

Årsredovisning
för
AB Ljusdals servicehus

556710-8328

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ljusdals servicehus avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ägarförhållanden

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

Verksamhet

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

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse består av

Ordinarie ledamöter:

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)

Revisorer:

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

Lekmannarevisor utsedda av Ljusdals kommun är Lars Arkegren (ordinarie) och Hans Gustavsson (suppleant).

Företaget har sitt säte i Ljusdal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Beslut finns om att de servicehus som byggts om till trygghetsboenden för +65 successivt ska säljas över till AB Ljusdalshem i syfte att renodla fastighetsinnehavet till servicehus. Under 2023 står de två resterande på tur efter att lantmäteriförrättningar genomförts. Finansieringen görs genom att lån tas över av AB Ljusdalshem.

De största riskerna i bolagets verksamhet är hänförliga till ränteläge, uthyrningsvakanser, elpriser, uppvärmningskostnader samt kommande underhållsbehov. Förändringar i räntenivåer på bolagets lån är en av bolagets enskilt största riskfaktorer. Bolagets belåning ställer krav på att säkerställa en hanterbar räntenivå.

Ränteswappar används för att säkra delar av exponeringen för ränterisker och hanteringen sker utifrån riktlinjer fastställda i bolagets finanspolicy där perspektivet är att säkra kostnadsnivån för räntekostnaderna långsiktigt. Styrelsen upprättar skriftliga principer för riskhanteringen och policyn är föremål för löpande revidering. I stället för traditionell räntebindning har man säkrat räntan med ränteswappar vilket avses ge en bättre fördelning på ränteändringstidpunkterna och en fast ränta. Löptiderna ligger på 5-10 år. Återstående swapps belopp uppgår till 18 % av den totala lånestocken, med förfallodag den 2024-12-27.

Närmare beskrivning av bolagets ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper. Vid bokslutstillfället fanns inga beslut om nyupplåning under 2023 i bolaget.

VD:s ord om verksamheten 2022

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 5 981 kkr före skatt. Detta efter att vi i enlighet med upprättat avtal med hyresgästen reducerat hyran för lokaler, då marknadsräntan under året understigit kalkylerad ränta. Lämnad reducerad hyra 2022 uppgår till 575 kkr. Bolaget har under året betalat 1 292 kkr i borgensprovision till sin ägare Ljusdals kommun.

Sedvanligt underhåll har utförts till en kostnad av 5 158 kkr. Under året beslutades om en försäljning av trygghetsboenden Mångspers i Färila samt Gullvivan i Ljusdal till moderbolaget AB Ljusdalshem. Fastigheterna måste först styckas av genom Lantmäteriförrättning och försäljningen sker till bokfört värde under 2023 i syfte att renodla verksamheten i AB Ljusdals servicehus, så att bolaget endast äger omsorgsboenden som hyrs ut till Ljusdals kommun.

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

Energi	2010	2021	2022
El	100	75	75
Vatten	100	72	79
Värme	100	87	88

Richard Brännström, VD

Fastighetsförvaltning

Förvaltd area (fördelad) 2022-12-31

År	2022	2021
Bruksarea, bostäder (m2)	13 957	13 957
Bruksarea, lokaler (m2)	9 209	10 058
Summa bruksarea (m2)	23 166	24 015

Förvaltade antal objekt (fördelad) 2022-12-31

År	2022	2021
Antal lägenheter	306	306
Antal lokaler	25	27
Antal varmgarage	0	0
Antal p-platser med motorv	155	155
Antal förråd	1	1
Summa uthytningsobjekt	487	489

Antal outhyrda lägenheter/ lokaler

Per	2022-12-31	2021-12-31
Ljusdal	1	3
Järvsö	0	0
Färila	0	1
Ramsjö	2	3
Los	3	1
Summa	6	8

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

År	2022	2021
Hyresbortfall tkr	1 404	1 927
% av total hyresintäkt	4,5	6,3

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	29 611	28 710	29 553	32 434	30 359
Resultat efter finansiella poster	5 981	6 318	5 800	7 046	3 679
Soliditet (%)	25,2	26,8	24,1	17,8	15,5
Avkastning på eget kap. (%)	13,3	12,6	12,9	17,4	10,4
Avkastning på totalt kap. (%)	5,4	5,6	6,1	5,4	3,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000	41 940	5 225	50 164
Utdelning		-10 000		-10 000
Omföring fg års resultat		5 225	-5 225	0
Årets resultat			4 780	4 780
Belopp vid årets utgång	3 000	37 164	4 780	44 944

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 164 451
årets vinst	4 779 500
	41 943 951
disponeras så att i ny räkning överföres	41 943 951

