

AB Ljusdalshem
Org nr 556536-4204

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	9
- koncernbalansräkning	10
- koncernens förändringar i eget kapital	12
- kassaflödesanalys för koncernen	13
- moderbolagets resultaträkning	14
- moderbolagets balansräkning	15
- moderbolagets förändringar i eget kapital	18
- kassaflödesanalys för moderbolaget	19
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	20

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

tr

Förvaltningsberättelse

FÖRETAGET

AB Ljusdalshem är ett av Ljusdals kommun helägt fastighetsbolag vars styrelse är utsedd av kommunfullmäktige. Företaget bedriver fastighetsförvaltning av egna bostäder och lokaler inom Ljusdals kommun. Utöver detta förvaltar vi servicehusfastigheterna åt AB Ljusdals Servicehus.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja i första hand kommunens försörjning med bostäder och kommersiella lokaler.

AB Ljusdalshem är anslutet till Fastighetsägarna, SABO; Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, FASTIGO; Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation samt HBV; Husbyggnadsvaror förening upa.

Styrelse

Ledamöter: Erik Nygren (M), Pär Nyberg (C), Kjell-Olof Nilsson (S) ordf, Harald Noréus (L), Lars Gösta Eriksson (KD).

Suppleanter: Kjell Israelsson (M), (KD), Sune Frost (MP), Peter Engdahl (S), Jonny Mill (LB), Ronny Olsson (V)

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vald av bolagsstämman:
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med auktoriserad revisor Tomas Rahm som huvudansvarig revisor.

Lekmannarevisorer utsedda av Ljusdals kommun:
Lars Arkegren samt Hans Gustavsson suppleant.

Firmatecknare

Firman tecknas av, förutom av styrelsen, av en av ordföranden och vice ordföranden i förening med VD.

Personal

Vid 2019 års utgång fanns 35 fast anställda fördelade på, 19 vaktmästare, 4 målare och 12 administrativ personal.

tu

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (moderbolaget)

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultatposter (mkr)					
Omsättning	125,5	123,5	121,4	119,1	117,7
Driftsnetto	33,0	32,6	34,8	27,5	35,0
Avskrivningar och nedskrivningar	11,1	9,9	9,0	8,9	9,3
Räntor och borgensprovision	10,9	10,5	10,4	9,4	10,6
Vinst/förlust	8,9	9,7	12,0	7,0	12,8
Hysesbortfall	5,7	3,9	2,6	2,8	3,0

Balansposter (mkr)					
Fastigheternas bokförda värde	442,9	380,0	343,8	338,3	325,1
Fastigheternas bokf värde, kr/m2	3 682	3 204	2 909	2 880	2 762
Fastighetslån	300,0	295,6	271,0	276,3	281,7
Eget kapital	133,0	124,2	114,3	102,4	97,6

Nyckeltal					
Driftskostnader kr/m2	557	562	553	551	493
<small>Från och med 2016 redovisas fakturerat förvaltningsarvode avseende kommunala fastigheter som omsättning. Tidigare har driftskostnader minskats.</small>					
Underhåll kr/m2	196	191	167	216	197
Fastighetsskatt kr/m2	16	14	13	13	13
Driftsnetto kr/m2	275	275	294	234	298
Varmhyra bostäder snitt kr/m2	988	947	935	927	927

Riskbedömning					
Vinstmarginal %	8,9	9,9	12,6	7,7	12,8
Hysesbortfall %	4,5	3,1	2,1	2,4	2,7

Kapital					
Soliditet %	29,0	27,7	27,6	25,4	23,5
Skuldsättningsgrad %	2,3	2,4	2,3	2,7	2,9
Belåningsgrad %	67,8	77,8	78,8	81,7	86,7
Genomsnittlig låneränta % brutto	3,7	3,3	3,8	3,2	3,5

Begreppsförklaringar

Vinstmarginal = Resultat 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 i procent av balansomslutningen

Driftsnetto = Resultat före avskrivningar

Genomsnittlig låneränta% = Årets räntekostnad dividerad med genomsnittlig låneskuld

fn

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Antalet förvaltade objekt utgjorde den 31 december

Objekt	2019	2018
Lägenheter	1 745	1 715
Lokaler	112	116
Garage	541	541
P-platser	761	737
Förråd	94	94
Ytor	m²	m²
Lägenheter	106 471	104 564
Lokaler	13 825	14 053

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade i försäkringsaktiebolaget Länsförsäkringar. Fastigheternas taxeringsvärde uppgår totalt till 551 517 kkr (433 708 kkr), dessutom innehar företaget ett antal skattebefriade specialfastigheter.

