

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB Ljusdalshem
556536-4204

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ljusdalshem avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ägarförhållanden

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

Verksamhet

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

Ägardirektiv

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

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

Ändamål

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

Ekonomi

Den långsiktiga ekonomiska målsättningen skall vara en god konsoliderad ekonomi och god soliditet samt att kommunen som ägare kan få utdelning på insatt kapital. AB Ljusdalshem ska över tid generera en årlig avkastning före skatt motsvarande 7 % av insatt kapital. Gällande nybyggnationer och större ombyggnationer för ökat bostadsbestånd skall avkastningskravet vara 1 % över kommunens gällande internränta. Långsiktiga investeringar kan finansieras genom lån för vilka kommunen kan lämna borgen mot en årlig borgensavgift på 1 % av borgenssumman. Avvikelser eller alternativa avgifter/lösningar kan avtalas.

Per 2020-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutad borgensram till 450 mkr varav 354 mkr utnyttjats. I dotterbolaget är motsvarande borgensram 210 mkr varav 134 mkr utnyttjats.

th

Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv

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

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

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

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse består av

Ordinarie ledamöter:

Kjell Nilsson, ordförande (S)

Erik Nygren (M)

Harald Noréus (L)

Lars-Gösta Eriksson (SD)

Pär Nyberg (C)

Ersättare:

Peter Engdahl (S)

Sune Frost (MP)

Kjell Israelsson (M)

Jonny Mill (LB)

Ronney Olsson (V)

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer:

Vald revisor är Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med Tomas Rahm som huvudansvarig revisor. Lekmannarevisorer utsedda av Ljusdals kommun är Lars Akegren (ordinarie) och Hans Gustavsson (suppleant).

Organisationstillhörighet och försäkringar

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

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och fordon i Trygg Hansa.

Skadedjursförsäkring finns hos Anticimex. Ansvarsförsäkring för styrelse och VD samt tjänstreseförsäkring finns hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har från och med 1 januari 2020 övertagit förvaltningen av merparten av Ljusdals kommuns fastigheter vilket innebär utökad verksamhet. Vi har sedan 2015 utfört fastighetstjänster på uppdrag av Ljusdals kommun på ett antal av dessa fastigheter men nu blir det en verkamhetsövergång och ett utökat

fr

antal fastigheter ingår i uppdraget. Ytterligare en fastighetsförvaltare har anställts för att möta behovet och en ekonom följde med vid övergången.

Under året har ett trygghetsboende för + 65 år, Gärdeåsvägen 14-16, med tillhörande lån övertagits från dotterbolaget. Koncernen har vid årsskiftet totalt 174 stycken lägenheter avsedda för trygghetsboende.

Förväntningar om framtiden samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

I stället för traditionell räntebindning, har man säkrat räntan med ränteswappar vilket avses ge en bättre fördelning på ränteändringstidpunkterna och en fast ränta. Swapparnas belopp uppgår till 40 % av den totala lånestocken. Löptiderna ligger på 5-10 år. Samtliga ränteswappar kommer att ha förfallit per 2024-12-30.

Närmare beskrivning över bolagets ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper. Vid bokslutstillfället finns inga beslut om nyupplåning under 2021 i bolaget.

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

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

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

Fastighetsförvaltning

Antalet förvaltade objekt utgjorde den 31 december

Objekt	2020	2019
Lägenheter	1 813	1 745
Lokaler	115	112
Garage	525	541
P-platser	737	761
Förråd	98	94

Ytor	m2	m2
Lägenheter	110 676	106 471
Lokaler	13 764	13 825

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår totalt till 552 162 tkr (551 517 tkr), dessutom innehar företaget ett antal skattebefriade specialfastigheter.

