

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

556536-4204

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ljusdalshem avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 1 % av borgenssumman. Avvikelser eller alternativa avgifter/lösningar kan avtalas.

Per 2022-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutad borgensram till 450 mkr varav 338 mkr utnyttjats. I dotterbolaget är motsvarande borgensram 150 mkr varav 125 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:*

Kjell Nilsson, ordförande (S)

Erik Nygren (M)

Harald Noréus (L)

Lars-Gösta Eriksson (SD)

Pär Nyberg (C)

*Ersättare:*

Peter Engdahl (S)

Sune Frost (MP)

Kjell Israelsson (M)

Jonny Mill (LB)

Ronney Olsson (V)

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 Hans Gustavsson (suppleant).

Organisationstillhörighet och försäkringar

Bolaget är anslutet till Fastighetsägarna, Sveriges Allmännytt, 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 2022.

## 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 19 % 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 2023 i bolaget. Bolaget kommer dock under 2023 att ta nyupplåning för att finansiera nybyggnation i Järvsö.

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	2022	2021
Lägenheter	1 815	1 818
Lokaler	122	120
Garage	525	525
P-platser	765	765
Förråd	100	99

Ytor	m2	m2
Lägenheter	110 837	111 061
Lokaler	14 211	13 987

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår totalt till 577 766 tkr (552 766 tkr), dessutom innehar företaget ett antal skattebefriade specialfastigheter.

## Outhyrda objekt

Hyresbortfallet har under en femårsperiod utvecklats enligt följande:

År	hyresbortfall i tkr
2018	3 877
2019	5 751
2020	5 455
2021	7 227
2022	7 076

## VD:s ord om verksamhetsåret 2022

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 20 421 tkr före skatt för koncernen. Soliditeten i koncernen uppgår nu till 30,2 % och det egna kapitalet till 220 899 tkr. Koncernen har under året betalat 4 763 tkr i borgensprovision till ägaren Ljusdals kommun. De ekonomiska nyckeltalen är i jämförelse med liknande fastighetsföretag goda. Prognosen för utdelning till ägaren är 172 tkr för 2022. Bokfört värde för byggnader och mark för koncernen är 680 040 tkr och lånen 462 494 tkr per den 31/12 2022. Vakanserna i företagets lägenhetsbestånd i Ljusdal och Järvsö är låga och har under året minskat i Färila. Hyreshöjningen som framförhandlades med Hyresgästföreningen blev för år 2023 3,2 %. AB Ljusdalshem är ett av de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige som har haft den lägsta hyreshöjningen sedan 2011.

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 21 010 tkr i löpande reparationer och underhåll samt aktiverat 27 743 tkr i planmässiga investeringar i byggnader, markanläggningar och markköp. Av de större åtgärderna kan nämnas nya tak på en av fyrkanterna på Gärdeåsen, nya fönster på Turistvägen 60-64 i Järvsö samt ombyggnation av lokaler till lägenheter på Hotellgatan 22 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 börjat byggas av lägenheter på Gärdeåsen i Ljusdal. Nyproduktion av sex nya radhuslägenheter på Åkernvägen i Järvsö har påbörjats. Projektering och upphandling av femton nya lägenheter på området Grytan i Järvsö är klart för byggstart under våren 2023.

Kortidssjukfrånvaron uppgick under 2022 till 2,6 %. 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.

<b>Energi, år</b>	<b>2010</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
El	100	55	53
Värme	100	84	84
Vatten	100	92	92

Richard Brännström, VD

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	122 738	120 788	120 331	115 296	111 386
Driftsnetto	38 036	36 802	40 618	33 037	32 633
Avskrivningar	13 726	13 445	12 788	11 083	9 951
Räntor och borgensprovision	10 147	11 635	12 547	10 946	10 637
Årets resultat	11 046	19 234	12 099	8 917	9 666
Hysesbortfall	7 076	7 227	5 455	5 751	3 877
Fastigheternas bokförda värde	510 719	495 780	499 026	442 943	380 100
Fastigheternas bokförda värde, kr/m2	4 084	3 965	4 010	3 682	3 204
Fastighetslån	337 773	347 273	353 887	300 079	295 648
Eget kapital	175 181	164 217	145 048	133 021	124 208
Driftskostnader kr/m2	585	572	527	557	562
Underhåll kr/m2	168	176	183	196	191
Driftsnetto kr/m2	304	294	326	275	275
Varmhyra bostäder snitt kr/m2	1 029	1 013	995	988	947
Vinstmarginal (%)	11	17	12	9	10
Hysesbortfall (%)	6	5	4	4	3
Soliditet (%)	32,0	30,3	27,5	29,0	27,7
Skuldsättningsgrad (%)	2	2	2	2	2
Belåningsgrad (%)	66	70	71	68	78
Låneränta (%)	3,0	3,4	3,5	3,6	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	128 953 290
årets vinst	11 045 899
	<b>139 999 189</b>

