 000	16/09/2029	3M Stibor	3 månader
Lån nr 155 060	28 500 000	27/02/2027	3M Stibor	3 månader
Lån nr 146 016	30 709 000	03/05/2025	3M Stibor	3 månader
Lån nr 146 017	28 500 000	08/05/2024	3M Stibor	3 månader
Lån nr 140 739	75 000 000	26/06/2026	3M Stibor	3 månader
Lån nr 129 803	23 600 000	12/05/2025	3M Stibor	3 månader
Lån nr 125 520	24 000 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 159 352	33 622 000	26/09/2026	3M Stibor	fast
Lån nr 155 511	28 750 000	27/04/2027	3M Stibor	3 månader
Lån nr 156 876	30 000 000	10/12/2025	3M Stibor	fast
Lån nr 158 642	18 600 000	12/05/2025	3M Stibor	3 månader
Lån nr 161346	15 000 000	05/12/2028	3M Stibor	fast
Lån nr 154481	24 700 000	15/03/2027	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39758309390	8 937 500	30/09/2024	3M Stibor	3 månader
Summa:	414 373 500			

#### AB Ljusdals servicehus

Lån (ref nr)	Volym SEK	Förfall	Basränta	Ränteomsättning
Lån nr 151 019	4 392 000	08/11/2024	3M Stibor	3 månader
Lån nr 139 801	10 000 000	29/11/2024	3M Stibor	3 månader
Lån nr 147 754	34 870 000	01/03/2025	3M Stibor	3 månader
Lån nr 14931002706	23 602 146	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Summa	72 864 146			

#### *Ränteswap*

Nedan angivna säkringsinstrument har bolaget ingått för att hantera risken i den säkrade posten ovan. Som en del av bolagets ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Bolaget erhåller genom ränteswap 3M Stibor och betalar en fast ränta på olika löptider. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumentet för AB Ljusdalshem säkrar en del (65 000 tkr/414 373 tkr) av den säkrade posten. Säkringsinstrumentet för AB Ljusdals servicehus säkrar en del (23 000 tkr/72 864 tkr) av den säkrade posten.

AB Ljusedalshem

Ränteswap (ref nr)	Volym SEK	Start	Förfall	Betalar (%)
Swap 1357929	30 000 000	2014-05-19	2024-03-28	3,76
Swap 1478075	35 000 000	2015-02-20	2024-12-30	3,77
Summa:	65 000 000			

AB Ljusedals servicehus

Ränteswap (ref nr)	Volym SEK	Start	Förfall	Betalar (%)
Swap 1475619	23 000 000	2015-12-15	2024-12-24	2,82
Summa:	23 000 000			

*Bedömning av säkringsförhållandets effektivitet*

Den säkrade posten består av lån med basränta 3M Stibor plus kreditmarginal och lån från Kommuninvest med så kallad KI-ränta. Ränteomsättningen på säkrad post kommer alltid att väljas med ett intervall om maximalt 3 månaders avvikelse från den rörliga ränta som erhålls i säkringsinstrumentet. Förhållandet mellan marknadsräntan i de säkrade posterna och 3M Stibor i swappen är således den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Att ta bort denna risk genom att betala en fast ränta i swappen överensstämmer med bolagets målsättning om en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Bolaget kommer att bedöma säkringsförhållandets effektivitet per varje balansdag genom att jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. De kritiska villkoren utgörs av nominella belopp, löptid, ränteomsättningsfrekvens, räntebetalningsdagar, villkorsändringsdag samt räntebas. Säkringsförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten. Effektiviteten bedöms enligt dessa kriterier vid varje bokslut samtidigt som säkringsdokumentationen uppdateras. Information om samtliga lån och hänförliga derivat dokumenteras i detta säkringsdokument.

*Redovisning*

Räntekupongerna på swapparna redovisas löpande i resultaträkningen som en del av bolagets räntekostnader med hänsyn tagen till periodisering av upplupen ränta på swappen. Orealiserade värdeförändringar redovisas till följd av säkringsredovisningen inte i resultat- eller balansräkningen utan i en separat not till bokslutet. Säkringsrelationen upphör om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in. Ett säkringsinstrument som har ersatts med ett annat säkringsinstrument är inte förfall eller avveckling enligt den under rubriken Ränteswap dokumenterade riskhanteringsstrategin vilken omfattar ett sådant förfarande.