72

Outhyrda objekt

Hyresbortfallet har under en femårsperiod utvecklats enligt följande:

År	hyresbortfall i tkr
2016	2 783
2017	2 647
2018	3 877
2019	5 751
2020	5 455

VD:s ord om verksamhetsåret 2020

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 22 284 tkr före skatt för koncernen. Soliditeten i koncernen uppgår nu till 26,5 % och det egna kapitalet till 189 809 tkr. Koncernen har under året betalat 4 943 tkr i borgensprovision till ägaren Ljusdals kommun. De ekonomiska nyckeltalen är i jämförelse med liknande fastighetsföretag goda. Prognosen för utdelning till ägaren är på 70 tkr för 2020. Bokfört värde för byggnader och mark för koncernen är 654 846 tkr och lånen 488 261 tkr per den 31/12 2020. Vakanserna i företagets lägenhetsbestånd i Ljusdal och Järvsö är låga men ökar i Färila. Hyreshöjningen som framförhandlades med Hyresgästföreningen blev för år 2021 0 %. AB Ljusdalshem är ett av de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige som har haft den lägsta hyreshöjningen sedan 2011. Dotterbolaget färdigställer under början av år 2021 ombyggnationen av fd servicehuset Gullvivan till 18 nya trygghetsboende lägenheter.

Koncernen har därmed 174 stycken trygghetsboendelägenheter; 39 stycken på Gärdeåsvägen 16, 27 stycken på Gärdeåsvägen 14, 47 stycken på Koppargården, 19 stycken på Mångs Pers i Färila, 24 stycken på Stenevägen i Järvsö och 18 stycken i Gullvivan. Den totala investeringen i ombyggnation/nyproduktion till trygghetsboendelägenheter är ca 140 miljoner kronor. Då är inte Koppargårdens kostnader medräknade då det ej krävdes några större åtgärder. Vi har fått cirka 15 miljoner i statligt stöd och sökt ytterligare 3 miljoner för att bygga om Gullvivan.

AB Ljusdalshem har under året lagt ner 22 833 tkr i löpande reparationer och underhåll samt 67 568 tkr i planmässiga investeringar i byggnader och markanläggningar varav 60 000 tkr avser fastigheten Gärde 16:1 som övertagits från dotterbolaget. En hel del tekniska installationer som värmeväxlare, ventilationsaggregat, stamventiler, kallvattenledningar i källare och radiatorventiler har bytts ut. Kortidssjukfrånvaron uppgick under 2020 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.

Energi, år	2010	2013	2016	2018	2020
El	100	77	64	60	58
Värme	100	92	88	83	84
Vatten	100	91	92	94	95

Richard Brännström, VD

tr

Flerårsöversikt (Tkr)

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	120 331	115 296	111 386	110 220	108 752
Driftsnetto	40 618	33 037	32 633	34 703	27 540
Avskrivningar	12 788	11 083	9 951	9 040	8 945
Räntor och borgensprovision	12 547	10 946	10 637	10 601	10 194
Årets resultat	12 099	8 917	9 666	12 002	6 999
Hysesbortfall	5 455	5 751	3 877	2 647	2 783
Fastigheternas bokförda värde	499 026	442 943	380 100	343 774	338 262
Fastigheternas bokförda värde, kr/m2	4 010	3 682	3 204	2 909	2 880
Fastighetslån	353 887	300 079	295 648	271 032	276 346
Eget kapital	145 048	133 021	124 208	114 304	102 397
Driftskostnader kr/m2	527	557	562	553	551
Underhåll kr/m2	183	196	191	167	216
Driftsnetto kr/m2	326	275	275	294	234
Varmhyra bostäder snitt kr/m2	995	988	947	935	927
Vinstmarginal (%)	12	9	10	13	8
Hysesbortfall (%)	4	4	3	2	2
Soliditet (%)	27,5	29,0	27,7	27,6	25,4
Skuldsättningsgrad (%)	2	2	2	2	3
Belåningsgrad (%)	71	68	78	79	82
Låneränta (%)	3,5	3,6	3,6	3,9	3,7

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	96 816 921
årets vinst	12 099 146
	108 916 067

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	65 100
i ny räkning överföres	108 850 967
	108 916 067

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

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

tr

Koncernens	Not	2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		-2020-12-31	-2019-12-31
Tkr			
Nettoomsättning	2	149 884	147 730
Övriga rörelseintäkter		7 772	8 107
		157 656	155 837
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-73 048	-75 969
Reparations- och underhållskostnader		-24 401	-26 897
Fastighetsskatt		-1 981	-2 040
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-17 886	-16 715
		-117 316	-121 621
Rörelseresultat		40 340	34 216
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-18 074	-16 164
		-17 856	-15 999
Resultat efter finansiella poster		22 484	18 217
Resultat före skatt		22 484	18 217
Skatt på årets resultat	20	-3 796	-3 117
Uppskjuten skatt	20	-919	-947
Årets resultat		17 769	14 153