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	172 200
i ny räkning överföres	139 826 989
	<b>139 999 189</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.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	152 349	149 497
Övriga rörelseintäkter		9 953	9 555
		<b>162 302</b>	<b>159 052</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-81 191	-78 969
Reparations- och underhållskostnader		-26 168	-25 861
Fastighetsskatt		-2 275	-2 014
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-18 734	-18 318
		<b>-128 368</b>	<b>-125 161</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 934</b>	<b>33 891</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	137
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		339	175
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-13 854	-15 858
		<b>-13 514</b>	<b>-15 544</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 421</b>	<b>18 347</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>20 421</b>	<b>18 347</b>
Skatt på årets resultat	23	-2 398	-2 459
Uppskjuten skatt	23	-1 483	-1 190
Årets resultat		16 540	14 698





## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital		7 000	7 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		213 899	197 440
<b>Summa eget kapital</b>		<b>220 899</b>	<b>204 440</b>

#### Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	377	387
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	10 916	9 433
		<b>11 293</b>	<b>9 820</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19 33	446 988	463 180
		<b>446 988</b>	<b>463 180</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		15 506	13 350
Leverantörsskulder		11 712	10 959
Övriga skulder		2 541	2 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	22 011	19 321
		<b>51 770</b>	<b>46 070</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**730 950                      723 510**

## 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 2021-01-01</b>	<b>7 000</b>	<b>182 809</b>	<b>189 809</b>
Årets resultat		14 697	14 697
Utdelning		-65	-65
<b>Summa totalresultat</b>		<b>14 632</b>	<b>14 632</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</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>

**Koncernens  
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		20 421	18 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	21	18 069	17 848
Betald skatt		-2 327	-3 654
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>36 163</b>	<b>32 540</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-34	0
Förändring kundfordringar		-56	36
Förändring av kortfristiga fordringar		9	194
Förändring leverantörsskulder		752	1 936
Förändring av kortfristiga skulder		2 792	208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>39 626</b>	<b>34 914</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-33 107	-21 575
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 432	568
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		408	118
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-31 267</b>	<b>-20 890</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-14 037	-11 731
Utbetald utdelning		-82	-65
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-14 119</b>	<b>-11 796</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 760</b>	<b>2 229</b>
<b>Förändring likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		29 508	27 279
Likvida medel vid årets slut		23 748	29 508

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	122 737	120 787
Övriga rörelseintäkter		11 655	11 620
		<b>134 392</b>	<b>132 407</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-73 105	-71 592
Reparations- och underhållskostnader		-21 010	-22 031
Fastighetsskatt		-2 241	-1 981
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-13 726	-13 445
		<b>-110 082</b>	<b>-109 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>	22	<b>24 310</b>	<b>23 358</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	10 000
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	137
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		277	168
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 147	-11 635
		<b>-9 870</b>	<b>-1 330</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 440</b>	<b>22 028</b>
Bokslutsdispositioner	10	-900	-300
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 540</b>	<b>21 728</b>
Skatt på årets resultat	23	-2 494	-2 494
<b>Årets resultat</b>		<b>11 046</b>	<b>19 234</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	510 719	495 780
Inventarier, verktyg och installationer	12	7 251	5 006
Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	13	14 167	14 151
		<b>532 137</b>	<b>514 937</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	24, 25	3 000	3 000
Andelar i intresseföretag	26, 27	40	40
		<b>3 040</b>	<b>3 040</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>535 177</b>	<b>517 977</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

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

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 461	1 400
Fordringar hos koncernföretag		266	10 253
Aktuella skattefordringar		764	900
Övriga fordringar		252	221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 699	1 535
		<b>4 442</b>	<b>14 309</b>

