

AB Ljusdals servicehus
Org nr 556710-8328

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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.

1/1

Förvaltningsberättelse

FÖRETAGET

AB Ljusdals Servicehus är ett av AB Ljusdals hem 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) ordf, Peter Engdahl (S), Harald Noréus (FP), Stig Andersson (V),
Kjell-Olof Nilsson (S) .

Suppleanter: Kjell Israelsson (M), Else-Marie Andersson (KD), Sune Frost (MP), 2 vakanser

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 Inga-Lill Nyqvist 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.

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kkkr	30 527	30 136	29 777	31 375	32 020
Resultat efter finansiella poster	kkkr	3 679	5 866	4 543	5 413	4 331
Balansomslutning	kkkr	227 589	230 063	215 498	206 975	211 879
Soliditet	%	15,5	14,1	12,9	11,7	9,2
Avkastning på totalt kapital	%	3,9	4,7	4,7	5,5	5,3
Avkastning på eget kapital	%	10,4	18,1	16,3	22,4	22,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FASTIGHETSFÖRVALTNING

All fastighetsförvaltning köps av AB Ljusdalshem.

Förvaltd area (fördelad) 2018-12-31

År	2018	2017
Bruksarea, bostäder (m ²)	18 055	17 943
Bruksarea, lokaler (m ²)	10 279	10 693
Summa bruksarea (m ²)	28 388	28 636

Förvaltade antal objekt (fördelad) 2018-12-31

År	2018	2017
Antal lägenheter	380	383
Antal lokaler	28	29
Antal varmgarage	0	7
Antal p-platser med motorv	164	161
Antal förråd	3	5
Summa uthyrningsobjekt	575	585

Antal outhyrda lägenheter/ lokaler

	2018-12-31	2017-12-31
Ljusdal	0	0
Järvsö	0	0
Färila	6	0
Ramsjö	3	5
Los	3	5
Summa	12	10

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

	2018	2017
Hyresbortfall kkr	1 394	1 471
% av total hyresintäkt	4,1	4,3

tr

VERKSAMHETEN 2018

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 2 869 kkr efter 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 för 2018 uppgår till 2 323 kkr. Bolaget har under året betalat 900 kkr i borgensprovision till sin ägare Ljusdals kommun.

AB Ljusdalshem nyproducerar 24 trygghetsboendelägenheter vid Stenevägen i Järvsö och inflyttning sker tidigast sommaren 2019. Då omsorgsförvaltningen sa upp hyresavtalet i slutet av 2017 för Mångs Pers i Färila har bolaget byggt om fastigheten till ett trygghetsboende som färdigställdes sommaren 2018. Det blev totalt 19 stycken lägenheter, 1 or, 2 or och 3 or.

Koncernen kommer sommaren 2019 att ha totalt 156 stycken trygghetsboendelägenheter, 39 stycken på Gärdeåsvägen 16, 27 stycken på Gärdeåsvägen 14, 47 stycken på Koppargården, 19 stycken på Mångs Pers och 24 stycken på Stenevägen. Den totala investeringen uppgår till ca 120 miljoner kronor och då är inte Koppargårdens kostnader medräknade då den ej krävde några större investeringar. Vi har fått och beviljats ca 15 miljoner i statligt investeringsstöd.

Sedvanligt underhåll har utförts under året på samtliga fastigheter.

Arbetet med att spara el, värme och vatten går vidare. 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	2013	2016	2018
El	100	84	80	78
Vatten	100	79	80	80
Värme	100	92	92	93

tr

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.

	2018 (Mkr)	2017 (Mkr)
Låneportfölj	183,7	188,7
Bruttoräntekostnad	4,3 (2,3%)	4,2 (2,2%)

Omsättning

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

År	2018	2017
Mkr	34,0	34,4

Hyror 2018

Lokalhyresavtalen reglerades för 2018 med index. Blockförhyrningsavtalen på bostäder reglerades efter AB Ljusdalsshems hyresförhandling med hyresgästföreningen. För 2018 utgick hyreshöjning med 0,75 %.

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnaderna har under året skrivits av med 5 057 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 58 % av den totala lånestocken. Löptiderna ligger på 6-10 år.