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	29 611	28 710
Övriga rörelseintäkter		699	333
		30 310	29 043
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-10 486	-9 777
Reparations och underhållskostnader		-5 158	-3 829
Fastighetsskatt		-34	-33
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 008	-4 872
		-20 686	-18 511
Rörelseresultat		9 624	10 532
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 707	-4 223
		-3 643	-4 214
Resultat efter finansiella poster		5 981	6 318
Resultat före skatt		5 981	6 318
Skatt på årets resultat	7	-1 201	-1 093
Årets resultat		4 780	5 225

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	168 128	171 892
Inventarier, verktyg och installationer	9	113	165
Pågående ny- till- och ombyggnationer avseende materiella tillgångar	10	478	265
		168 719	172 322

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	11	0	408
		0	408

Summa anläggningstillgångar **168 719** **172 730**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		98	64
		98	64

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15	20
Aktuella skattefordringar		652	586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	143	348
		810	954

Kassa och bank 13 8 740 13 240

Summa omsättningstillgångar **9 648** **14 258**

SUMMA TILLGÅNGAR **178 367** **186 988**

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14, 15

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 000

3 000

3 000

3 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

37 164

41 940

Årets resultat

4 780

5 225

41 944

47 165

Summa eget kapital

44 944

50 165

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

2 158

1 770

Summa avsättningar

2 158

1 770

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

119 864

124 141

Summa långfristiga skulder

119 864

124 141

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 856

5 116

Leverantörsskulder

1 973

1 858

Skulder till koncernföretag

266

253

Övriga skulder

932

856

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

3 374

2 829

Summa kortfristiga skulder

11 401

10 912

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

178 367

186 988

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt hänföres till förvärvet av tillgången. Bolaget tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden fördelat på olika komponenter. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut 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.

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

Derivatinstrument

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

De nominella beloppen på bolagets utestående ränteswappar per den 31 december 2022 uppgick till 23 000 tkr.

Den säkrade risken utgörs av variabiliteten i framtida räntebetalningar på grund av marknadsräntan. Marknadsräntan definieras som den basränta bolagets låneavtal till rörlig ränta med kreditgivarna stipulerar. Räntan i befintliga avtal är 3M Stibor.

Säkrad post

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

Lån (ref nr)	Volym SEK	Förfall	Basränta	Ränteomsättning
Lån nr 151 019	5 192 000	08/11/2024	3M Stibor	3 månader
Lån nr 121 959	18 900 000	24/04/2023	3M Stibor	3 månader
Lån nr 139 801	10 000 000	29/11/2024	3M Stibor	3 månader
Lån nr 88 000	29 500 000	22/02/2027	3M Stibor	3 månader
Lån nr 14931002706	25 258 458	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 147 754	35 870 000	01/03/2025	3M Stibor	3 månader
Summa:	124 720 458			

Ränteswap

Nedan angivna säkringsinstrument har bolaget ingått för att hantera risken i den säkrade posten ovan. Som en del av bolagets ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Bolaget erhåller genom ränteswap 3M Stibor och betalar en fast ränta på olika löptider. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumentet säkrar en del (23 000 kkr/124 720 kkr) av den säkrade posten.

Ränteswap (ref nr)	Volym SEK	Start	Förfall	Betalar (%)
Swap 1475619	23 000 000	2015-12-15	2024-12-24	2,82
Summa:	23 000 000			

Bedömning av säkringsförhållandets effektivitet

Den säkrade posten består av lån med basränta 3M Stibor plus kreditmarginal. Räntheomsättningen på säkrad post kommer alltid att väljas med ett intervall om maximalt 3 månaders avvikelse från den rörliga ränta som erhålls i säkringsinstrumentet.

Förhållandet mellan marknadsräntan i de säkrade posterna och 3M Stibor i swappen är således den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Att ta bort denna risk genom att betala en fast ränta i swappen överensstämmer med bolagets målsättning om en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Bolaget kommer att bedöma säkringsförhållandets effektivitet per varje balansdag genom att jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. De kritiska villkoren utgörs av nominella belopp, löptid, räntheomsättningsfrekvens, räntebetalningsdagar, villkorsändringsdag samt räntebas. Säkringsförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Effektiviteten bedöms enligt dessa kriterier vid varje bokslut samtidigt som säkringsdokumentationen uppdateras. Information om samtliga lån och hänförliga derivat dokumenteras i detta säkringsdokument.