Outhyrda objekt

Hysesbortfallet har under en femårsperiod utvecklats enligt följande:

År	hysesbortfall i kronor
2014	3 220 kkr
2015	3 009 kkr
2016	2 783 kkr
2017	2 647 kkr
2018	3 877 kkr
2019	5 751 kkr

fm

VERKSAMHETEN 2019

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 18 217 kkr före skatt för koncernen. Soliditeten i koncernen uppgår nu till 25,0 % och det egna kapitalet till 172 111 kkr. Koncernen har under året betalat 2 359 kkr i borgensprovision till ägaren Ljusdals kommun. De ekonomiska nyckeltalen är i jämförelse med liknande fastighetsföretag goda. Prognosen för utdelning till ägaren är på 72 kkr för 2019. Bokfört värde för byggnader och mark för koncernen är 663 425 kkr och lånen 479 203 kkr per den 31/12 2019. Vakanserna i företagets lägenhetsbestånd i Ljusdal och Järvsö är låga men ökar i Färila. Hyreshöjningen som framförhandlades med Hyresgästföreningen blev för år 2020 1,9 %. AB Ljusdalshem är ett av de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige som har haft den lägsta hyreshöjningen sedan 2010. Att höjningen blev så pass hög för 2020 beror uteslutande på väsentligt högre drifttaxor på el, värme, vatten och renhållning för 2020.

Under september 2019 övertog bolaget hela förvaltningen av de kommunalt ägda fastigheterna. Fastighetsavdelningen hos kommunen lades ner. En administrativ personal följde med i verksamhetsövergången. Bolaget har fått nya ägardirektiv med det tillägget att vi skall aktivt jobba för att få fram attraktiva villatomter i kommunen och det arbetet är påbörjat. Vi färdigställde den 1/7 2019 nyproduktionen av 24 nya trygghetsboendelägenheter vid Stenevägen i Järvsö. Alla lägenheter är uthyrda. Då omsorgsförvaltningen sa upp hyresavtalet gällande Gullvivan så har dotterbolaget AB Ljusdals servicehus upphandlat och påbörjat ombyggnation av fastigheten till 18 stycken nya trygghetsboendelägenheter.

Koncernen kommer att i slutet av år 2020 ha totalt 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 f.d. 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 15 miljoner i statligt stöd och sökt ytterligare 3 miljoner för att bygga om Gullvivan.

AB Ljusdalshem har under året lagt ner 23 542 kkr i löpande reparationer och underhåll, samt 18 450 kkr i planmässiga investeringar i byggnader och markanläggningar. En hel del tekniska installationer som värmeväxlare, ventilationsaggregat, stamventiler, kallvattenledningar i källare och radiatorventiler har bytts ut. Fiberutbyggnad i alla fastigheter upphandlades och påbörjades under 2015 och färdigställdes under 2019.

Kortidssjukfrånvaron uppgick under 2019 till 2 %. Vi har under året färdigställt arbetet med att införa en digital personalhandbok och där redovisar vi även alla policys och arbetsmiljödokument, vi har även infört tidsrapportering digitalt.

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.

fr

Energi	2010	2013	2016	2018	2019
El	100	77	64	60	58
Värme	100	92	88	83	82
Vatten	100	91	92	94	95

Richard Brännström, VD

VD AB Ljusdalshem

tr

RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING (Moderbolaget)

Omsättning

Bolagets omsättning uppgick 2019 till 125 478 kkr (123 514 kkr).

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnader och markanläggningar har under året avskrivits enligt plan med 9 822 kkr (8 808 kkr) vilket motsvarar en årlig avskrivning på 1,7 % (1,7%) av anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier har avskrivits med 1 261 kkr (1 143 kkr).

Finansiering

Investeringar i byggnader och markanläggningar samt mark har under året gjorts med 18 399 kkr respektive 51 kkr. Investeringar i inventarier och bilar har uppgått till 2 404 kkr.