En säkringsrelation kan också upphöra om säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Vid upphörande av säkringsredovisning värderas och redovisas säkringsinstrument och säkrad post enligt principerna för värdering vid det första redovisningstillfället men utifrån förhållandena vid den tidpunkt då säkringen upphör. Resultateffekter som uppkommer när säkringen upphör redovisas i resultaträkningen. Föreligger en helt effektiv säkring vid den tidpunkt då säkringsredovisningen upphör, blir resultateffekten noll.

**Leasing**

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren klassificeras som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasing avtalet läggs till tillgången svärde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden.

Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjekt i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Under året finns inga väsentliga avtal enligt finansiell leasing.

### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

### **Skatter**

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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad 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.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Offentliga bidrag**

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt koncernkonto hos Ljusdals kommun.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Vinstmarginal = Resultatet efter finansnetto i procent av rörelseintäkterna

Skuldsättningsgrad = Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital

Belåningsgrad % = Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värde

Soliditet % = Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

Driftsnetto = Resultat före avskrivningar

Låneränta % = Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

### **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 Nettoomsättningens fördelning  
Koncernen**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Hyror specifikation</b>		
Bostäder	134 669	130 592
Lokaler	27 812	25 934
Bilplatser	5 824	5 630
	<b>168 305</b>	<b>162 156</b>
<b>Hyresbortfall, outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-5 892	-5 877
Lokaler	-1 955	-1 731
Bilplatser	-1 463	-1 376
	<b>- 9 310</b>	<b>-8 984</b>
<b>Hyresreduktioner</b>		
Övriga rabatter	-542	-823
	<b>-542</b>	<b>-823</b>
<b>Summa</b>	<b>158 453</b>	<b>152 349</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Hyror specifikation</b>		
Bostäder	118 743	114 030
Lokaler	13 247	12 120
Bilplatser	5 176	4 992
	<b>137 166</b>	<b>131 142</b>
<b>Hyresbortfall, outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-5 581	-5 474
Lokaler	-1 788	-1 548
Bilplatser	-1 218	-1 133
	<b>-8 588</b>	<b>-8 155</b>
<b>Hyresreduktioner</b>		
Övriga rabatter	-168	-248
	<b>-168</b>	<b>-248</b>
<b>Summa</b>	<b>128 411</b>	<b>122 738</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

#### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	200
	<b>0</b>	<b>200</b>
<b>Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag</b>		
Revisionsuppdrag	251	50
	<b>251</b>	<b>50</b>

#### Moderbolaget

	2023	2022
<b>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	135
	<b>0</b>	<b>135</b>
<b>Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag</b>		
Revisionsuppdrag	157	45
	<b>157</b>	<b>45</b>

### Not 4 Driftskostnader

#### Koncernen

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	27 146	24 040
Taxebundna kostnader	20 489	19 100
Uppvärmning	19 729	17 556
Lokal administration	13 329	13 267
Central administration och försäljningskostnader	2 239	1 998
Risikkostnader	1 340	1 400
Övriga driftskostnader	3 786	3 830
<b>Summa</b>	<b>88 058</b>	<b>81 191</b>

#### Moderbolaget

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	25 601	22 867
Taxebundna kostnader	16 876	15 580
Uppvärmning	16 683	14 693
Lokal administration	13 322	13 259
Central administration och försäljningskostnader	2 142	1 926
Risikkostnader	1 313	1 371
Övriga driftskostnader	3 550	3 410
<b>Summa</b>	<b>79 486</b>	<b>73 105</b>



## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Moderbolaget samt Koncernen

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	11
Män	25	26
	<b>36</b>	<b>37</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 296	1 179
Övriga anställda	14 914	14 374
	<b>16 210</b>	<b>15 553</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	120	170
Pensionskostnader för övriga anställda	1 751	1 010
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 064	4 598
	<b>6 935</b>	<b>5 777</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>23 145</b>	<b>21 331</b>

Mellan VD och företaget finns anställningsavtal upprättat. För anställningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Styrelsen har rätt att skilja VD från befattningen under uppsägningstiden eller del därav. VD är dock att anses som anställd även om han befriats från arbetsskyldigheten och omfattas därför av de förmåner enligt lag och avtal som gäller för anställningen.