Redovisning

Räntekupongerna på swapparna redovisas löpande i resultaträkningen som en del av bolagets räntekostnader med hänsyn tagen till periodisering av upplupen ränta på swappen. Orealiserade värdeförändringar redovisas till följd av säkringsredovisningen inte i resultat- eller balansräkningen utan i en separat not till bokslutet.

Säkringsrelationen upphör om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in. Ett säkringsinstrument som har ersatts med ett annat säkringsinstrument är inte förfall eller avveckling enligt den under rubriken Räntheswap dokumenterade riskhanteringsstrategin vilken omfattar ett sådant förfarande.

En säkringsrelation kan också upphöra om säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

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

Varulager

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar 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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Avsättningar

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

Offentliga bidrag

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Hyror specifikation		
Bostäder	16 563	16 351
Lokaler	13 814	13 669
Bilplatser	638	615
	31 015	30 636
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-403	-1 178
Lokaler	-183	-173
Bilplatser	-244	-235
	-829	-1 586
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-575	-341
	-575	-341
Summa nettoomsättning	29 611	28 710
	29 611	28 710

Not 3 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	65	104
	65	104
Ernstströms Revisionsbyrå Kommanditbolag		
Revisionsuppdrag	6	0
	6	0

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	3 573	3 589
Taxebundna kostnader	3 520	2 776
Uppvärmning	2 864	2 818
Lokal administration	8	8
Central administration och försäljningskostnader	72	104
Riskkostnader	30	29
Övriga driftskostnader	420	454
	10 486	9 777

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	2 416	2 875
Borgensprovision Ljusdals kommun	1 292	1 347
	3 707	4 223

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	812	881
Justering avseende tidigare år	0	-95
Förändring av uppskjuten skatt	388	306
Totalt redovisad skatt	1 201	1 093

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 980		6 317
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 232	20,60	-1 301
Övrigt		420		420
Redovisad effektiv skatt	13,58	-812	13,95	-881

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	228 745	206 659
Inköp	1 300	0
Försäljningar/utrangeringar	-365	0
Omklassificeringar	246	22 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 926	228 745
Ingående avskrivningar	-54 853	-50 032
Försäljningar/utrangeringar	12	0
Årets avskrivningar	-4 957	-4 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 798	-54 853
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	168 128	171 892
Bokfört värde byggnader	153 567	157 054
Bokfört värde markanläggningar samt mark	14 561	14 838
	168 128	171 892

Verkligt värde:

Bolagets fastigheter har ett bokfört värde om 168 128 tkr. Under januari 2016 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering över koncernens fastigheter. Den värderingen gav ett värde på ca 263 000 tkr avseende bolagets fastigheter. 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 vi byggt om och till på två fastigheter och därmed fått 46 nyrenoverade lägenheter för trygghetsboende.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	430	430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430	430
Ingående avskrivningar	-266	-214
Årets avskrivningar	-51	-51
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317	-266
Utgående redovisat värde	113	165

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265	22 661
Inköp	460	265
Omklassificeringar	-246	-22 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	478	265
Utgående redovisat värde	478	265

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408	456
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-408	-48
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	408
Utgående redovisat värde	0	408

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	143	348
	143	348

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	8 740	13 240
	8 740	13 240

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	37 164 451
årets vinst	4 779 500
	41 943 951
disponeras så att i ny räkning överföres	41 943 951

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 770	1 464
Årets avsättningar	388	306
Belopp vid årets utgång	2 158	1 770

Not 17 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	100 439	104 412
	100 439	104 412

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	290	87
Upplupna driftskostnader	651	396
Förutbetalda hyror	2 433	2 345
	3 374	2 828

Not 19 Uppgifter om moderföretag

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

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0

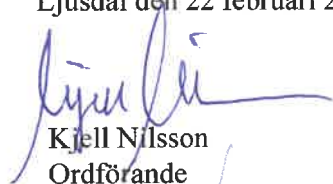
Borgen är lämnad av Ljusdals kommun

Not 21 Eventualförpliktelser

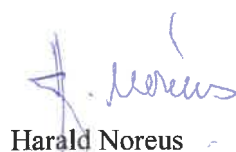
	2022-12-31	2021-12-31
Erhållna stöd för bostäder för äldre	4 040	4 759
	4 040	4 759

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

Ljusdal den 22 februari 2023


Kjell Nilsson
Ordförande


Erik Nygren


Harald Noreus


Lars Gösta Eriksson


Pär Nyberg


Richard Brännström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 23-03-01

Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag


Mikael Ernström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ljusdals Servicehus för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ljusdals Servicehuss finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

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

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ljusdals Servicehus för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Ljusdal den 1 mars 2023

Ernst & Young Revisionsbyrå KB



Mikael Ernström
Auktoriserad revisor