Årets amortering på befintliga fastighetslån är 5 384 kkr.

Finansiella risker

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 58 % av den totala lånestocken. Löptiderna ligger på 5-10 år.

Närmare beskrivning över bolagets ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper.

Resultat

Företagets resultat efter finansiella poster är 11 172 kkr. Redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 8 917 kkr.

Det ekonomiska resultatet samt bolagets ställning framgår i detalj av resultaträkningen för 2019 samt av balansräkningen per 2019-12-31.

tn

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	87 471 910
Årets vinst	8 917 111
	<hr/>
kronor	96 389 021

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	72 100
i ny räkning överförs	96 316 921
	<hr/>
kronor	96 389 021

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen förändrar bolagets soliditet marginellt. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

tr

Koncernresultaträkning	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter mm	1		
Nettoomsättning	2	147 730	141 744
Övriga rörelseintäkter	3	8 107	9 537
Summa rörelsens intäkter		<u>155 837</u>	<u>151 281</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-75 969	-75 256
Reparations- och underhållskostnader		-26 897	-27 600
Fastighetsskatt		-2 040	-1 686
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-16 715	-15 292
Övriga rörelsekostnader		-	-
Summa rörelsens kostnader		<u>-121 621</u>	<u>-119 834</u>
Rörelseresultat		34 216	31 447
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och utdelningar		165	131
Räntekostnader		-13 805	-13 470
Borgensprovision Ljusdals kommun		-2 359	-2 254
Summa resultat från finansiella poster		<u>-15 999</u>	<u>-15 593</u>
Resultat efter finansiella poster		18 217	15 854
Skatt på årets resultat	8, 9	-4 064	-3 552
Årets vinst		<u>14 153</u>	<u>12 302</u>

tr

Koncernbalansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	663 425	599 526
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 192	4 251
Pågående ny-, till-, och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 178	55 157
		<hr/>	<hr/>
		670 795	658 934
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag	13	110	110
Andra långfristiga fordringar	14	498	-
		<hr/>	<hr/>
		608	110
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		671 403	659 044
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager</u>			
Råvaror och förnödenheter		93	93
		<hr/>	<hr/>
		93	93
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 895	3 653
Skattefordran		885	1 263
Övriga kortfristiga fordringar		220	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	798	513
		<hr/>	<hr/>
		3 798	5 620
<u>Kassa och bank</u>	16	13 123	12 651
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		17 014	18 364
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		688 417	677 408

tr

Koncernbalansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder	1		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	7 000	7 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		165 111	151 062
Summa eget kapital		<u>172 111</u>	<u>158 062</u>
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	18	393	387
Uppskjutna skatter	9	7 324	6 378
Summa avsättningar		<u>7 717</u>	<u>6 765</u>
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		468 739	469 339
Summa långfristiga skulder		<u>468 739</u>	<u>469 339</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 464	10 012
Leverantörsskulder		8 005	10 182
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		3 144	5 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	18 237	17 656
Summa kortfristiga skulder		<u>39 850</u>	<u>43 242</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>688 417</u>	<u>677 408</u>

fr

Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Annat fritt eget kapital inklusive årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2018-01-01	7 000	138 432	145 432
Effekt av ändrad skattesats vid beräkning av uppskjuten skatt		433	433
Årets resultat		12 302	12 302
Utdelning		-105	-105
Eget kapital 2018-12-31	7 000	151 062	158 062
Årets resultat		14 153	14 153
Utdelning		-104	-104
Eget kapital 2019-12-31	7 000	165 111	172 111

th

Kassaflödesanalys för koncernen	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	157 281	153 093
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-108 744	-106 762
Kassaflöde före räntor och skatter	48 537	46 331
Erhållen ränta och utdelning	165	131
Erlagd ränta	-16 164	-15 724
Betald inkomstskatt	-2 740	-3 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 798	26 854
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-30 612	-67 309
Sålda materiella anläggningstillgångar	2 036	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-498	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 074	-67 309
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000	30 000
Amortering av skuld	-10 148	-10 426
Lämnad utdelning	-104	-105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-252	19 469
Årets kassaflöde	472	-20 986
Likvida medel vid årets början	12 651	33 637
Likvida medel vid årets slut	13 123	12 651

