

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB Ljusdalshem

556536-4204

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ljusdalshem avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutad borgensram till 450 mkr varav 347 mkr utnyttjats. I dotterbolaget är motsvarande borgensram 210 mkr varav 129 mkr utnyttjats.

dr

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 10 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 Allmännyttan, 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under 2021.

tn

Förväntningar om framtiden samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

I stället för traditionell räntebindning, har man säkrat räntan med ränteswappar vilket avses ge en bättre fördelning på ränteändringstidpunkterna och en fast ränta. Swapparnas belopp uppgår till 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 2022 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	2021	2020
Lägenheter	1 818	1 813
Lokaler	120	115
Garage	525	525
P-platser	765	737
Förråd	99	98
Ytor	m2	m2
Lägenheter	111 061	110 676
Lokaler	13 987	13 764

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

Outhyrda objekt

Hyresbortfallet har under en femårsperiod utvecklats enligt följande:

År	hyresbortfall i tkr
2017	2 647
2018	3 877
2019	5 751
2020	5 455
2021	7 227

fu

VD:s ord om verksamhetsåret 2021

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 18 346 tkr före skatt för koncernen. Soliditeten i koncernen uppgår nu till 28,2 % och det egna kapitalet till 204 440 tkr. Koncernen har under året betalat 4 883 tkr i borgensprovision till ägaren Ljusdals kommun. De ekonomiska nyckeltalen är i jämförelse med liknande fastighetsföretag goda. Prognosen för utdelning till ägaren är på 81 tkr för 2021. Bokfört värde för byggnader och mark för koncernen är 668 865 tkr och lånen 476 530 tkr per den 31/12 2021. Vakanserna i företagets lägenhetsbestånd i Ljusdal och Järvsö är låga men ökar i Färila. Hyreshöjningen som framförhandlades med Hyresgästföreningen blev för år 2022 1,2 %. AB Ljusdalshem är ett av de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige som har haft den lägsta hyreshöjningen sedan 2011. Vi har under året byggt om fd. bilskolans lokaler på Hotellgatan i Ljusdal till 4 nya lägenheter samt byggt om fd. Reseshopens kontor i Ljusdal till en lägenhet.

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

AB Ljusdalshem har under året lagt ner 22 031 tkr i löpande reparationer och underhåll samt 7 574 tkr i planmässiga investeringar i byggnader och markanläggningar. En hel del tekniska installationer som värmeväxlare, ventilationsaggregat, stamventiler, kallvattenledningar i källare och radiatorventiler har bytts ut.

Kortidssjukfrånvaron uppgick under 2021 till 2 %. 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	2020	2021
El	100	58	55
Värme	100	84	84
Vatten	100	95	92

Richard Brännström, VD

tr

Flerårsöversikt (Tkr)

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	120 788	120 331	115 296	111 386	110 220
Driftsnetto	36 802	40 618	33 037	32 633	34 703
Avskrivningar	13 445	12 788	11 083	9 951	9 040
Räntor och borgensprovision	11 635	12 547	10 946	10 637	10 601
Årets resultat	19 234	12 099	8 917	9 666	12 002
Hysesbortfall	7 227	5 455	5 751	3 877	2 647
Fastigheternas bokförda värde	495 780	499 026	442 943	380 100	343 774
Fastigheternas bokförda värde, kr/m2	3 965	4 010	3 682	3 204	2 909
Fastighetslån	347 273	353 887	300 079	295 648	271 032
Eget kapital	164 217	145 048	133 021	124 208	114 304
Driftskostnader kr/m2	572	527	557	562	553
Underhåll kr/m2	176	183	196	191	167
Driftsnetto kr/m2	294	326	275	275	294
Varmhyra bostäder snitt kr/m2	1 013	995	988	947	935
Vinstmarginal (%)	17	12	9	10	13
Hysesbortfall (%)	5	4	4	3	2
Soliditet (%)	30,3	27,5	29,0	27,7	27,6
Skuldsättningsgrad (%)	2	2	2	2	2
Belåningsgrad (%)	70	71	68	78	79
Låneränta (%)	3,4	3,5	3,6	3,6	3,9