##### *Kassa och bank*

	16	15 008	16 268
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 479</b>	<b>30 606</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**554 656                      548 583**

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	28, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 000	7 000
Uppskrivningsfond	30	17 865	18 315
Reservfond		10 317	10 317
		<b>35 182</b>	<b>35 632</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		128 953	109 351
Årets resultat		11 046	19 234
		<b>139 999</b>	<b>128 585</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 181</b>	<b>164 217</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	31	3 250	2 350
<b>Avsättningar</b>			
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen	17	377	387
Uppskjuten skatteskuld	18, 32	8 088	7 179
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 465</b>	<b>7 566</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	19		
Skulder till kreditinstitut	33	327 124	339 039
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>327 124</b>	<b>339 039</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 650	8 234
Leverantörsskulder		9 739	9 102
Övriga skulder		1 609	1 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	18 638	16 493
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 636</b>	<b>35 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>554 656</b>	<b>548 583</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 2021-01-01</b>	<b>7 000</b>	<b>29 132</b>	<b>108 916</b>	<b>145 048</b>
Förändring uppskrivningsfond		-500	500	0
Årets resultat			19 234	19 234
Utdelning			-65	-65
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</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>

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		14 440	22 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	13 224	12 975
Betald skatt		-1 449	-2 396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>26 215</b>	<b>32 606</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-73	613
Förändring av kortfristiga fordringar		9 805	-9 606
Förändring av leverantörsskulder		637	1 256
Förändring av kortfristiga skulder		2 173	58
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>38 757</b>	<b>24 927</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 353	-21 885
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		918	568
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	70
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-30 435</b>	<b>-21 247</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-9 500	-6 614
Utbetald utdelning		-82	-65
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 582</b>	<b>-6 679</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 260</b>	<b>-2 999</b>
<b>Förändring likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		16 268	19 266
Likvida medel vid årets slut		<b>15 008</b>	<b>16 267</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.

#### 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, uttrangeras 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 överförs 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.

### **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 gå 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 2022 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	45 255 000	16/09/2029	3M Stibor	3 månader
Lån nr 146 018	29 500 000	03/05/2023	3M Stibor	3 månader
Lån nr 146 016	31 709 000	03/05/2025	3M Stibor	3 månader
Lån nr 146 017	29 500 000	08/05/2024	3M Stibor	3 månader
Lån nr 140 739	80 000 000	26/06/2026	3M Stibor	3 månader
Lån nr 129 803	24 400 000	12/05/2025	3M Stibor	3 månader
Lån nr 125 520	24 000 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 129 804	34 222 000	13/11/2023	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788991440	30 000 000	30/06/2023	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39758309390	9 187 500	30/09/2024	3M Stibor	3 månader

Summa: 337 773 500

AB Ljusdals servicehus

Lån (ref nr)	Volym SEK	Förfall	Basränta	Ränteomsättning
Lån nr 151 019	5 192 000	08/11/2024	3M Stibor	3 månader
Lån nr 121 959	18 900 000	24/04/2023	3M Stibor	3 månader
Lån nr 139 801	10 000 000	29/11/2024	3M Stibor	3 månader
Lån nr 88 000	29 500 000	22/02/2027	3M Stibor	3 månader
Lån nr 147 754	35 870 000	01/03/2025	3M Stibor	3 månader
Lån nr 14931002706	25 258 458	tills vidare	3M Stibor	3 månader

Summa 124 720 458

*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/337 773 tkr) av den säkrade posten. Säkringsinstrumentet för AB Ljusdals servicehus säkrar en del (23 000 tkr/124 720 tkr) av den säkrade posten.

AB Ljusdalshem

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 Ljusdals 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 lagstadgats. 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>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Hyrer specifikation</b>		
Bostäder	130 592	128 913
Lokaler	25 934	25 654
Bilplatser	5 630	5 373
	<b>162 156</b>	<b>159 940</b>
<b>Hysesbortfall, outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-5 877	-7 120
Lokaler	-1 731	-1 435
Bilplatser	-1 376	-1 296
	<b>- 8 984</b>	<b>-9 851</b>
<b>Hysesreduktioner</b>		
Övriga rabatter	-823	-592
	<b>-823</b>	<b>-592</b>
<b>Summa</b>	<b>152 349</b>	<b>149 497</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Hyrer specifikation</b>		
Bostäder	114 030	112 561
Lokaler	12 120	11 985
Bilplatser	4 992	4 758
	<b>131 142</b>	<b>129 304</b>
<b>Hysesbortfall, outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-5 474	-5 942
Lokaler	-1 548	-1 262
Bilplatser	-1 133	-1 061
	<b>-8 155</b>	<b>-8 265</b>
<b>Hysesreduktioner</b>		
Övriga rabatter	-248	-251
	<b>-248</b>	<b>-251</b>
<b>Summa</b>	<b>122 738</b>	<b>120 788</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.