th

Moderbolagets resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter mm	1		
Nettoomsättning	2	115 296	111 386
Övriga rörelseintäkter	3	10 182	12 129
Summa rörelsens intäkter		<u>125 478</u>	<u>123 515</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-66 970	-66 611
Reparations- och underhållskostnader		-23 543	-22 652
Fastighetsskatt		-1 928	-1 619
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-11 083	-9 951
Summa rörelsens kostnader		<u>-103 524</u>	<u>-100 833</u>
Rörelseresultat		21 954	22 682
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och utdelningar		163	131
Räntekostnader		-9 465	-9 283
Borgensprovision Ljusdals kommun		-1 481	-1 354
Summa resultat från finansiella poster		<u>-10 783</u>	<u>-10 506</u>
Resultat efter finansiella poster		11 171	12 176
Bokslutsdispositioner	21	400	300
Skatt på årets resultat	8, 9	-2 654	-2 810
Årets vinst		<u>8 917</u>	<u>9 666</u>

fn

Moderbolagets balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	442 943	380 100
Inventarier, verktyg och installationer	11	4 925	3 924
Pågående ny-, till-, och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	874	55 088
		<hr/>	<hr/>
		448 742	439 112
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	22	3 000	3 000
Andelar i intresseföretag	13	110	110
		<hr/>	<hr/>
		3 110	3 110
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		451 852	442 222
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager</u>			
Råvaror och förnödenheter		29	29
		<hr/>	<hr/>
		29	29
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 801	3 163
Fordringar hos koncernföretag	23	708	281
Aktuella skattefordringar		488	317
Övriga kortfristiga fordringar		215	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	799	513
		<hr/>	<hr/>
		4 011	4 465
<u>Kassa och bank</u>	16	8 536	6 384
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		12 576	10 878
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		464 428	453 100

tr

Moderbolagets balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder	1		
Eget kapital	24		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	7 000	7 000
Uppskrivningsfond	25	19 315	20 041
Reservfond		10 318	10 317
		<u>36 633</u>	<u>37 358</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		87 472	77 183
Årets vinst		8 917	9 666
		<u>96 389</u>	<u>86 849</u>
Summa eget kapital		<u>133 022</u>	<u>124 207</u>
Obeskattade reserver	26	<u>1 950</u>	<u>1 850</u>
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	18	393	387
Uppskjutna skatter	9	5 585	5 056
Summa avsättningar		<u>5 978</u>	<u>5 443</u>
Långfristiga skulder	19, 27		
Övriga skulder till kreditinstitut		294 065	290 264
Summa långfristiga skulder		<u>294 065</u>	<u>290 264</u>

tu

Moderbolagets balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	6 014	5 384
Leverantörsskulder		6 664	8 585
Skulder till koncernföretag	23	-	-
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 485	2 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15 250	14 760
Summa kortfristiga skulder		<u>29 413</u>	<u>31 336</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>464 428</u>	<u>453 100</u>

dn

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2018-01-01		7 000	20 768	10 317	76 219	114 304
Förändring uppskrivningsfond	25		-726		727	1
Effekt av ändrad skattesats vid beräkning av uppskuten skatt					343	343
Årets resultat					9 666	9 666
Utdelning					-106	-106
Eget kapital 2018-12-31		7 000	20 042	10 317	86 849	124 208
Förändring uppskrivningsfond	25		-727		727	-
Årets resultat					8 917	8 917
Utdelning					-103	-103
Eget kapital 2019-12-31		7 000	19 315	10 317	96 390	133 022

fr

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	126 388	125 561
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-95 274	-92 709
Kassaflöde före räntor och skatter	31 114	32 852
Erhållen ränta och utdelning	163	131
Erlagd ränta	-10 446	-10 638
Betald inkomstskatt	-2 296	-2 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 535	19 422
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 569	-54 448
Sålda materiella anläggningstillgångar	-143	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 712	-54 448
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000	30 000
Amortering av skuld	-5 569	-5 384
Lämnad utdelning	-103	-106
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 328	24 510
Årets kassaflöde	2 151	-10 516
Likvida medel vid årets början	6 385	16 901
Likvida medel vid årets slut	8 536	6 385

tr

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Års- och koncernredovisningarna upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernuppgifter

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. I koncernresultaträkningen ingår dotterbolagets resultat för hela räkenskapsåret 2019.

