

AB Ljusdals servicehus  
Org nr 556710-8328

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **FÖRETAGET**

AB Ljusdals Servicehus är ett av AB Ljusdalshem helägt fastighetsbolag vars styrelse är utsedd av kommunfullmäktige. Bolaget ska inom Ljusdals kommun bebygga, förvalta, förvärva och avyttra servicehus.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja försörjningen av boenden för omsorgs- verksamhet i kommunen.

### **Styrelse**

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

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

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

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

### **Firmatecknare**

Företagets firma tecknas av styrelsen eller en av ordförande och vice ordförande i förening med verkställande direktören. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

tr

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kkkr	33 118	30 527	30 136	29 777	31 375
Resultat efter finansiella poster	kkkr	7 047	3 679	5 866	4 543	5 413
Balansomslutning	kkkr	227 698	227 589	230 063	215 498	206 975
Soliditet	%	17,8	15,5	14,1	12,9	11,7
Avkastning på totalt kapital	%	5,4	3,9	4,7	4,7	5,5
Avkastning på eget kapital	%	17,4	10,4	18,1	16,3	22,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

All fastighetsförvaltning köps av AB Ljusdalshem.

### Förvaltd area (fördelad) 2019-12-31

År	2019	2018
Bruksarea, bostäder (m2)	18 059	18 055
Bruksarea, lokaler (m2)	10 269	10 279
Summa bruksarea (m2)	28 328	28 388

### Förvaltda antal objekt (fördelad) 2019-12-31

År	2019	2018
Antal lägenheter	380	380
Antal lokaler	28	28
Antal varmgarage	0	0
Antal p-platser med motorv	155	164
Antal förråd	3	3
Summa uthyrningsobjekt	566	575

### Antal outhyrda lägenheter/ lokaler

	2019-12-31	2018-12-31
Ljusdal	3	0
Järvsö	0	0
Färila	6	6
Ramsjö	3	3
Los	2	3
Summa	14	12

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

	2019	2018
Hyresbortfall kkr	1 098	1 394
% av total hyresintäkt	3,2	4,1

fr

## VERKSAMHETEN 2019

### Verksamheten 2019

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 6 547 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 2019 uppgår till 1 230 kkr. Bolaget har under året betalat 878 kkr i borgensprovision till sin ägare Ljusdals kommun.

AB Ljusdalshem har under året färdigställt nyproduktion av 24 trygghetsboendelägenheter vid Stenevägen i Järvsö och inflyttning skedde från den 1 juli och är fullt uthyrt. Då omsorgsförvaltningen sa upp hyresavtalet för Gullvivan i Ljusdal så har styrelsen fattat beslutet att bygga om fastigheten till 18 nya trygghetsboendelägenheter. Upphandlingen var klar i slutet av 2019 och ombyggnationen startar i början av 2020 och preliminärt inflyttningsdatum är 2020-12-01. Vi tillför då totalt 18 stycken nya trygghetsboendelägenheter på marknaden.

Koncernen kommer att i slutet av 2020 ha totalt 174 stycken trygghetsboendelägenheter, 39 stycken på Gärdeåsvägen 16, 27 stycken på Gärdeåsvägen 14, 47 stycken på Koppargården, 19 stycken på Mångs Pers, 24 stycken på Stenevägen och 18 stycken på Gullvivan. Den totala investeringen uppgår till ca. 140 miljoner kronor och då är inte Koppargårdens kostnader medräknade då det ej krävdes några större investeringar. Vi har till dessa projekt fått ca 18 miljoner kronor i statliga investeringsstöd.

Vi har under året installerat kyla på våra omsorgsboenden till en kostnad av ca. 4 miljoner kronor och bytt tak och ventilation på Tallnoret för ca. 2 miljoner kronor, utöver dessa investeringar så har sedvanligt underhåll utförts till en kostnad av ca. 3,5 miljoner kronor på samtliga fastigheter.

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.

<b>Energi</b>	<b>2010</b>	<b>2013</b>	<b>2016</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
El	100	84	80	78	80
Vatten	100	79	80	80	80
Värme	100	92	92	93	92

fm

## RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING

### Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet används i huvudsak till investeringar samt amortering av befintliga lån.