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	109 350 967
årets vinst	19 233 523
	128 584 490
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	81 200
i ny räkning överföres	128 503 290
	128 584 490

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

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

+

Koncernens	Not	2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		-2021-12-31	-2020-12-31
Tkr			
Nettoomsättning	2	149 497	149 884
Övriga rörelseintäkter		9 555	7 772
		159 052	157 656
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-78 969	-73 048
Reparations- och underhållskostnader		-25 861	-24 401
Fastighetsskatt		-2 014	-1 981
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-18 318	-17 886
		-125 162	-117 316
Rörelseresultat		33 890	40 340
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		137	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175	216
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 858	-18 074
		-15 544	-17 856
Resultat efter finansiella poster		18 346	22 484
Resultat före skatt		18 346	22 484
Skatt på årets resultat	23	-2 459	-3 796
Uppskjuten skatt	23	-1 190	-919
Årets resultat		14 696	17 768

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	668 865	654 846
Inventarier, verktyg och installationer	12	5 170	5 091
Pågående ny-, till- och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	14 416	25 379
		688 451	685 316
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		40	110
Andra långfristiga fordringar	14	408	456
		448	566
Summa anläggningstillgångar		688 899	685 881
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		93	93
		93	93
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 420	1 456
Aktuella skattefordringar		1 486	291
Övriga fordringar		221	267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 882	2 030
		5 009	4 045
Kassa och bank	16	29 508	27 279
		29 508	27 279
Summa omsättningstillgångar		34 610	31 417
SUMMA TILLGÅNGAR		723 509	717 298

+

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		7 000	7 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		197 440	182 809
Summa eget kapital		204 440	189 809

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	387	411
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	9 433	8 244
		9 820	8 655

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19		
	33	463 180	475 911
		463 180	475 911

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		13 350	12 350
Leverantörsskulder		10 959	9 023
Övriga skulder		2 439	3 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	19 321	18 315
		46 069	42 923

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

723 509 717 297

+

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	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
Årets resultat		14 696	14 696
Utdelning		-65	-65
Summa totalresultat		14 631	14 631
Utgående eget kapital 2021-12-31	7 000	197 440	204 440

x

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		18 346	22 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	21	17 848	17 894
Betald skatt		-3 654	-3 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		32 540	37 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		36	438
Förändring av kortfristiga fordringar		194	-1 279
Förändring leverantörsskulder		1 936	1 018
Förändring av kortfristiga skulder		208	170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 914	37 523
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-21 575	-32 407
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		568	10
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		118	43
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 889	-32 355
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	20 000
Amortering av lån		-11 731	-10 942
Utbetald utdelning		-65	-72
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 796	8 986
Årets kassaflöde		2 229	14 154
Förändring likvida medel			
Likvida medel vid årets början		27 279	13 124
Likvida medel vid årets slut		29 508	27 278

h

Moderbolagets	Not	2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		-2021-12-31	-2020-12-31
Tkr			
Nettoomsättning	2	120 787	120 330
Övriga rörelseintäkter		11 620	10 574
		132 407	130 904
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-71 592	-65 567
Reparations- och underhållskostnader		-22 031	-22 833
Fastighetsskatt		-1 981	-1 886
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-13 445	-12 788
		-109 049	-103 074
Rörelseresultat	22	23 358	27 830
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	10 000	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	137	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	209
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-11 635	-12 547
		-1 330	-12 338
Resultat efter finansiella poster		22 028	15 492
Bokslutsdispositioner	10	-300	-100
Resultat före skatt		21 728	15 392
Skatt på årets resultat	23	-2 494	-3 293
Årets resultat		19 234	12 099

f

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	495 780	499 026
Inventarier, verktyg och installationer	12	5 006	4 875
Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	13	14 151	2 718
		514 937	506 619