Koncernen består av moderbolaget AB Ljusdalshem och det helägda dotterbolaget AB Ljusdals Servicehus. Försäljning har gjorts till dotterbolaget av fastighetsskötsel och administration uppgående till 2 760 kkr (2 760 kkr). Inga inköp har gjorts.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Lånekostnader

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som kostnad i den period till vilken den hänför sig.

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolagets skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

+

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom upp- och nedskrivningar samt avskrivningar på fastigheter.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgångar.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska 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.

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

Stommar	100 år
Yttertak, fönster	40 år
El, VA	40 år
Tekniska installationer	25 år
Våtrum	25 år
Restpost	50 år

På bostadsbyggnader med byggår 1986-2000 tillämpas ovanstående avskrivningstider utom komponenterna Tekniska installationer och Våtrum. På bostadsbyggnader med byggår 1985 och tidigare, fördelas det bokförda värdet på komponenterna Stommar och Restpost.

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Anslutningsavgifter	10-20 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren, klassificeras i årsredovisningen 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. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Under räkenskapsåret finns inga avtal enligt finansiell leasing.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Finansiella anläggningstillgångar

Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Avtal om finansiella instrument/räntebindning (för moderbolaget alternativt för koncernen).

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 2019 uppgick till 175 000 kkr (281 000 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.

ju

Säkrad post

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

AB Ljusdalshem

Lån (ref nr)	Volym kr	Förfall	Basränta	Ränteomsättning	Valu
Lån nr 115 987	47 655 000	16/09/2029	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 3978788442214	10 220 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788603297	12 825 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788513492	38 700 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 3978848719	22 000 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788566472	10 804 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 78238	92 000 000	01/12/2021	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 59989	26 000 000	28/11/2020	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788919847	30 000 000	12/06/2020	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788928897	9 875 000	30/09/2022	3M Stibor	3 månader	SEK
Summa:	300 079 000				

AB Ljusdals servicehus

Lån (ref nr)	Volym kr	Förfall	Basränta	Ränteomsättning	Valuta
Lån nr 77 677	43 126 000	01/12/2020	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 38 700	24 000 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 82 205	10 000 000	02/11/2021	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 88 000	32 500 000	22/02/2027	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 14931002706	30 227 394	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788482678	6 684 088	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 2755568439	13 144 962	3 mån	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 2755568454	11 041 820	3 mån	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 1776048255519	8 400 000	3 mån	3M Stibor	3 månader	SEK
Summa:	179 124 264				

tu

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 (175 000 kkr/300 079 kkr) av den säkrade posten. Säkringsinstrumentet för AB Ljusdals servicehus säkrar en del (106 000 kkr/179 124 kkr) av den säkrade posten.

AB Ljusdalshem

Ränteswap (ref nr)	Volym kr	Start	Förfall	Betalar (%)	Valuta
Swap 14780726	35 000 000	2015-02-20	2020-06-30	3,26	SEK
Swap 1357929	30 000 000	2014-05-19	2024-03-28	3,76	SEK
Swap 1108320	45 000 000	2014-11-04	2022-05-04	3,40	SEK
Swap 1108317	30 000 000	2014-04-07	2022-04-07	2,95	SEK
Swap 1478075	35 000 000	2015-02-20	2024-12-30	3,77	SEK
Summa:	175 000 000				

AB Ljusdals servicehus

Ränteswap (ref nr)	Volym kr	Start	Förfall	Betalar (%)	Valuta
Swap 923828	30 000 000	2010-06-22	2020-06-24	3,14	SEK
Swap 1475613	23 000 000	2015-12-28	2022-03-22	2,49	SEK
Swap 1475619	23 000 000	2015-12-15	2024-12-24	2,82	SEK
Swap 1146764	20 000 000	2012-09-10	2021-06-27	2,63	SEK
Swap 11090047	10 000 000	2015-11-02	2021-11-02	3,0	SEK
Summa:	106 000 000				

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, räntebetaldningsdagar, 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.

fr

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.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

tr

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I bolaget förekommer avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till KPA Pension.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt 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 medel på koncernkontot.