### Finansiering

Räntor och avskrivningar utgör en av de största enskilda kostnadsposterna tillsammans med energi- och taxebundna kostnader.

	2019 (Mkr)	2018 (Mkr)
Låneportfölj	179,1	183,7
Bruttoräntekostnad	4,4 (2,4%)	4,3 (2,3%)

### Omsättning

Bruttohyresintäkterna i mkr framgår enligt nedan. I övrigt se not 2.

År	2019	2018
Mkr	34,8	34,0

### Hyror 2019

Lokalhyresavtalen reglerades för 2019 med index. Blockförhyringsavtalen på bostäder reglerades efter AB Ljusdalsshems hyresförhandling med hyresgästföreningen. För 2019 utgick hyreshöjning med 1,2 % från 1 februari.

### Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnaderna har under året skrivits av med 5 326 kkr vilket motsvarar en årlig avskrivning med 2,0 % av anskaffningsvärdet.

### Finansiella risker

I stället för traditionell räntebindning, har man säkrat räntan med ränteswappar vilket ger en bättre fördelning på ränteändringstidpunkterna och en fast ränta. Swapparnas belopp uppgår till ca 59 % av den totala lånestocken. Löptiderna ligger på 6-10 år.

Närmare beskrivning över bolagets ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper.

tn

## Resultat

Företagets resultat efter finansiella poster är 7 047 kkr. Redovisat resultatet efter skatt är 5 157 kkr.

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

## Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-12-31	3 000	29 452	32 452
Effekt av ändrad skattesats vid beräkning av uppskjuten skatt	-	64	64
Årets resultat		<u>2 869</u>	<u>2 869</u>
Eget kapital 2018-12-31	3 000	32 385	35 385
Årets resultat	-	<u>5 157</u>	<u>5 157</u>
Eget kapital 2019-12-31	3 000	37 542	40 542

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	32 385
Årets vinst	<u>5 157</u>
	kronor <u>37 542</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>37 542</u>
	kronor <u>37 542</u>

fm

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelsens intäkter mm</b>	1		
Nettoomsättning	2	32 434	30 359
Övriga rörelseintäkter	3	684	168
		<hr/>	<hr/>
		33 118	30 527
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-11 759	-11 405
Reparations- och underhållskostnader		-3 352	-4 949
Fastighetsskatt		-112	-67
Avskrivningar	7	-5 633	-5 341
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-20 856	-21 762
<b>Rörelseresultat</b>		12 262	8 765
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3	-
Räntekostnader		-4 340	-4 186
Borgensprovision Ljusdals kommun		-878	-900
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-5 215	-5 086
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		7 047	3 679
Bokslutsdispositioner	8	-500	-
Skatt på årets resultat	9	-1 389	-809
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets vinst</b>		<u>5 157</u>	<u>2 869</u>

fm

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	220 482	219 426
Inventarier, verktyg och installationer	11	267	328
Pågående ny-, till och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 304	69
		<hr/>	<hr/>
		222 053	219 823
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	13		
Andra långfristiga fordringar	14	498	-
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>222 551</b>	<b>219 823</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager</u>			
Råvaror och förmödenheter		64	64
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		93	490
Aktuella skattefordringar		397	946
Övriga kortfristiga fordringar		5	-
		<hr/>	<hr/>
		495	1 436
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	15	4 588	6 266
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 147</b>	<b>7 766</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>227 698</b>	<b>227 589</b>

fr



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	3 000	3 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		32 385	29 516
Årets vinst		5 157	2 869
		37 542	32 385
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 542</b>	<b>35 385</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	17	1 337	941
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 337</b>	<b>941</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18 19	174 674	179 075
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>174 674</b>	<b>179 075</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	4 450	4 628
Leverantörsskulder		1 341	1 597
Skulder till koncernföretag		708	281
Övriga kortfristiga skulder		1 659	2 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 987	2 896
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 145</b>	<b>12 188</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>227 698</b>	<b>227 589</b>

fr

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Koncernuppgifter

AB Ljusdals Servicehus är helägt dotterbolag till AB Ljusdalshem, 556536-4204, med säte i Ljusdals kommun, vilket bolag upprättar koncernredovisning. Ingen försäljning har skett till moderföretaget. Inköp av fastighetsskötsel och administration har gjorts med 2 760 kkr (2 760 kkr).

### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen sker.

### Inkomstskatter

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

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

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

fr

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader med byggår 2001 och senare	
Stommar	100 år
Yttertak, fönster	40 år
El, VA	40 år
Tekniska installationer	25 år
Våtrum	25 år
Restpost	50 år

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

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta värde om det kan antas att värdenedgången är bestående. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **Kundfordringar och övriga fordringar**

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

### **Lager**

Lagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

### **Avtal om finansiella instrument/räntebindning**

Avtal om så kallad ränteswap skyddar mot bolagets ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas gå grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter och periodiseras över avtalstiden. Om ränteinstrument inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning sker värdering vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs. Ingånget avtal är ömsesidigt bindande fram till förfallodagen och kan inte annulleras. Avtalet kan däremot neutraliseras före förfallodagen. Har marknadsvärdet

fn

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 2019 uppgick till 106 000 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.

#### Säkrad post

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

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

#### 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 (106 000 kkr/179 124 kkr) av den säkrade posten.

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

#### Bedömning av säkringsförhållandets effektivitet

Den säkrade posten består av lån med basränta 3M Stibor plus kreditmarginal. Ränteomsättningen på säkrad post kommer alltid att väljas med ett intervall om maximalt 3 månaders avvikelser från

tn

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, räntebetaldagar, 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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

fr

**Not 2 Intäkternas fördelning**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Hyror specifikation</b>		
Bostäder	20 646	20 159
Lokaler	13 534	13 341
Garage och motorvärmare	581	577
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa hyror</b>	34 761	34 077
<b>Hyresbortfall, outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-825	-1 167
Lokaler	-83	-38
Garage och motorvärmare	-190	-189
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa hyresbortfall, outhyrt</b>	-1 098	-1 394
<b>Hyresreduktioner</b>	-1 230	-2 323
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<u>32 433</u>	<u>30 359</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kabel TV avgifter	-	143
Ersättningar från hyresgäster	42	25
Vinst vid avyttring av fastighet	642	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<u>684</u>	<u>168</u>

fr

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städning	4 504	4 478
Taxebundna kostnader	3 002	2 872
Uppvärmning	3 494	3 565
Lokal administration	60	6
Central administration och försäljningskostnader	104	96
Risikkostnader	28	27
Övriga driftskostnader	183	148
Övriga externa kostnader	385	214
	<u>11 759</u>	<u>11 405</u>

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	104	96
Summa	<u>104</u>	<u>96</u>

**Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Bolaget har ingen anställd personal. Inga löner har utbetalats.		
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Män	5	5
	—	—
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

tr

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>

**Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggnader, avskrivningar	5 326	5 057
Inventarier, avskrivningar	60	52
Markanläggningar, avskrivningar	<u>247</u>	<u>232</u>
Summa	5 633	5 341

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lämnade koncernbidrag	-500	-
	—	—
Summa	<u>-500</u>	<u>0</u>

in



**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuell skatt	993	487
Uppskjuten skatt	396	322
	<hr/>	<hr/>
Skatt på årets resultat	<u>1 389</u>	<u>809</u>
Redovisat resultat före skatt	7 047	3 679
Skatt beräknad enligt gällande skattesatser	1 389	809
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	-396	-322
	<hr/>	<hr/>
Redovisad skattekostnad	<u>993</u>	<u>487</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	269 146	255 854
Inköp	8 493	-
Försäljningar och utrangeringar	-2 738	-
Omklassificeringar	28	13 292
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 929	269 146
Ingående avskrivningar	-47 720	-42 431
Försäljningar och utrangeringar	845	-
Årets avskrivningar	-5 572	-5 289
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 447	-47 720
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>220 482</u>	<u>219 426</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	202 302	201 001
Bokfört värde mark i Sverige	14 627	14 626
Bokfört värde markanläggningar	3 553	3 799
	<hr/>	<hr/>
	<u>220 482</u>	<u>219 426</u>

