

Årsredovisning
för
AB Ljusdals servicehus

556710-8328

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ljusdals servicehus avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ägarförhållanden

AB Ljusdals servicehus är ett av AB Ljusdalshem (556536-4204) helägt fastighetsbolag och ingår i Ljusdals kommuns bolagskoncern.

Verksamhet

Bolagets verksamhet är att främja försörjningen av boenden för omsorgsverksamhet i Ljusdals kommun. Bolaget ska inom kommunen bebygga, förvärva och avyttra servicehus. Förvaltningstjänster av fastigheterna köps in av moderbolaget.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse består av

Ordinarie ledamöter:

Jonny Mill, ordförande (LB)

Erik Nygren (M)

Henrik Karlström (SD)

Kristina Michelson (S)

Pär Nyberg (C)

Ersättare:

Sophie Dahlberg (V)

Simon Schönning (L)

Jens Furuskog (SD)

Roger Kastman (KD)

Kent Simsson (C)

Revisorer:

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

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

Företaget har sitt säte i Ljusdal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntad framtida utveckling 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 en av bolagets enskilt största riskfaktorer. 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 för riskhanteringen och policyn är föremål för löpande revidering. I stället för traditionell räntebindning har man säkrat räntan med ränteswappar vilket avses ge en bättre fördelning på ränteändringstidpunkterna och en fast ränta. Löptiderna ligger på 5-10 år. Återstående swapps belopp uppgår till 31 % av den totala lånestocken, med förfalldag den 2024-12-27.

Närmare beskrivning av bolagets ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper. Vid bokslutstillfället fanns inga beslut om nyupplåning under 2024 i bolaget.

VD:s ord om verksamheten 2023

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 3 877 kkr före skatt. Lämnad reducerad hyra 2023 uppgår till 374 kkr. Bolaget har under året betalat 1 315 kkr i borgensprovision till sin ägare Ljusdals kommun.

Under året har en försäljning skett av trygghetsboenden Mångspers i Färila samt Gullvivan i Ljusdal till moderbolaget AB Ljusdalshem, enligt tidigare beslut. Större underhållsarbeten som genomförts under året har varit byten av kök samt belysningsarmaturer. Sedvanliga reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 4 613 kkr.

Arbetet med att spara el, värme och vatten fortlöper. Under punkten energi redovisas förbrukningen av el, värme och vatten för olika år. 2010 års förbrukning sättes som index 100, värmen har normalårskorrigerats.

Energi	2010	2020	2022	2023
El	100	79	75	75
Vatten	100	80	79	80
Värme	100	90	88	88

Richard Brännström, VD

Fastighetsförvaltning

Förvaltd area (fördelad) 2023-12-31

År	2023	2022
Bruksarea, bostäder (m2)	11 769	13 957
Bruksarea, lokaler (m2)	9 002	9 209
Summa bruksarea (m2)	20 771	23 166

Förvaltade antal objekt (fördelad) 2023-12-31

År	2023	2022
Antal lägenheter	268	306
Antal lokaler	21	25
Antal varmgarage	0	0
Antal p-platser med motorv	142	155
Antal förråd	1	1
Summa uthyrningsobjekt	432	487

Antal outhyrda lägenheter/ lokaler

Per	2023-12-31	2022-12-31
Ljusdal	0	1
Järvsö	0	0
Färila	0	0
Ramsjö	3	2
Los	2	3
Summa	5	6

Totalt hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter, lokaler, garage, bilplatser och rabatter.