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	0 %
Andel män i styrelsen	80 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023	2022
Byggnader	16 469	16 265
Inventarier	1 819	1 352
Markanläggningar	1 112	1 117
<b>Summa</b>	<b>19 400</b>	<b>18 734</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Byggnader	12 122	11 399
Inventarier	1 781	1 301
Markanläggningar	1 025	1 026
<b>Summa</b>	<b>14 928</b>	<b>13 726</b>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	3 300	0
	<b>3 300</b>	<b>0</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

**Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader	18 064	9 092
Borgensprovision Ljusdals kommun	4 817	4 763
	<b>22 881</b>	<b>13 854</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Räntekostnader	14 505	6 676
Borgensprovision Ljusdals kommun	3 501	3 471
	<b>18 006</b>	<b>10 147</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

**Moderbolaget**

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	338	-900
Erhållna koncernbidrag	2 800	0
	<b>3 138</b>	<b>-900</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	955 441	926 517
Inköp	41 063	17 451
Försäljningar/utrangeringar	0	-365
Omklassificeringar	14 053	11 838
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 010 557</b>	<b>955 441</b>
Ingående avskrivningar	-226 958	-212 062
Försäljningar/utrangeringar	0	11
Årets avskrivningar	-15 270	-14 907
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-242 228</b>	<b>-226 958</b>
Ingående uppskrivningar	85 570	88 423
Omklassificeringar	0	-378
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 548	-2475
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>83 022</b>	<b>85 570</b>
Ingående nedskrivningar	-134 013	-134 013
Årets nedskrivningar	- 8 359	0
Årets återföringar	8 597	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-133 775</b>	<b>-134 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>717 576</b>	<b>680 040</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	717 576	680 040
Verkligt värde	1 124 000	978 000
Bokfört värde byggnader	637 809	602 416
Bokfört värde mark samt markanläggningar	79 767	77 624
	<b>717 576</b>	<b>680 040</b>

**Verkligt värde**

Koncernens fastigheter har ett bokfört värde om totalt 717 576 (680 040) tkr. Under september 2023 gjorde Forum Fastighetsekonomi en översiktlig bedömning över AB Ljusdalshems fastigheter vilken gav ett värde på ca 824 000 tkr. Under 2015 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering av AB Ljusdals servicehus fastigheter vilken gav ett värde på ca 263 000 tkr. Värderingsmetoderna som använts är ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Vid ortsprismetoden söker man ett värde bland genomförda fastighetsköp på orten som bäst överensstämmer med värderingsobjekten. Vid avkastningsmetoden gör man en prognos för samtliga betalningsströmmar, kalkylen marknadsanpassas genom att man söker efterlikna marknadsförväntningar avseende de parametrar som ingår i kalkylen.

## Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	716 870	689 127
Inköp	87 969	16 151
Omklassificeringar	13 593	11 592
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>818 432</b>	<b>716 870</b>
Ingående avskrivningar	-159 708	-149 758
Årets avskrivningar	-10 837	-9 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-170 545</b>	<b>-159 708</b>
Ingående uppskrivningar	85 570	88 423
Omklassificeringar	0	-378
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 548	-2 475
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>83 022</b>	<b>85 570</b>
Ingående nedskrivningar	-132 013	-132 013
Återförda nedskrivningar	8 597	0
Årets nedskrivningar	-8 359	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-131 775</b>	<b>-132 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>599 134</b>	<b>510 719</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	599 134	510 719
Verkligt värde	854 000	715 000
Bokfört värde byggnader	530 970	447 657
Bokfört värde mark samt markanläggningar	68 164	63 062
	<b>599 134</b>	<b>510 719</b>

### Verkligt värde

Bolagets fastigheter har ett bokfört värde om totalt 599 134 (510 719) tkr. Under september 2023 gjorde Forum Fastighetsekonomi en översiktlig bedömning över bolagets fastigheter vilken gav ett värde på ca 824 000 tkr. I värderingen ingick inte de två fastigheter som under året förvärvats från dotterbolaget. Värderingsmetoderna som använts är ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Vid ortsprismetoden söker man ett värde bland genomförda fastighetsköp på orten som bäst överensstämmer med värderingsobjekten. Vid avkastningsmetoden gör man en prognos för samtliga betalningsströmmar, kalkylen marknadsanpassas genom att man söker efterlikna marknadsförväntningar avseende de parametrar som ingår i kalkylen.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 955	15 198
Inköp	809	3 962
Försäljningar/utrangeringar	-198	-2 205
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 566</b>	<b>16 956</b>
Ingående avskrivningar	-9 591	-10 027
Försäljningar/utrangeringar	198	1 789
Årets avskrivningar	-1 819	-1 352
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 212</b>	<b>-9 591</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 354</b>	<b>7 365</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 525	14 768
Inköp	809	3 962
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 205
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 334</b>	<b>16 526</b>
Ingående avskrivningar	-9 274	-9 762
Försäljningar/utrangeringar	0	1 789
Årets avskrivningar	-1 781	-1 301
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 055</b>	<b>-9 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 279</b>	<b>7 252</b>