tk

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	654 846	663 424
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 091	5 192
Pågående ny-, till- och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	25 379	2 178
		685 316	670 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		110	110
Andra långfristiga fordringar	12	456	498
		566	608
Summa anläggningstillgångar		685 882	671 403
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		93	93
		93	93
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 456	1 894
Aktuella skattefordringar		291	885
Övriga fordringar		267	220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 030	799
		4 044	3 798
Kassa och bank	13	27 279	13 124
		27 279	13 124
Summa omsättningstillgångar		31 416	17 015
SUMMA TILLGÅNGAR		717 298	688 418

fn

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not **2020-12-31** **2019-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		7 000	7 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		182 809	165 112
Summa eget kapital		189 809	172 112

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	14	411	393
Avsättningar för uppskjuten skatt	15	8 244	7 324
		8 655	7 717

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16 31	475 911	468 739
		475 911	468 739

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		12 350	10 464
Leverantörsskulder		9 023	8 005
Övriga skulder		3 235	3 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	18 315	18 237
		42 923	39 850

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

717 298 **688 418**

tn

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	7 000	151 062	158 062
Årets resultat		14 153	14 153
Utdelning		-104	-104
Utgående eget kapital 2019-12-31	7 000	165 112	172 112
Årets resultat		17 769	17 769
Utdelning		-72	-72
Summa totalresultat		17 697	17 697
Utgående eget kapital 2020-12-31	7 000	182 809	189 809

Koncernens	Not	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys		-2020-12-31	-2019-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		22 484	18 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	18	17 894	15 944
Betald skatt		-3 202	-2 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		37 176	31 422
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		438	1 759
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 279	-314
Förändring leverantörsskulder		1 018	-2 177
Förändring av kortfristiga skulder		170	-1 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 523	29 021
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-32 407	-30 612
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		10	2 813
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		43	-498
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 354	-28 298
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 000	10 000
Amortering av lån		-10 942	-10 148
Utbetald utdelning		-72	-104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 986	-252
Årets kassaflöde		14 155	472
Förändring likvida medel			
Likvida medel vid årets början		13 124	12 651
Likvida medel vid årets slut		27 279	13 123

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	2	120 330	115 298
Övriga rörelseintäkter		10 574	10 182
		130 904	125 480
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-65 567	-66 970
Reparations- och underhållskostnader		-22 833	-23 545
Fastighetsskatt		-1 886	-1 928
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-12 788	-11 083
		-103 074	-103 526
Rörelseresultat	19	27 830	21 954
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209	163
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-12 547	-10 946
		-12 338	-10 783
Resultat efter finansiella poster		15 492	11 171
Bokslutsdispositioner	8	-100	400
Resultat före skatt		15 392	11 571
Skatt på årets resultat	20	-3 293	-2 654
Årets resultat		12 099	8 917

tr

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not **2020-12-31** **2019-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	499 026	442 943
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 875	4 925
Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 718	874
		506 619	448 742

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	21, 22	3 000	3 000
Andelar i intresseföretag	23, 24	110	110
		3 110	3 110
Summa anläggningstillgångar		509 729	451 852

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		29	29
		29	29

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 455	1 802
Fordringar hos koncernföretag		358	708
Aktuella skattefordringar		161	488
Övriga fordringar		241	215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 924	799
		4 139	4 012

Kassa och bank

	13	19 266	8 536
Summa omsättningstillgångar		23 434	12 577

SUMMA TILLGÅNGAR

533 163 **464 429**

fr

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	26, 27		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 000	7 000
Uppskrivningsfond	28	18 815	19 315
Reservfond		10 317	10 317
		36 132	36 632
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		96 817	87 472
Årets resultat		12 099	8 917
		108 916	96 389
Summa eget kapital		145 048	133 021
Obeskattade reserver	29	2 050	1 950
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen	14	411	393
Uppskjuten skatteskuld	15, 30	6 357	5 585
Summa avsättningar		6 768	5 978
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	31	346 653	294 065
Summa långfristiga skulder		346 653	294 065
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 234	6 014
Leverantörsskulder		7 846	6 664
Övriga skulder		1 879	1 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15 685	15 252
Summa kortfristiga skulder		32 644	29 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		533 163	464 429