Not 2 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hyror specifikation				
Bostäder	125 824	119 169	105 178	99 010
Lokaler	25 187	25 547	11 653	12 207
Garage och motorvärmare	4 992	4 841	4 411	4 264
Summa hyror	<u>156 003</u>	<u>149 557</u>	<u>121 242</u>	<u>115 481</u>
Hysesbortfall, outhyrda objekt				
Bostäder	-4 501	-3 456	-3 676	-2 289
Lokaler	-1 232	-793	-1 149	-755
Garage och motorvärmare	-1 116	-1 022	-926	-833
Summa hyresbortfall, outhyrt	<u>-6 849</u>	<u>-5 271</u>	<u>-5 751</u>	<u>-3 877</u>
Hysesreduktioner	<u>-1 424</u>	<u>-2 542</u>	<u>-194</u>	<u>-219</u>
Summa	<u>147 730</u>	<u>141 744</u>	<u>115 297</u>	<u>111 385</u>

fr

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kabel TV avgifter	-21	2 276	-21	2 133
Ersättningar från hyresgäster	630	532	601	511
Förvaltningsuppdrag	-	-	2 760	2 760
Förvaltningsuppdrag Ljusdals kommun	5 514	5 566	5 514	5 566
Sidointäkter	1 095	1 034	1 082	1 017
Återvunna hyres- och kundfordringar	61	129	61	129
Vinst vid avyttring byggnader	642	-	-	-
Vinst vid avyttring maskiner/inv	135	-	135	-
Övriga rörelseintäkter	51	-	51	13
Summa	<u>8 107</u>	<u>9 537</u>	<u>10 183</u>	<u>12 129</u>

Från och med 2019 ingår kabel TV avgifter i hyresintäkterna.

Not 4 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städning	24 735	24 945	22 729	23 072
Taxebundna kostnader	15 578	14 959	12 578	12 087
Uppvärmning	17 628	17 899	14 133	14 334
Lokal administration	11 285	11 275	11 107	11 218
Central administration och försäljningskostnader	2 252	2 149	2 142	2 045
Risikkostnader	1 455	986	1 431	962
Övriga driftskostnader	3 036	3 043	2 849	2 892
Summa	<u>75 969</u>	<u>75 256</u>	<u>66 969</u>	<u>66 610</u>

fr

Not 5 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	278	228	174	132
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	<u>278</u>	<u>228</u>	<u>174</u>	<u>132</u>

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	9	8	9	8
Män	27	30	27	30
Totalt	<u>36</u>	<u>38</u>	<u>36</u>	<u>38</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	974	949	974	949
Löner och ersättningar till övriga anställda	13 033	13 449	13 033	13 449
	<u>14 007</u>	<u>14 398</u>	<u>14 007</u>	<u>14 398</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 396	4 532	4 396	4 532
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	240	240	240	240
Pensionskostnader för övriga anställda	1 372	2 013	1 372	2 013
Totalt	<u>20 015</u>	<u>21 183</u>	<u>20 015</u>	<u>21 183</u>

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 arbetskyldigheten och omfattas därför av de förmåner enligt lag och avtal som gäller för anställningen.

th

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	-	-	-	-
Män	5	5	5	5
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare				
Män	1	1	1	1
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggnader, avskrivning	14 514	13 337	9 188	8 280
Inventarier, avskrivningar	1 321	1 195	1 261	1 143
Markanläggningar, avskrivningar	880	760	634	528
Summa	<u>16 715</u>	<u>15 292</u>	<u>11 083</u>	<u>9 951</u>

tz

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuell skatt	3 118	3 005	2 125	2 518
Uppskjuten skatt	947	547	529	291
Skatt på årets resultat	<u>4 065</u>	<u>3 552</u>	<u>2 654</u>	<u>2 809</u>
Redovisat resultat före skatt	18 217	15 854	11 571	12 475
Skatt beräknad enligt gällande skattesatser	3 898	3 488	2 476	2 745
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	175	65	174	65
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	-
Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar	-934	-614	-525	-292
Skatteeffekt hänförlig till obeskattade reserver	-21	66	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>3 118</u>	<u>3 005</u>	<u>2 125</u>	<u>2 518</u>