**Not 12 Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 645	14 416
Inköp	21 822	11 689
Omklassificeringar	-14 053	-11 460
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 414</b>	<b>14 645</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 414</b>	<b>14 645</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 167	14 151
Inköp	21 243	11 230
Omklassificeringar	-13 593	-11 214
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 817</b>	<b>14 167</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 817</b>	<b>14 167</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

**Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	408
Avgående fordringar	0	-408
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

**Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	401	358
Övrigt	1 718	1 484
<b>2 119</b>	<b>1 842</b>	

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	401	358
Övrigt	1 587	1 341
<b>1 988</b>	<b>1 699</b>	

**Not 15 Kassa och bank**

**Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	507	501
Tillgodohavanden på koncernkonto	11 911	23 246
<b>12 418</b>	<b>23 748</b>	

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	507	501
Tillgodohavanden på koncernkonto	6 497	14 507
	<b>7 003</b>	<b>15 008</b>

**Not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	377	387
Under året återförda belopp	-46	-10
	<b>331</b>	<b>377</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	377	387
Under året återförda belopp	-46	-10
	<b>331</b>	<b>377</b>

**Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	10 916	9 433
Årets avsättningar	464	1 459
Under året återförda belopp på rivningskostnader	11	24
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 391</b>	<b>10 916</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	8 088	7 179
Årets avsättningar	989	885
Årets återföring skattefordran på rivningskostnader	11	24
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 088</b>	<b>8 088</b>

## Not 18 Långfristiga skulder

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	407 706	384 963
	<b>407 706</b>	<b>384 963</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	352 124	284 524
	<b>352 124</b>	<b>284 524</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	362	333
Upplupna semlöner	1 981	1 848
Upplupna pensionskostnader	355	344
Upplupna sociala avgifter	698	644
Upplupna avtalade soc avg	99	31
Upplupna räntekostnader	1 730	1 046
Upplupna driftskostnader	3 839	5 418
Upplupen särskild löneskatt	86	84
Förutbetalda hyror	12 507	12 263
	<b>21 657</b>	<b>22 011</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	362	333
Upplupna semlöner	1 981	1 848
Upplupna pensionskostnader	355	344
Upplupna sociala avgifter	698	644
Upplupna avtalade soc avg	99	31
Upplupna räntekostnader	1 531	757
Upplupna driftskostnader	3 247	4 526
Upplupen särskild löneskatt	86	84
Förutbetalda hyror	10 450	10 072
	<b>18 808</b>	<b>18 639</b>



**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	19 400	18 734
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-655
Förändring av pensionsskuld	-46	-10
	<b>19 354</b>	<b>18 069</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	15 166	13 726
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-492
Förändring av pensionsskuld	-46	-10
	<b>15 120</b>	<b>13 224</b>

**Not 21 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från AB Ljusdals servicehus	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till AB Ljusdals servicehus	1,71 %	1,79 %

**Not 22 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	3 050	2 398
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	476	1 483
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>3 526</b>	<b>3 881</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 523		20 421
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 580	20,60	-4 207
Ej avdragsgilla kostnader		-1 077		-25
Ej skattepliktiga intäkter		2		0
Temporär skillnad i byggnader		1 175		1 273
Övrigt		-655		55
Skatteeffekt obeskattade reserver		-70		185
Utnyttjat räntenetto från tidigare år		0		275
Skattereduktion maskiner o inventarier		155		44
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>24,35</b>	<b>-3 050</b>	<b>11,74</b>	<b>-2 398</b>