fr

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	7 000	30 359	86 849	124 208
Förändring uppskrivningsfond		-727	727	0
Årets resultat			8 917	8 917
Utdelning			-104	-104
Utgående eget kapital 2019-12-31	7 000	29 632	96 389	133 021
Förändring uppskrivningsfond		-500	500	0
Årets resultat			12 099	12 099
Utdelning			-72	-72
Utgående eget kapital 2020-12-31	7 000	29 132	108 916	145 048

fr

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		15 492	11 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	12 796	10 953
Betald skatt		-2 209	-2 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		26 079	19 828
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		665	1 361
Förändring av kortfristiga fordringar		-636	-736
Förändring av leverantörsskulder		1 181	-1 920
Förändring av kortfristiga skulder		360	-132
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 649	18 401
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-70 664	-20 712
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		10	135
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-70 654	-20 577
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		60 000	10 000
Amortering av lån		-6 192	-5 569
Utbetald utdelning		-72	-104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		53 736	4 327
Årets kassaflöde		10 731	2 151
Förändring likvida medel			
Likvida medel vid årets början		8 536	6 385
Likvida medel vid årets slut		19 267	8 536

fr

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Intäktsredovisning

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

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Anläggningstillgångar

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

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

På bostadsbyggnader med byggår 1986-2000 tillämpas nedanstående avskrivningstider utom för komponenterna tekniska installationer och våtrum. På bostadsbyggnader med byggår 1985 och tidigare fördelas det bokförda värdet på komponenterna byggnadsstommar och restpost.

tr

Följande avskrivningstid tillämpas:

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

Komponentindelning

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

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Derivatinstrument

Avtal om så kallad ränteswap skyddar mot bolagets ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas gå grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter och periodiseras över avtalstiden. Om ränteinstrument inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning sker värdering vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs. De nominella beloppen på moderbolagets (koncernens) utestående ränteswapar per den 31 december 2020 uppgick till 140 000 kkr (216 000 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.

fr

Säkrad post

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

AB Ljusdalshem

Lån (ref nr)	Volym SEK	Förfall	Basränta	Ränteomsättning
Lån nr 115 987	46 855 000	16/09/2029	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788442214	9 940 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788603297	12 525 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788513492	38 700 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788478719	22 000 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788566472	10 420 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 78238	88 000 000	01/12/2021	3M Stibor	3 månader
Lån nr 129 803	26 000 000	12/05/2025	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788928897	9 625 000	30/09/2022	3M Stibor	3 månader
Lån nr 125 520	24 000 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 129 804	35 822 000	13/11/2023	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788991440	30 000 000	30/06/2023	3M Stibor	3 månader
Summa:	353 887 000			

AB Ljusdals servicehus

Lån (ref nr)	Volym SEK	Förfall	Basränta	Ränteomsättning
Lån nr 129 805	6 592 000	01/12/2022	3M Stibor	3 månader
Lån nr 82 205	10 000 000	02/11/2021	3M Stibor	3 månader
Lån nr 88 000	31 500 000	22/02/2027	3M Stibor	3 månader
Lån nr 14931002706	28 571 082	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788482678	5 624 088	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 2755568439	13 144 962	3 mån	3M Stibor	3 månader
Lån nr 2755568454	11 041 820	3 mån	3M Stibor	3 månader
Lån nr 1776048255519	8 200 000	3 mån	3M Stibor	3 månader
Summa:	134 373 952			

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 (140 000 tkr/353 887 tkr) av den säkrade posten. Säkringsinstrumentet för AB Ljusdals servicehus säkrar en del (76 000 tkr/134 374 tkr) av den säkrade posten.

AB Ljusdalshem

Ränteswap (ref nr)	Volym SEK	Start	Förfall	Betalar (%)
Swap 1357929	30 000 000	2014-05-19	2024-03-28	3,76
Swap 1108320	45 000 000	2014-11-04	2022-05-04	3,40
Swap 1108317	30 000 000	2014-04-07	2022-04-07	2,95
Swap 1478075	35 000 000	2015-02-20	2024-12-30	3,77
Summa:	140 000 000			

tr

AB Ljusdals servicehus

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

Summa: 76 000 000

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.

Redovisning

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

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

Leasing

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

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

Under året finns inga väsentliga avtal enligt finansiell leasing.