	2022	2021
<b>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	200	244
	<b>200</b>	<b>244</b>
<b>Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag</b>		
Revisionsuppdrag	50	0
	<b>50</b>	<b>0</b>

#### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	135	140
	<b>135</b>	<b>140</b>
<b>Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag</b>		
Revisionsuppdrag	45	0
	<b>45</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

#### Koncernen

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	24 040	23 632
Taxebundna kostnader	19 100	17 573
Uppvärmning	17 556	18 135
Lokal administration	13 267	12 579
Central administration och försäljningskostnader	1 998	1 996
Riskkostnader	1 400	1 323
Övriga driftskostnader	3 830	3 731
<b>Summa</b>	<b>81 191</b>	<b>78 969</b>

#### Moderbolaget

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	22 867	22 442
Taxebundna kostnader	15 580	14 797
Uppvärmning	14 693	15 317
Lokal administration	13 259	12 571
Central administration och försäljningskostnader	1 926	1 893
Riskkostnader	1 371	1 295
Övriga driftskostnader	3 410	3 278
<b>Summa</b>	<b>73 105</b>	<b>71 592</b>



## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Moderbolaget samt Koncernen

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11,0	11,0
Män	26,0	26,5
	<b>37,0</b>	<b>37,5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 179	1 075
Övriga anställda	14 374	14 851
	<b>15 553</b>	<b>15 926</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	170	240
Pensionskostnader för övriga anställda	1 010	1 080
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 598	4 930
	<b>5 777</b>	<b>6 250</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>21 331</b>	<b>22 176</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	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	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**

	2022	2021
Byggnader	16 265	15 879
Inventarier	1 352	1 335
Markanläggningar	1 117	1 104
<b>Summa</b>	<b>18 734</b>	<b>18 318</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Byggnader	11 399	11 148
Inventarier	1 301	1 284
Markanläggningar	1 026	1 013
<b>Summa</b>	<b>13 726</b>	<b>13 445</b>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	10 000
	<b>0</b>	<b>10 000</b>

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Moderbolaget**

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	137
	<b>0</b>	<b>137</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

**Koncernen**

	2022	2021
Räntekostnader	9 092	10 974
Borgensprovision Ljusdals kommun	4 763	4 884
	<b>13 854</b>	<b>15 858</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Räntekostnader	6 676	8 099
Borgensprovision Ljusdals kommun	3 471	3 536
	<b>10 147</b>	<b>11 635</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förändring av överavskrivningar	-900	-300
	<b>-900</b>	<b>-300</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	926 517	895 526
Inköp	17 451	5 816
Försäljningar/utrangeringar	-365	0
Omklassificeringar	11 838	25 175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>955 441</b>	<b>926 517</b>
Ingående avskrivningar	-212 062	-197 636
Försäljningar/utrangeringar	11	0
Årets avskrivningar	-14 907	-14 426
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-226 958</b>	<b>-212 062</b>
Ingående uppskrivningar	88 423	90 979
Omklassificeringar	-378	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2475	2556
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>85 570</b>	<b>88 423</b>
Ingående nedskrivningar	-134 013	-134 013
Årets återföringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-134 013</b>	<b>-134 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>680 040</b>	<b>668 865</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	680 040	668 865
Verkligt värde	978 000	978 000
Bokfört värde byggnader	602 416	592 091
Bokfört värde mark samt markanläggningar	77 624	76 774
	<b>680 040</b>	<b>668 865</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	689 127	680 212
Inköp	16 151	6 401
Omklassificeringar	11 592	2 514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>716 870</b>	<b>689 127</b>
Ingående avskrivningar	-149 758	-140 152
Årets avskrivningar	-9 950	-9 605
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-159 708</b>	<b>-149 758</b>
Ingående uppskrivningar	88 423	90 979
Omklassificeringar	-378	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 475	-2 556
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>85 570</b>	<b>88 423</b>
Ingående nedskrivningar	-132 013	-132 013
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-132 013</b>	<b>-132 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>510 719</b>	<b>495 780</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	510 719	495 780
Verkligt värde	715 000	715 000
Bokfört värde byggnader	447 657	433 841
Bokfört värde mark samt markanläggningar	63 062	61 939
	<b>510 719</b>	<b>495 780</b>