År	2023	2022
Hyresbortfall tkr	1 098	1 404
% av total hyresintäkt	3,5	4,5

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	30 043	29 611	28 710	29 553	32 434
Resultat efter finansiella poster	6 677	5 981	6 318	5 800	7 046
Soliditet (%)	37,7	25,2	26,8	24,1	17,8
Avkastning på eget kap. (%)	13,9	13,3	12,6	12,9	17,4
Avkastning på totalt kap. (%)	9,1	5,4	5,6	6,1	5,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000	37 164	4 780	44 944
Disposition enligt beslut av årsstämman:		4 780	-4 780	0
Årets resultat			3 164	3 164
Belopp vid årets utgång	3 000	41 944	3 164	48 108

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 943 952
årets vinst	3 163 868
	45 107 820
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 300 000
i ny räkning överföres	41 807 820
	45 107 820

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.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr		-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	30 043	29 611
Övriga rörelseintäkter		1 373	699
		31 416	30 310
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-10 972	-10 486
Reparations och underhållskostnader		-4 613	-5 158
Fastighetsskatt		-33	-34
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 457	-5 008
		-20 075	-20 686
Rörelseresultat		11 341	9 624
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 917	-3 707
		-4 664	-3 643
Resultat efter finansiella poster		6 677	5 981
Bokslutsdispositioner		-2 800	0
Resultat före skatt		3 877	5 981
Skatt på årets resultat	7	-713	-1 201
Årets resultat		3 164	4 780

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	117 880	168 128
Inventarier, verktyg och installationer	9	75	113
Pågående ny- till- och ombyggnationer avseende materiella tillgångar	10	597	478
		118 552	168 719
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		118 552	168 719
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		98	98
		98	98
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63	15
Fordringar hos koncernföretag		2 902	0
Aktuella skattefordringar		299	652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	131	143
		3 395	810
<i>Kassa och bank</i>	13	5 415	8 740
Summa omsättningstillgångar		8 908	9 648
SUMMA TILLGÅNGAR		127 460	178 367

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14, 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
		3 000	3 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		41 944	37 164
Årets resultat		3 164	4 780
		45 108	41 944
Summa eget kapital		48 108	44 944
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	1 704	2 158
Summa avsättningar		1 704	2 158
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		69 408	119 864
Summa långfristiga skulder		69 408	119 864
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 456	4 856
Leverantörsskulder		1 505	1 973
Skulder till koncernföretag		0	266
Övriga skulder		433	932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 846	3 374
Summa kortfristiga skulder		8 240	11 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 460	178 367

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Likvida medel

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

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter i den period intäkten intjänats. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs ej av.

Följande avskrivningsprocent 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
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

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

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

Derivatinstrument

Avtal om så kallad ränteswap skyddar mot bolagets ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter och periodiseras över avtalstiden. Om ränteinstrument inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning sker värdering vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs. Ingånget avtal är ömsesidigt bindande fram till förfallodagen och kan inte annulleras. Avtalet kan däremot neutraliseras före förfallodagen. Har marknadsvärdet förändrats sedan avtalet ingicks innebär en sådan transaktion att den ena parten ersätter motparten med ett belopp motsvarande marknadsvärdet. Bolaget har tecknat avtal om så kallad förlängningsbar swap på två poster. Det innebär att den ena parten har möjlighet att förlänga avtalets löptid ytterligare en period efter utgången av den första. Förlängningsbeslutet tas vid utgången av den första perioden.

De nominella beloppen på bolagets utestående ränteswappar per den 31 december 2023 uppgick till 23 000 tkr.

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:

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

Ränteswap

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

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. Räntheomsättningen 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, räntheomsättningsfrekvens, 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.

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.

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.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Avsättningar

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

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

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

	2023	2022
Hyror specifikation		
Bostäder	15 926	16 563
Lokaler	14 566	13 814
Bilplatser	649	638
	31 141	31 015
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-311	-403
Lokaler	-167	-183
Bilplatser	-246	-244
	-724	-829
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-374	-575
	-374	-575
Summa nettoomsättning	30 043	29 611
	30 043	29 611

Not 3 Arvode till revisorer

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

	2023	2022
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	0	65
	0	65
Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag		
Revisionsuppdrag	94	6
	94	6

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	3 946	3 573
Taxebundna kostnader	3 613	3 520
Uppvärmning	3 046	2 864
Lokal administration	7	8
Central administration och försäljningskostnader	97	72
Riskkostnader	27	30
Övriga driftskostnader	236	420
	10 972	10 486