Varulager

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

Skatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

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

Offentliga bidrag

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Vinstmarginal = Resultatet efter finansnetto i procent av rörelseintäkterna

Skuldsättningsgrad % = Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital

Belåningsgrad % = Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värde

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

Driftsnetto = Resultat före avskrivningar

Låneränta % = Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

fr

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2020	2019
Hyror specifikation		
Bostäder	128 760	125 824
Lokaler	24 864	25 187
Bilplatser	5 112	4 992
	158 736	156 004
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-5 758	-4 501
Lokaler	-683	-1 232
Bilplatser	-1 108	-1 116
	-7 548	-6 849
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-1 303	-1 424
	-1 303	-1 424
Moderbolaget		
	2020	2019
Hyror specifikation		
Bostäder	110 079	105 178
Lokaler	11 579	11 653
Bilplatser	4 533	4 411
	126 191	121 241
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-3 934	-3 676
Lokaler	-609	-1 149
Bilplatser	-912	-926
	-5 455	-5 751
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-405	-194
	-405	-194
Summa	120 331	115 296

tr

Not 3 Arvode till revisorer

Koncernen

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

	2020	2019
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	292	278
	292	278

Moderbolaget

	2020	2019
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	190	174
	190	174

Not 4 Driftskostnader

Koncernen

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	20 059	24 735
Taxebundna kostnader	16 570	15 578
Uppvärmning	16 978	17 628
Lokal administration	12 494	11 285
Central administration och försäljningskostnader	2 113	2 252
Riskkostnader	1 262	1 455
Övriga driftskostnader	3 571	3 036
Summa	73 048	75 969

Moderbolaget

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	18 942	22 809
Taxebundna kostnader	13 807	12 578
Uppvärmning	14 100	14 133
Lokal administration	12 484	11 246
Central administration och försäljningskostnader	2 012	1 923
Riskkostnader	1 235	1 431
Övriga driftskostnader	2 987	2 849
Summa	65 567	66 970

tr

Not 5 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget samt Koncernen

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9,5	9,0
Män	26,5	27,0
	36,0	36,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 105	974
Övriga anställda	13 247	13 240
	14 352	14 214
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	240	240
Pensionskostnader för övriga anställda	1 190	1 372
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 998	4 396
	5 428	6 008
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	19 780	20 222

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.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

fn

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

	2020	2019
Byggnader	15 401	14 514
Inventarier	1 354	1 321
Markanläggningar	1 130	881
Summa	17 886	16 716

Moderbolaget

	2020	2019
Byggnader	10 523	9 188
Inventarier	1 303	1 261
Markanläggningar	962	634
Summa	12 788	11 083

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2020	2019
Räntekostnader	13 131	13 805
Borgensprovision Ljusdals kommun	4 943	2 359
	18 074	16 164

Moderbolaget

	2020	2019
Räntekostnader	9 244	9 465
Borgensprovision Ljusdals kommun	3 304	1 481
	12 548	10 946

Not 8 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2020	2019
Förändring av överavskrivningar	-100	-100
Erhållna koncernbidrag	0	500
	-100	400

tr

**Not 9 Byggnader och mark
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	887 582	809 134
Inköp	7 953	81 158
Försäljningar/utrangeringar	-9	-2 738
Omklassificeringar		28
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	895 526	887 582
Ingående avskrivningar	-183 986	-172 178
Försäljningar/utrangeringar	9	845
Årets avskrivningar	-13 659	-12 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 636	-183 986
Ingående uppskrivningar	93 851	96 591
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 872	-2 740
Utgående ackumulerade uppskrivningar	90 979	93 851
Ingående nedskrivningar	-134 022	-134 022
Årets återföringar	9	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-134 013	-134 022
Utgående redovisat värde	654 846	663 425
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	654 846	663 425
Verkligt värde	978 000	978 000
Bokfört värde byggnader	578 308	585 755
Bokfört värde mark samt markanläggningar	76 538	77 669
	654 846	663 425

fr

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	612 653	539 988
Inköp	67 568	72 665
Försäljningar/utrangeringar	-9	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 212	612 653
Ingående avskrivningar	-131 540	-124 458
Årets avskrivningar	-8 613	-7 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 153	-131 540
Ingående uppskrivningar	93 851	96 591
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 872	-2 740
Utgående ackumulerade uppskrivningar	90 979	93 851
Ingående nedskrivningar	-132 022	-132 022
Försäljningar/utrangeringar	9	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-132 013	-132 022
Utgående redovisat värde	499 025	442 942
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	499 026	442 943
Verkligt värde	715 000	715 000
Bokfört värde byggnader	437 416	383 453
Bokfört värde mark samt markanläggningar	61 610	59 489
	499 026	442 942