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	24, 25	3 000	3 000
Andelar i intresseföretag	26, 27	40	110

3 040 **3 110**

Summa anläggningstillgångar

517 977 **509 729**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		29	29
		29	29

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 400	1 455
Fordringar hos koncernföretag		10 253	358
Aktuella skattefordringar		900	161
Övriga fordringar		221	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 535	1 924
		14 309	4 139

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	16	16 268	19 266
		30 606	23 434

SUMMA TILLGÅNGAR

548 583 **533 163**

+

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	28, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 000	7 000
Uppskrivningsfond	30	18 315	18 815
Reservfond		10 317	10 317
		35 632	36 132
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		109 351	96 817
Årets resultat		19 234	12 099
		128 585	108 916
Summa eget kapital		164 217	145 048
Obeskattade reserver	31	2 350	2 050
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen	17	387	411
Uppskjuten skatteskuld	18, 32	7 179	6 357
Summa avsättningar		7 566	6 768
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut	33	339 039	346 653
Summa långfristiga skulder		339 039	346 653
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 234	7 234
Leverantörsskulder		9 102	7 846
Övriga skulder		1 582	1 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	16 493	15 685
Summa kortfristiga skulder		35 411	32 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		548 583	533 163

h

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	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
Förändring uppskrivningsfond		-500	500	0
Årets resultat			19 234	19 234
Utdelning			-65	-65
Utgående eget kapital 2021-12-31	7 000	28 632	128 584	164 217 ^{tr}

Moderbolagets	Not	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys		-2021-12-31	-2020-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		22 027	15 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	12 975	12 796
Betald skatt		-2 396	-2 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		32 606	26 079
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		613	665
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 606	-636
Förändring av leverantörsskulder		1 256	1 181
Förändring av kortfristiga skulder		58	360
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 927	27 649
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-21 885	-70 664
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		568	10
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		70	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 247	-70 654
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	60 000
Amortering av lån		-6 614	-6 192
Utbetald utdelning		-65	-72
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 679	53 736
Årets kassaflöde		-2 999	10 731
Förändring likvida medel			
Likvida medel vid årets början		19 266	8 536
Likvida medel vid årets slut		16 267	19 267

tr

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, utträngs 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.

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 realiserade förluster görs. De nominella beloppen på moderbolagets (koncernens) utestående ränteswapar per den 31 december 2021 uppgick till 140 000 kkr (186 000 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.

tr

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	46 055 000	16/09/2029	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788442214	9 660 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788603297	12 225 000	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	10 036 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 140 739	85 000 000	26/06/2026	3M Stibor	3 månader
Lån nr 129 803	25 200 000	12/05/2025	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788928897	9 375 000	30/09/2022	3M Stibor	3 månader
Lån nr 125 520	24 000 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 129 804	35 022 000	13/11/2023	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788991440	30 000 000	30/06/2023	3M Stibor	3 månader
Summa:	347 273 000			

AB Ljusdals servicehus

Lån (ref nr)	Volym SEK	Förfall	Basränta	Ränteomsättning
Lån nr 129 805	5 792 000	01/12/2022	3M Stibor	3 månader
Lån nr 121 959	19 300 000	24/04/2023	3M Stibor	3 månader
Lån nr 139 801	10 000 000	29/11/2024	3M Stibor	3 månader
Lån nr 88 000	30 500 000	22/02/2027	3M Stibor	3 månader
Lån nr 14931002706	26 914 770	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788482678	4 564 088	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	8 000 000	3 mån	3M Stibor	3 månader
Summa	129 257 640			

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/347 273 tkr) av den säkrade posten. Säkringsinstrumentet för AB Ljusdals servicehus säkrar en del (46 000 tkr/129 257tkr) 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
Summa:	46 000 000			

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 leasingavtalet läggs till tillgången svärde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

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

Under året finns inga väsentliga avtal enligt finansiell leasing.