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	3 601	2 416
Borgensprovision Ljusdals kommun	1 316	1 292
	4 917	3 707

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 168	812
Förändring av uppskjuten skatt	-455	388
Totalt redovisad skatt	713	1 201

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 877		5 980
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-799	20,60	-1 232
Övrigt		-369		420
Redovisad effektiv skatt	30,13	-1 168	13,58	-812

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 926	228 745
Inköp	2 102	1 300
Försäljningar/utrangeringar	-57 163	-365
Omklassificeringar	460	246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 325	229 926
Ingående avskrivningar	-59 798	-54 853
Försäljningar/utrangeringar	8 772	12
Årets avskrivningar	-4 419	-4 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 445	-59 798
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	117 880	168 128
Bokfört värde byggnader	106 278	153 567
Bokfört värde markanläggningar samt mark	11 603	14 561
	117 880	168 128

Verkligt värde:

Bolagets fastigheter har ett bokfört värde om 117 880 tkr. Under 2015 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering av koncernens fastigheter. Den gav ett värde på ca 263 000 tkr avseende bolagets fastigheter. Värderingen inkluderar de två fastigheter som under 2023 avyttrades till moderbolaget AB Ljusdalshem. Bokförda värdet på de avyttrade fastigheterna uppgick vid försäljningen till 48 391 tkr. Värderingsmetoderna som använts är ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Vid ortsprismetoden söker man ett värde bland genomförda fastighetsköp på orten som bäst överensstämmer med värderingsobjekten. Vid avkastningsmetoden gör man en prognos för samtliga betalningsströmmar, kalkylen marknadsanpassas genom att man söker efterlikna marknadsförväntningar avseende de parametrar som ingår i kalkylen.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	430	430
Försäljningar/utrangeringar	-198	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232	430
Ingående avskrivningar	-317	-266
Försäljningar/utrangeringar	198	0
Årets avskrivningar	-38	-51
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157	-317
Utgående redovisat värde	75	113

Not 10 Pågående ny-, till- och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	478	265
Inköp	579	460
Omklassificeringar	-460	-246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	597	478
Utgående redovisat värde	597	478

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	408
Avgående fordringar		-408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	131	143
	131	143

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	5 415	8 740
	5 415	8 740

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal A-Aktier	3 000	1 000
	3 000	

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):		
balanserad vinst	41 943 952	
årets vinst	3 163 868	
	45 107 820	
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	3 300 000	
i ny räkning överföres	41 807 820	
	45 107 820	

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 158	1 770
Årets avsättningar		388
Under året återförda belopp	-455	
Belopp vid årets utgång	1 704	2 158

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	55 582	100 439
	55 582	100 439

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	199	290
Upplupna driftkostnader	592	651
Förutbetalda hyror	2 057	2 433
	2 847	3 374

Not 19 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är AB Ljusdalshem med organisationsnummer 556536-4204 med säte i Ljusdal.

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0

Borgen är lämnad av Ljusdals kommun

Not 21 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna stöd för bostäder för äldre	0	4 040
	0	4 040

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

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

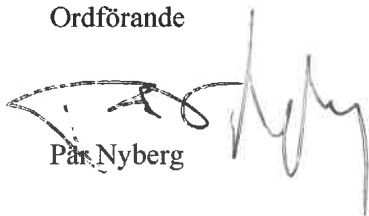
Ljusdal den 27 februari 2024



Jonny Mill
Ordförande



Erik Nygren



Pär Nyberg



Kristina Michelson




Henrik Karlström



Richard Brännström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 24-03-10

Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag



Mikael Ernström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Ljusdals Servicehus
Org.nr. 556710-8328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ljusdals Servicehus för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ljusdals Servicehuss finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till AB Ljusdals Servicehus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ljusdals Servicehus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till AB Ljusdals Servicehus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ljusdal den 10 mars 2024

Ernströms Revisionsbyrå KB



Mikael Ernström
Auktoriserad revisor