Verkligt värde

Koncernens fastigheter har ett bokfört värde om totalt 654 846 (663 425) tkr. Under januari 2016 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering över koncernens fastigheter. Den värderingen gav ett värde på ca 978 000 tkr avseende koncernen varav 715 000 tkr avser bolaget. Värderingsmetoderna som använts är ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Vid ortsprismetoden söker man ett värde bland genomförda fastighetsköp på orten som bäst överensstämmer med värderingsobjekten. Vid avkastningsmetoden gör man en prognos för samtliga betalningsströmmar, kalkylen marknadsanpassas genom att man söker efterlikna marknadsförväntningar avseende de parametrar som ingår i kalkylen. Vår bedömning är att fastigheternas värde har ökat då marknadsförutsättningarna har blivit bättre genom lägre vakanser och direktavkastningskrav.

tr

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 539	12 072
Inköp	1 253	2 404
Försäljningar/utrangeringar	-132	-936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 660	13 540
Ingående avskrivningar	-8 347	-7 820
Försäljningar/utrangeringar	132	794
Årets avskrivningar	-1 354	-1 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 569	-8 347
Utgående redovisat värde	5 091	5 192

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 977	11 509
Inköp	1 253	2 404
Försäljningar/utrangeringar	0	-936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 230	12 977
Ingående avskrivningar	-8 052	-7 585
Försäljningar/utrangeringar	0	794
Årets avskrivningar	-1 303	-1 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 355	-8 052
Utgående redovisat värde	4 875	4 925

**Not 11 Pågående ny-, till- och ombyggnationer samt förskott avseende materiella
anläggningstillgångar
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 178	55 156
Inköp	23 938	2 053
Omklassificeringar	-736	-55 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 379	2 178
Utgående redovisat värde	25 379	2 178

tr

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	874	55 088
Inköp	2 581	749
Omklassificeringar	-736	-54 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 719	874
Utgående redovisat värde	2 719	874

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	498	0
Tillkommande fordringar	0	498
Avgående fordringar	-43	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	456	498
Utgående redovisat värde	456	498

Not 13 Kassa och bank

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	449	293
Tillgodohavanden på koncernkonto	26 830	12 831
	27 279	13 124

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	449	293
Tillgodohavanden på koncernkonto	18 817	8 243
	19 266	8 536

fr

**Not 14 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	393	387
Årets avsättningar	18	6
	411	393

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	393	387
Årets avsättningar	18	6
	411	393

**Not 15 Avsättningar för uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	7 324	6 378
Årets avsättningar	896	922
Under året återförda belopp på rivningskostnader	24	24
Belopp vid årets utgång	8 244	7 324

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	5 585	5 056
Årets avsättningar	748	506
Årets återföring skattefordran på rivningskostnader	24	24
Belopp vid årets utgång	6 357	5 586

**Not 16 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	416 510	376 426
	416 510	376 426

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	317 717	270 009
	317 717	270 009

fr

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	475	415
Upplupna semlöner	1 848	1 673
Upplupna pensionskostnader	330	246
Upplupna sociala avgifter	730	648
Upplupna avtalade soc avg	47	11
Upplupna räntekostnader	1 097	1 118
Upplupna driftskostnader	2 525	2 744
Övr interimsskulder	156	386
Upplupen särskild löneskatt	80	60
Förutbetalda hyror	11 028	10 934
	18 316	18 237

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	475	415
Upplupna semlöner	1 848	1 673
Upplupna pensionskostnader	330	246
Upplupna sociala avgifter	730	648
Upplupna avtalade soc avg	47	11
Upplupna räntekostnader	945	930
Upplupna driftskostnader	2 051	2 243
Övr interimsskulder	156	386
Upplupen särskild löneskatt	80	60
Förutbetalda hyror	9 023	8 637
	15 685	15 249

**Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	17 886	16 715
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-10	-777
Förändring av pensionsskuld	18	6
	17 894	15 944

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	12 788	11 083
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-10	-135
Förändring av pensionsskuld	18	6
	12 796	10 954

tr

**Not 19 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från AB Ljusdals servicehus	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till AB Ljusdals servicehus	2,16 %	2,20 %

**Not 20 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 796	3 118
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	919	947
Totalt redovisad skatt	4 715	4 065

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		22 484		18 217
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-4 812	21,40	-3 898
Ej avdragsgilla kostnader		-97		-175
Övrigt		1 091		934
Skatteeffekt hänförlig till obeskattade reserver		21		21
Redovisad effektiv skatt	16,89	-3 796	17,12	-3 118

Moderbolaget

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 539	2 125
Justering avseende tidigare år	-17	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	772	529
Totalt redovisad skatt	3 294	2 654

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 392		11 571
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-3 294	21,40	-2 476
Ej avdragsgilla kostnader		-47		-174
Övrigt		802		525
Redovisad effektiv skatt	16,49	-2 539	18,37	-2 125

tr

**Not 21 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

**Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

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

**Not 23 Andelar i intresseföretag
Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110	110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110	110
Utgående redovisat värde	110	110

**Not 24 Specifikation andelar i intresseföretag
Moderbolaget**

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
HBV, 702000-9226, Stockholm	4	40
SABO Byggnadsförsäkring AB, 516401-8441, Stockholm	70	70
		110

tr

**Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	344	294
Övrigt	1 580	505
	1 924	799

**Not 26 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	70	100 000
	70	

**Not 27 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	96 816 921
årets vinst	12 099 146
	108 916 067
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	65 100
	108 850 967
	108 916 067

**Not 28 Uppskrivningsfond
Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	19 315	20 041
Årets avskrivning på uppskrivningar	-500	-727
Belopp vid årets utgång	18 815	19 314

**Not 29 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 050	1 950
	2 050	1 950

tr

Not 30 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Moderbolaget
2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	59		59
Skattepliktiga temporära skillnader		-6 416	-6 416
	59	-6 416	-6 357

2019-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	83		83
Skattepliktiga temporära skillnader		-5 668	-5 668
	83	-5 668	-5 585

Not 31 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål
Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	-16 593	-22 510
	-16 593	-22 510

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	-12 715	-16 742
	-12 715	-16 742

Not 32 Ställda säkerheter
Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487
	37 487	37 487

Borgen har lämnats av Ljusdals kommun

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 487	32 263
	37 487	32 263

tu

**Not 33 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo Garantifond	293	296
Erhållna stöd för bostäder för äldre	1 977	2 307
	2 270	2 603

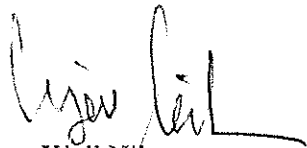
Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo Garantifond	293	296
	293	296

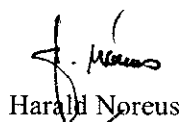
**Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget samt Koncernen**

Inga väsentliga händelser har inträffat mellan balansdagen och årsredovisningens avgivande.

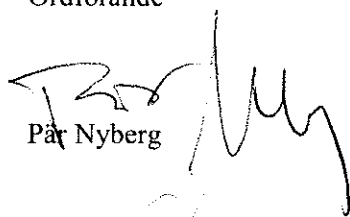
Ljusdal den 24 februari 2021



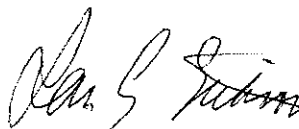
Kjell Nilsson
Ordförande



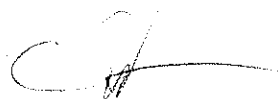
Harald Noreus



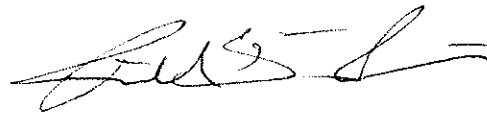
Pär Nyberg



Lars Gösta Eriksson



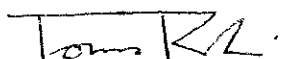
Erik Nygren



Richard Brännström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/3-2021

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers 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 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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.

tr

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 2020 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.

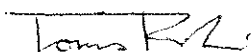
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 22 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm
Auktoriserad revisor