Varulager

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

Skatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

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

+

Offentliga bidrag

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Vinstmarginal = Resultatet efter finansnetto i procent av rörelseintäkterna

Skuldsättningsgrad % = Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital

Belåningsgrad % = Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värde

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

Driftsnetto = Resultat före avskrivningar

Låneränta % = Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

4

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2021	2020
Hyrer specifikation		
Bostäder	128 913	128 760
Lokaler	25 654	24 864
Bilplatser	5 373	5 112
	159 940	158 736
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-7 120	-5 758
Lokaler	-1 435	-683
Bilplatser	-1 296	-1 108
	-9 851	-7 548
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-592	-1 303
	-592	-1 303
Moderbolaget		
	2021	2020
Hyrer specifikation		
Bostäder	112 561	110 079
Lokaler	11 985	11 579
Bilplatser	4 758	4 533
	129 304	126 191
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-5 942	-3 934
Lokaler	-1 262	-609
Bilplatser	-1 061	-912
	-8 265	-5 455
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-251	-405
	-251	-405
Summa	120 788	120 331

fu

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.

	2021	2020
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	244	292
	244	292

Moderbolaget

	2021	2020
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	140	190
	140	190

Not 4 Driftskostnader

Koncernen

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städning	23 632	20 059
Taxebundna kostnader	17 573	16 570
Uppvärmning	18 135	16 978
Lokal administration	12 579	12 494
Central administration och försäljningskostnader	1 996	2 113
Riskkostnader	1 323	1 262
Övriga driftskostnader	3 731	3 571
Summa	78 969	73 048

Moderbolaget

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städning	22 442	18 942
Taxebundna kostnader	14 797	13 807
Uppvärmning	15 317	14 100
Lokal administration	12 571	12 484
Central administration och försäljningskostnader	1 893	2 012
Riskkostnader	1 295	1 235
Övriga driftskostnader	3 278	2 987
Summa	71 592	65 567

h

Not 5 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget samt Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11,0	9,5
Män	26,5	26,5
	37,5	36,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 075	1 105
Övriga anställda	14 851	13 247
	15 926	14 352
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	240	240
Pensionskostnader för övriga anställda	1 080	1 190
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 930	3 998
	6 250	5 428
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 176	19 780

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

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

	2021	2020
Byggnader	15 879	15 401
Inventarier	1 335	1 354
Markanläggningar	1 104	1 130
Summa	18 318	17 886

Moderbolaget

	2021	2020
Byggnader	11 148	10 523
Inventarier	1 284	1 303
Markanläggningar	1 013	962
Summa	13 445	12 788

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2021	2020
Erhållna utdelningar	10 000	0
	10 000	0

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Moderbolaget

	2021	2020
Erhållna utdelningar	137	0
	137	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2021	2020
Räntekostnader	10 974	13 131
Borgensprovision Ljusdals kommun	4 884	4 943
	15 858	18 074

Moderbolaget

	2021	2020
Räntekostnader	8 099	9 244
Borgensprovision Ljusdals kommun	3 536	3 304
	11 635	12 548

**Not 10 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2021	2020
Förändring av överavskrivningar	-300	-100
	-300	-100

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	895 526	887 582
Inköp	5 816	7 953
Försäljningar/utrangeringar	0	-9
Omklassificeringar	25 175	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 517	895 526
Ingående avskrivningar	-197 636	-183 986
Försäljningar/utrangeringar	0	9
Årets avskrivningar	-14 426	-13 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 062	-197 636
Ingående uppskrivningar	90 979	93 851
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 556	-2 872
Utgående ackumulerade uppskrivningar	88 423	90 979
Ingående nedskrivningar	-134 013	-134 022
Årets återföringar	0	9
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-134 013	-134 013
Utgående redovisat värde	668 865	654 846
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	668 865	654 846
Verkligt värde	978 000	978 000
Bokfört värde byggnader	592 091	578 308
Bokfört värde mark samt markanläggningar	76 774	76 538
	668 865	654 846