### Moderbolaget

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	1 882	1 586
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 000	909
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 882</b>	<b>2 494</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 916		13 540
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 661	20,60	-2 789
Ej avdragsgilla kostnader		-1 077		-25
Ej skattepliktiga intäkter		681		0
Återförd nedskrivning mark		20		0
Utnyttjat räntenetto från tidigare år		0		275
Temporär skillnad i byggnader		1 000		909
Skattereduktion maskiner och inventarier		155		44
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>14,57</b>	<b>-1 882</b>	<b>11,71</b>	<b>-1 586</b>

### Not 23 Andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

### Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Ljusdals servicehus	100%	100%	3 000	3 000 3 000
AB Ljusdals servicehus	<b>Org.nr</b> 556710-8328	<b>Säte</b> Ljusdal		

### Not 25 Andelar i intresseföretag

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

### Not 26 Specifikation andelar i intresseföretag

#### Moderbolaget

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
HBV, 702000-9226, Stockholm	4	40
		<b>40</b>

### Not 27 Antal aktier och kvotvärde

#### Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	70	100 000
	<b>70</b>	

### Not 28 Disposition av vinst eller förlust

#### Moderbolaget

	2023-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	140 273 989
årets vinst	10 033 906
	<b>150 307 895</b>
disponeras så att till aktieägarna utdelas	243 600
i ny räkning överföres	150 064 295
	<b>150 307 895</b>

### Not 29 Uppskrivningsfond

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	17 865	18 315
Årets avskrivning på uppskrivningar	-447	-450
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 418</b>	<b>17 865</b>

**Not 30 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 912	3 250
	<b>2 912</b>	<b>3 250</b>

**Not 31 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Moderbolaget  
2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	0	0
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-9 088	-9 088
	<b>0</b>	<b>-9 088</b>	<b>-9 088</b>

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	11	0	11
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-8 099	-8 099
	<b>11</b>	<b>-8 099</b>	<b>-8 088</b>

**Not 32 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	-56	-324
	<b>- 56</b>	<b>-324</b>
Kontrakt med postitiva värden, ränteswappar	153	264
	<b>153</b>	<b>264</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	-56	-324
	<b>-56</b>	<b>-324</b>

### Not 33 Ställda säkerheter

#### Koncernen

2023-12-31                      2022-12-31

#### För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar

37 487

37 487

**37 487**

**37 487**

Borgen är lämnad av Ljusdals kommun

#### Moderbolaget

2023-12-31                      2022-12-31

#### För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar

37 487

37 487

**37 487**

**37 487**

### Not 34 Eventualförpliktelser

#### Koncernen

2023-12-31                      2022-12-31

Fastigo Garantifond

318

318

Erhållna stöd för bostäder för äldre

3 322

4 040

**3 640**

**4 359**

Fastigheterna som stödet avser har under året avyttrats till moderbolaget AB Ljusdalshem.

#### Moderbolaget

2023-12-31                      2022-12-31

Fastigo Garantifond

318

318

Erhållna stöd för bostäder för äldre

3 322

0

**3 640**

**318**

### Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Moderbolaget samt Koncernen

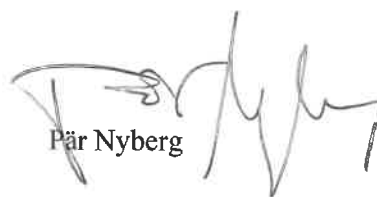
Inga väsentliga händelser har inträffat mellan balansdagen och årsredovisningens avgivande.

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

Ljusdal den 27 februari 2024



Jonny Mill  
Ordförande



Pär Nyberg



Erik Nygren



Kristina Michelson



Henrik Karlström



Richard Brännström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 24.03.10

Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag



Mikael Ernström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Ljusdalshem

Org.nr. 556536-4204

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Ljusdalshem för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

#### *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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ljusdalshem för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens 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.

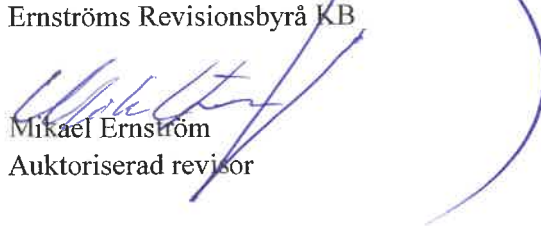
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ljusdal den 10 mars 2024

Ernströms Revisionsbyrå KB



Mikael Ernström  
Auktoriserad revisor