**Verkligt värde**

Koncernens fastigheter har ett bokfört värde om totalt 680 040 (668 865) tkr. Under januari 2016 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering över koncernens fastigheter. Den värderingen gav ett värde på ca 978 000 tkr avseende koncernen varav 715 000 tkr avser bolaget. 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. Vår bedömning är att fastigheternas värde har ökat då marknadsförutsättningarna har blivit bättre genom lägre vakanser och direktavkastningskrav.

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 198	14 660
Inköp	3 962	1 537
Försäljningar/utrangeringar	-2 205	-999
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 956</b>	<b>15 198</b>
Ingående avskrivningar	-10 027	-9 569
Försäljningar/utrangeringar	1 789	877
Årets avskrivningar	-1 352	-1 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 591</b>	<b>-10 027</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 365</b>	<b>5 170</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 768	14 230
Inköp	3 962	1 537
Försäljningar/utrangeringar	-2 205	-999
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 526</b>	<b>14 767</b>
Ingående avskrivningar	-9 762	-9 355
Försäljningar/utrangeringar	1 789	877
Årets avskrivningar	-1 301	-1 284
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 274</b>	<b>-9 762</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 252</b>	<b>5 006</b>

**Not 13 Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 416	25 379
Inköp	11 689	14 212
Omklassificeringar	-11 460	-25 175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 645</b>	<b>14 416</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 645</b>	<b>14 416</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 151	2 718
Inköp	11 230	13 947
Omklassificeringar	-11 214	-2 514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 167</b>	<b>14 151</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 167</b>	<b>14 151</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408	456
Avgående fordringar	-408	-48
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>408</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>408</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	358	339
Övrigt	1 341	1 196
	<b>1 699</b>	<b>1 535</b>

**Not 16 Kassa och bank  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	501	501
Tillgodohavanden på koncernkonto	23 246	29 007
	<b>23 748</b>	<b>29 508</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	501	501
Tillgodohavanden på koncernkonto	14 507	15 767
	<b>15 008</b>	<b>16 268</b>

**Not 17 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	387	411
Under året återförda belopp	-10	-24
	<b>377</b>	<b>387</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	387	411
Årets avsättningar	0	0
Under året återförda belopp	-10	-24
	<b>377</b>	<b>387</b>

**Not 18 Avsättningar för uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	9 433	8 244
Årets avsättningar	1 459	1 165
Under året återförda belopp på rivningskostnader	24	24
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 916</b>	<b>9 433</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	7 179	6 357
Årets avsättningar	885	798
Årets återföring skattefordran på rivningskostnader	24	24
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 088</b>	<b>7 179</b>

## Not 19 Långfristiga skulder

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	384 963	410 515
	<b>384 963</b>	<b>410 515</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	284 524	306 103
	<b>284 524</b>	<b>306 103</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	333	266
Upplupna semlöner	1 848	2 152
Upplupna pensionskostnader	344	364
Upplupna sociala avgifter	644	756
Upplupna avtalade soc avg	31	84
Upplupna räntekostnader	1 046	996
Upplupna driftskostnader	5 418	2 794
Upplupen särskild löneskatt	84	88
Förutbetalda hyror	12 263	11 820
	<b>22 011</b>	<b>19 321</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	333	266
Upplupna semlöner	1 848	2 152
Upplupna pensionskostnader	344	364
Upplupna sociala avgifter	644	756
Upplupna avtalade soc avg	31	84
Upplupna räntekostnader	757	909
Upplupna driftskostnader	4 526	2 398
Upplupen särskild löneskatt	84	88
Förutbetalda hyror	10 072	9 474
	<b>18 639</b>	<b>16 492</b>



**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	18 348	18 318
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-655	-446
Förändring av pensionseskuld	-10	24
	<b>18 069</b>	<b>17 848</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	13 726	13 445
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-492	-446
Förändring av pensionseskuld	-10	-24
	<b>13 224</b>	<b>12 975</b>