Not 9 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av				
uppskjuten skatt på obeskattade reserver	402	381	-	-
uppskjuten skattefordran på rivningskostnader	-82	-106	-82	-106
uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på fastigheter	7 004	6 103	5 667	5 162
	<u>7 324</u>	<u>6 378</u>	<u>5 585</u>	<u>5 056</u>

fr

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	809 135	750 709	539 989	494 855
Inköp	81 186	58 426	72 665	45 134
Försäljningar och uttrangeringar	-2 738	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	887 583	809 135	612 654	539 989
Ingående avskrivningar	-172 178	-160 585	-124 458	-118 154
Försäljningar och uttrangeringar	845	-	-	-
Årets avskrivningar	-12 654	-11 593	-7 082	-6 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 987	-172 178	-131 540	-124 458
Ingående uppskrivningar	150 970	150 970	150 970	150 970
Årets förändringar				
Försäljningar och uttrangeringar	-	-	-	-
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-54 379	-51 875	-54 379	-51 875
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 740	-2 504	-2 740	-2 504
Utgående ackumulerade uppskrivningar	93 851	96 591	93 851	96 591
Ingående nedskrivningar	-134 022	-134 022	-132 022	-132 022
Återförd nedskrivning	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-134 022	-134 022	-132 022	-132 022
Utgående restvärde enligt plan	<u>663 425</u>	<u>599 526</u>	<u>442 943</u>	<u>380 100</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	585 756	528 389	383 454	327 388
Bokfört värde mark i Sverige	58 842	58 790	44 215	44 164
Bokfört värde markanläggningar	18 827	12 347	15 274	8 548
	<u>663 425</u>	<u>599 526</u>	<u>442 943</u>	<u>380 100</u>

th

Koncernens fastigheter har ett bokfört värde om totalt 663 425 (599 526) kkr. Under januari 2016 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering över koncernens fastigheter. Den värderingen gav ett värde på ca 978 000 kkr avseende koncernen varav 715 000 kkr 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 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	12 071	11 898	11 509	11 534
Årets förändringar				
-Inköp	2 404	680	2 404	482
-Försäljningar och uttrangeringar	-936	-507	-936	-507
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 539	12 071	12 977	11 509
Ingående avskrivningar	-7 820	-7 133	-7 585	-6 949
Årets förändringar				
-Försäljningar och uttrangeringar	794	507	794	507
-Avskrivningar	-1 321	-1 194	-1 261	-1 143
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 347	-7 820	-8 052	-7 585
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 192</u>	<u>4 251</u>	<u>4 925</u>	<u>3 924</u>

h

Not 12 Pågående ny-, till- och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående nedlagda kostnader	55 157	46 954	55 088	46 255
Under året nedlagda kostnader	2 053	66 589	748	53 967
Under året erlagda förskott	-	40	-	-
Under året genomförda omfördelningar	-55 032	-58 426	-54 963	-45 134
Utgående nedlagda kostnader	<u>2 178</u>	<u>55 157</u>	<u>873</u>	<u>55 088</u>

Not 13 Andelar i intresseföretag/ andra värdepappersinnehav

Andelar i Intresseföretag	Antal	2019	Antal	2018
HBV	4	40	4	40
SABO Byggnadsförsäkring AB	70	70	70	70
Summa		110		110

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Tillkommande fordringar	510	-
Avgående amorteringar	-12	-
Utgående värde	498	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna bidrag och ersättningar	275	21	275	21
Förutbetalda försäkringspremier	332	283	332	283
Förutbetalda kabeltv-avgifter	192	184	192	184
Övriga förutbetalda driftskostnader	-	25	-	25
	<u>799</u>	<u>513</u>	<u>799</u>	<u>513</u>

Not 16 Kassa och bank

	Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Här ingår bolagets del av Ljusdals kommuns koncernkonto	<u>8 243</u>	<u>6 131</u>

Till kontot finns en avtalad checkkredit uppgående till 15 000 kkr.

Not 17 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 70 st aktier med kvotvärde 100 000 kr.