tr

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	680 212	612 653
Inköp	6 401	67 568
Försäljningar/utrangeringar	0	-9
Omklassificeringar	2 514	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	689 127	680 212
Ingående avskrivningar	-140 152	-131 540
Årets avskrivningar	-9 605	-8 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 757	-140 153
Ingående uppskrivningar	90 979	93 851
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 556	-2 872
Utgående ackumulerade uppskrivningar	88 423	90 979
Ingående nedskrivningar	-132 013	-132 022
Försäljningar/utrangeringar	0	9
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-132 013	-132 013
Utgående redovisat värde	495 780	499 025
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	495 780	499 026
Verkligt värde	715 000	715 000
Bokfört värde byggnader	433 841	437 416
Bokfört värde mark samt markanläggningar	61 939	61 610
	495 780	499 026

Verkligt värde

Koncernens fastigheter har ett bokfört värde om totalt 668 865 (654 846) 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.

h

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 660	13 539
Inköp	1 537	1 253
Försäljningar/utrangeringar	-999	-132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 198	14 660
Ingående avskrivningar	-9 569	-8 347
Försäljningar/utrangeringar	877	132
Årets avskrivningar	-1 335	-1 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 027	-9 569
Utgående redovisat värde	5 170	5 091

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 230	12 977
Inköp	1 537	1 253
Försäljningar/utrangeringar	-999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 768	14 230
Ingående avskrivningar	-9 355	-8 052
Försäljningar/utrangeringar	877	0
Årets avskrivningar	-1 284	-1 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 762	-9 355
Utgående redovisat värde	5 006	4 875

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

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 379	2 178
Inköp	14 212	23 938
Omklassificeringar	-25 175	-736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 416	25 379
Utgående redovisat värde	14 416	25 379

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 718	874
Inköp	13 947	2 581
Omklassificeringar	-2 514	-736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 151	2 719
Utgående redovisat värde	14 151	2 719

Not 14 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	456	498
Avgående fordringar	-48	-43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408	456
Utgående redovisat värde	408	456

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	339	344
Övrigt	1 196	1 580
	1 535	1 924

Not 16 Kassa och bank

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	501	449
Tillgodohavanden på koncernkonto	29 007	26 830
	29 508	27 279

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	501	449
Tillgodohavanden på koncernkonto	15 767	18 817
	16 268	19 266

+

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

	2021-12-31	2020-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	411	393
Årets avsättningar	0	18
Under året återförda belopp	-24	0
	387	411

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	411	393
Årets avsättningar	0	18
Under året återförda belopp	-24	0
	387	411

**Not 18 Avsättningar för uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	8 244	7 324
Årets avsättningar	1 165	896
Under året återförda belopp på rivningskostnader	24	24
Belopp vid årets utgång	9 433	8 244

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	6 357	5 585
Årets avsättningar	798	748
Årets återföring skattefordran på rivningskostnader	24	24
Belopp vid årets utgång	7 179	6 357

+

Not 19 Långfristiga skulder
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	410 515	416 510
	410 515	416 510

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	306 103	317 717
	306 103	317 717

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	266	475
Upplupna semlöner	2 152	1 848
Upplupna pensionskostnader	364	330
Upplupna sociala avgifter	756	730
Upplupna avtalade soc avg	84	47
Upplupna räntekostnader	996	1 097
Upplupna driftskostnader	2 794	2 525
Övr interimsskulder	0	156
Upplupen särskild löneskatt	88	80
Förutbetalda hyror	11 819	11 028
	19 320	18 316

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	266	475
Upplupna semlöner	2 152	1 848
Upplupna pensionskostnader	364	330
Upplupna sociala avgifter	756	730
Upplupna avtalade soc avg	84	47
Upplupna räntekostnader	909	945
Upplupna driftskostnader	2 398	2 051
Övr interimsskulder	0	156
Upplupen särskild löneskatt	88	80
Förutbetalda hyror	9 474	9 023
	16 491	15 685

h

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

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	18 318	17 886
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-446	-10
Förändring av pensionsskuld	-24	18
	17 848	17 894