**Not 22 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

**Moderbolaget**

	2022	2021
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	1,79 %	1,83 %

**Not 23 Aktuell och uppskjuten skatt**

**Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	2 398	2 459
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 483	1 190
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>3 881</b>	<b>3 649</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		20 421		18 346
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 207	20,60	-3 779
Ej avdragsgilla kostnader		-25		-106
Ej skattepliktiga intäkter		0		28
Justering skatter föregående år		0		95
Temporär skillnad i byggnader		1 273		1 169
Övrigt		55		72
Skatteeffekt obeskattade reserver		185		62
Utnyttjat räntenetto från tidigare år		275		0
Skattereduktion maskiner o inventarier		44		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>11,74</b>	<b>-2 398</b>	<b>13,40</b>	<b>-2 459</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	1 586	1 672
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	909	822
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 494</b>	<b>2 494</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		13 540		21 727
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 789	20,60	-4 476
Ej avdragsgilla kostnader		-25		-106
Ej skattepliktiga intäkter		0		2 088
Utnyttjat räntenetto från tidigare år		275		0
Temporär skillnad i byggnader		909		822
Skattereduktion maskiner och inventarier		44		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>11,71</b>	<b>-1 586</b>	<b>7,70</b>	<b>-1 672</b>

### Not 24 Andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
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 25 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 26 Andelar i intresseföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	110
Försäljningar/utrangeringar	0	-70
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 27 Specifikation andelar i intresseföretag  
Moderbolaget**

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

**Not 28 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

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

**Not 29 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

	2022-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	128 953 290
årets vinst	11 045 899
	<b>139 999 189</b>
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	172 200
	139 826 989
	<b>139 999 189</b>

**Not 30 Uppskrivningsfond  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	18 315	18 815
Årets avskrivning på uppskrivningar	-450	-500
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 865</b>	<b>18 315</b>

**Not 31 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	3 250	2 350
	<b>3 250</b>	<b>2 350</b>

**Not 32 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Moderbolaget  
2022-12-31**

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

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	35		35
Skattepliktiga temporära skillnader		-7 214	-7 214
	<b>35</b>	<b>-7 214</b>	<b>-7 179</b>

**Not 33 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	-324	-8 830
	<b>- 324</b>	<b>-8 830</b>
Kontrakt med positiva värden, ränteswappar	264	0
	<b>264</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	-324	-7 046
	<b>-324</b>	<b>-7 046</b>

### Not 34 Ställda säkerheter

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487
	<b>37 487</b>	<b>37 487</b>

Borgen är lämnad av Ljusdals kommun

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487
	<b>37 487</b>	<b>37 487</b>

### Not 35 Eventualförpliktelser

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo Garantifond	318	296
Erhållna stöd för bostäder för äldre	4 040	4 759
	<b>4 359</b>	<b>5 054</b>

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo Garantifond	318	296
	<b>318</b>	<b>296</b>

### Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Moderbolaget samt Koncernen

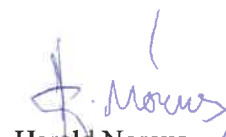
Inga väsentliga händelser har inträffat mellan balansdagen och årsredovisningens avgivande.

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

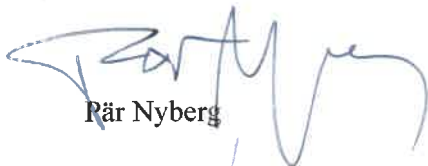
Ljusdal den 22 februari 2023



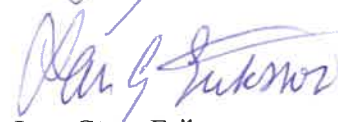
Kjell Nilsson  
Ordförande



Harald Noreus



Rär Nyberg



Lars Gösta Eriksson



Erik Nygren



Richard Brännström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 23-03-01

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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### *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 revisions sed 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. 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 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 2022 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 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 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.

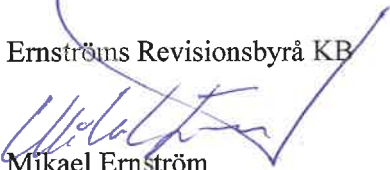
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Ljusdal den 1 mars 2023

Ernst & Young Revisionsbyrå KB



Mikael Ernström  
Auktoriserad revisor