Not 18 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avsättningar för pensioner				
Avsättning vid periodens ingång	387	109	387	109
Periodens avsättningar	6	278	6	278
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	-	-	-	-
Avsättning vid periodens utgång	<u>393</u>	<u>387</u>	<u>393</u>	<u>387</u>

Not 19 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Långfristiga skulder, förfallotider				
<u>Konverteringstider för långfristiga skulder</u>				
Kortfristig del, amorteringar inom 1 år	10 464	10 012	6 014	5 384
Konverteringar inom 0-1 år	98 592	77 645	56 000	77 645
Konverteringar inom 1-5 år	111 875	171 126	101 875	118 000
Konverteringar efter 5 år	79 155	32 500	47 655	-
Rörliga lån som löper på obestämd tid	179 117	188 068	88 535	94 619
Summa	<u>479 203</u>	<u>479 351</u>	<u>300 079</u>	<u>295 648</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 119	1 122	930	972
Upplupna löner	415	311	415	311
Upplupna semesterlöner	1 673	1 712	1 673	1 712
Upplupna sociala avgifter	648	731	648	731
Upplupna pensionskostnader	246	278	246	278
Upplupna avtalade sociala avgifter	11	216	11	216
Upplupna driftskostnader	2 746	3 242	2 244	2 742
Upplupen särskild löneskatt	60	67	60	67
Förutbetalda hyror	10 933	9 954	8 637	7 708
Upplupna övriga kostnader	386	22	386	22
Summa	<u>18 237</u>	<u>17 655</u>	<u>15 250</u>	<u>14 759</u>

J

Not 21 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-100	300
Mottaget koncernbidrag	500	-
Summa	<u>400</u>	<u>300</u>

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
AB Ljusdals Servicehus	556710-8328	Ljusdal	100

Not 23 Transaktioner med närstående

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Försäljning av varor och tjänster till närstående		
<u>AB Ljusdals servicehus</u>		
Tjänster	2 760	2 760
Summa	<u>2 760</u>	<u>2 760</u>

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	87 471 910
Årets vinst	8 917 111
	<hr/>
	kronor 96 389 021

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	72 100
i ny räkning överförs	96 316 921
	<hr/>
	kronor 96 389 021

Not 25 Uppskrivningsfond

	Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående saldo	20 041	20 768
Överföring till fritt eget kapital	-726	-727
	<hr/>	<hr/>
Utgående saldo	<u>19 315</u>	<u>20 041</u>

Not 26 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 950	1 850
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>1 950</u>	<u>1 850</u>

+

Not 27 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswappar	-16 742	-21 599

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487	32 263	32 263
Summa ställda säkerheter	<u>37 487</u>	<u>37 487</u>	<u>32 263</u>	<u>32 263</u>

Borgen är ställd av Ljusdals kommun.

Not 29 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Borgensförbindelse				
Fastigo Garantifond	296	291	296	291
Övriga ansvarsförbindelser				
Erhållna stöd till bostäder för äldre	2 307	2 636	-	-
Summa eventualförbindelser	<u>2 603</u>	<u>2 927</u>	<u>296</u>	<u>291</u>

tu

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2020-05-26 för fastställelse.

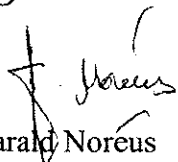
Ljusdal 2020-02-26



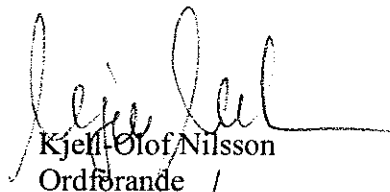
Richard Brännström
VD



Erik Nygren



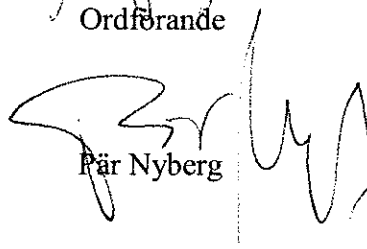
Harald Noreus



Kjell Olof Nilsson
Ordförande



Lars Gösta Eriksson



Pär Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-12.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm
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 2019.

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 2019 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

fr

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 2019 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 moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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. Den 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

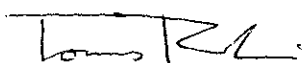
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hudiksvall den 12 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm
Auktoriserad revisor