*fm*

Bolagets fastigheter har ett bokfört värde om 220 482 kkr. Under januari 2016 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering över koncernens fastigheter. Den värderingen gav ett värde på ca 263 000 kkr 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 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	564	365
Årets förändringar		
-Inköp	-	199
	-----	-----
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	564	564
Ingående avskrivningar	-236	-184
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-61	-52
	-----	-----
Utgående ackumulerade avskrivningar	-297	-236
	-----	-----
Utgående restvärde enligt plan	<u>267</u>	<u>328</u>

tr

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående nedlagda kostnader	69	699
Under året nedlagda kostnader	1 304	12 622
Under året erlagda förskott	-	40
Under året genomförda omfördelningar	-69	-13 292
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>1 304</u>	<u>69</u>

**Not 13 Finansiella anläggningstillgångar**

Samtliga långfristiga fordringar förfaller till betalning inom 10 år.

**Not 14 Övriga långfristiga fordringar**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tillkommande fordringar	498	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	498	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>498</u>	<u>0</u>

**Not 15 Kassa och bank**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Här ingår bolagets del av Ljusdals kommuns koncernkonto	4 588	6 266

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

tn

**Not 16 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 3000 st aktier med kvotvärde 1000 kr.

**Not 17 Uppskjuten skatt**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på fastigheter	1 337	941
	<u>1 337</u>	<u>941</u>

**Not 18 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande: Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswappar	-5 768	-8 276

**Not 19 Upplåning**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Långfristiga skulder, förfallotider</b>		
<u>Konverteringstider för långfristiga skulder</u>		
Konverteringar inom 1 år	42 592	-
Som kortfristig del ligger amorteringar inom 1 år	4 450	4 628
Konverteringar inom 2-5 år	10 000	53 126
Konverteringar inom 6-10 år	31 500	32 500
Rörliga lån som löper på obestämd tid	90 582	93 449
Summa	<u>179 124</u>	<u>183 703</u>

tr

**Not 20      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	189	150
Upplupna driftskostnader	502	500
Förutbetalda hyror	2 296	2 245
Summa	<u>2 987</u>	<u>2 896</u>

**Not 21      Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avseende Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	5 224	5 224
Summa ställda säkerheter	<u>5 224</u>	<u>5 224</u>

Borgen har lämnats av Ljusdals kommun.

**Not 22      Eventualförpliktelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Erhållna stöd till bostäder för äldre i flerbostadshus	2 307	2 636
Summa ansvarsförbindelser	<u>2 307</u>	<u>2 636</u>

fr

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

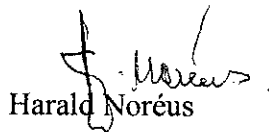
Ljusdal 2020-02-26



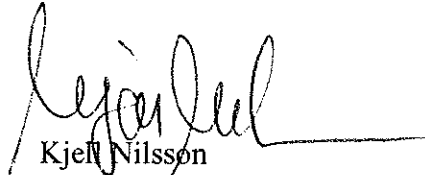
Richard Brännström  
Verkställande direktör



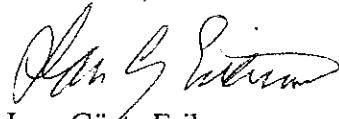
Erik Nygren



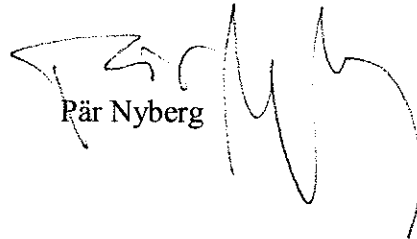
Harald Noréus



Kjell Nilsson  
Ordförande



Lars Gösta Eriksson



Pär Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-12.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Ljusdals servicehus, org.nr 556710-8328

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ljusdals servicehus för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ljusdals servicehus finansiella ställning per den 31 december 2019 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 för AB Ljusdals servicehus.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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. 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.

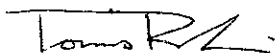
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hudiksvall den 12 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm  
Auktoriserad revisor