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	13 445	12 788
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-446	-10
Förändring av pensionsskuld	-24	18
	12 975	12 796

**Not 22 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från AB Ljusdals servicehus	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till AB Ljusdals servicehus	1,83 %	2,16 %

**Not 23 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 459	3 796
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 190	919
Totalt redovisad skatt	3 649	4 715

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		18 346		22 484
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 779	21,40	-4 812
Ej avdragsgilla kostnader		-106		-97
Ej skattepliktiga intäkter		28		
Justering avseende skatter för föregående år		95		
Temporära skillnad i byggnader		1 169		1 143
Övrigt		72		-52
Skatteeffekt hänförlig till obeskattade reserver		62		21
Redovisad effektiv skatt	13,41	-2 459	16,89	-3 796

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 672	2 539
Justering avseende tidigare år	0	-17
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	822	772
Totalt redovisad skatt	2 494	3 294

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		21 727		15 392
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 476	21,40	-3 294
Ej avdragsgilla kostnader		-106		-47
Ej skattepliktiga intäkter		2 088		
Övrigt		822		802
Redovisad effektiv skatt	7,70	-1 672	16,49	-2 539

Not 24 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

Not 25 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

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

Not 26 Andelar i intresseföretag

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110	110
Försäljningar/utrangeringar	-70	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	110
Utgående redovisat värde	40	110

[Handwritten mark]

**Not 27 Specifikation andelar i intresseföretag
Moderbolaget**

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
HBV, 702000-9226, Stockholm	4	40
		40

**Not 28 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

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

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

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	109 350 967
årets vinst	19 233 523
	128 584 490

disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	81 200
	128 503 290
	128 584 490

**Not 30 Uppskrivningsfond
Moderbolaget**

2021-12-31

2020-12-31

Ingående saldo	18 815	19 315
Årets avskrivning på uppskrivningar	-500	-500
Belopp vid årets utgång	18 315	18 815

**Not 31 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

2021-12-31

2020-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	2 350	2 050
	2 350	2 050

h

Not 32 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Moderbolaget 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	35		35
Skattepliktiga temporära skillnader		-7 214	-7 214
	35	-7 214	-7 179

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

Not 33 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	-8 830	-16 593
	- 8 830	-16 593

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	-7 046	-12 715
	-7 046	-12 715

Not 34 Ställda säkerheter Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487
	37 487	37 487

Borgen är lämnad av Ljusdals kommun

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487
	37 487	37 487

h

**Not 35 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigo Garantifond	296	293
Erhållna stöd för bostäder för äldre	4 759	1 977
	5 054	2 270

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigo Garantifond	296	293
	296	293

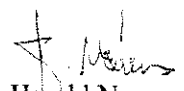
**Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget samt Koncernen**

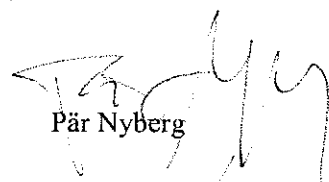
Inga väsentliga händelser har inträffat mellan balansdagen och årsredovisningens avgivande.

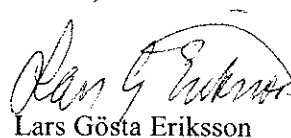
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

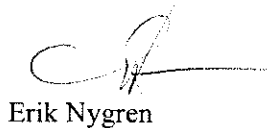
Ljusdal den 23 februari 2022



Kjell Nilsson
Ordförande


Harald Noreus


Pär Nyberg

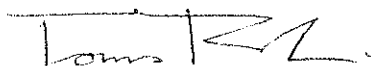

Lars Gösta Eriksson


Erik Nygren


Richard Brännström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Ljusdalshem, org.nr 556536-4204

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Ljusdalshem för år 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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 2021 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 2 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm
Auktoriserad revisor