Närmare beskrivning över bolagets ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper.

tr

Resultat

Företagets resultat efter finansiella poster är 3 679 kkr. Redovisat resultatet efter skatt är 2 869 kkr.

Det ekonomiska resultatet samt bolagets ställning framgår i detalj av resultaträkningen 2018 samt av balansräkningen per 2018-12-31.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2016-12-31	3 000	24 876	27 876
Årets resultat		4 576	4 576
Eget kapital 2017-12-31	3 000	29 452	32 452
Effekt av ändrad skattesats vid beräkning av uppskjuten skatt		64	64
Årets resultat		2 869	2 869
Eget kapital 2018-12-31	3 000	32 385	35 385

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserade vinstmedel	29 516
Årets vinst	2 869
	<u>32 385</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	32 385
	<u>32 385</u>
	kronor

fr

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter mm	1		
Nettoomsättning	2	30 359	30 136
Övriga rörelseintäkter	3	168	138
		<hr/>	<hr/>
		30 527	30 274
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-11 405	-10 988
Reparations- och underhållskostnader		-4 949	-3 488
Fastighetsskatt		-67	-67
Avskrivningar	7	-5 341	-4 913
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-21 762	-19 456
Rörelseresultat		8 765	10 818
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	1
Räntekostnader		-4 186	-4 209
Borgensprovision Ljusdals kommun		-900	-745
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella poster		-5 086	-4 953
Resultat efter finansiella poster		3 679	5 865
Skatt på årets resultat	8	-809	-1 290
		<hr/>	<hr/>
Årets vinst		<u>2 869</u>	<u>4 576</u>

tr

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	219 426	211 423
Inventarier, verktyg och installationer	10	328	181
Pågående ny-, till och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	69	699
		<u>219 823</u>	<u>212 303</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>219 823</u>	<u>212 303</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager</u>			
Råvaror och förnödenheter		64	64
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		490	488
Fordringar hos koncernföretag		-	1
Aktuella skattefordringar		946	472
		<u>1 436</u>	<u>961</u>
<u>Kassa och bank</u>	12	6 266	16 736
Summa omsättningstillgångar		<u>7 766</u>	<u>17 761</u>
Summa tillgångar		<u>227 589</u>	<u>230 064</u>

tr

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	13	3 000	3 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		29 516	24 876
Årets vinst		2 869	4 576
		32 385	29 452
Summa eget kapital		35 385	32 452
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	14	941	682
Summa avsättningar		941	682
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15 16	179 075	184 117
Summa långfristiga skulder		179 075	184 117
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 628	4 628
Leverantörsskulder		1 597	1 495
Skulder till koncernföretag		281	-
Övriga kortfristiga skulder		2 786	3 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 896	3 376
Summa kortfristiga skulder		12 188	12 813
Summa eget kapital och skulder		227 589	230 064

tr

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.

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, utranteras 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.

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 orrealiserade förluster görs. Ingånget avtal är ömsesidigt bindande fram till förfallodagen och kan inte annulleras. Avtalet kan däremot neutraliseras före förfallodagen. Har marknadsvärdet

tn

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 2018 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	43 838 000	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	33 500 000	22/02/2027	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 14931002706	31 883 990	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788482678	7 744 088	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	8 550 000	3 mån	3M Stibor	3 månader	SEK
Summa:	183 702 860				

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/183 703 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 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, 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 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).

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hyror specifikation		
Bostäder	20 159	20 052
Lokaler	13 341	13 766
Garage och motorvärmare	577	575
	<hr/>	<hr/>
Summa hyror	34 077	34 393
Hysesbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-1 167	-1 202
Lokaler	-38	-82
Garage och motorvärmare	-189	-188
	<hr/>	<hr/>
Summa hyresbortfall, outhyrt	-1 394	-1 472
Hysesreduktioner	-2 323	-2 786
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>30 359</u>	<u>30 136</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kabel TV avgifter	143	111
Ersättningar från hyresgäster	25	28
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>168</u>	<u>138</u>

tr

Not 4 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetskötsel och städning	4 478	4 304
Taxebundna kostnader	2 872	2 703
Uppvärmning	3 565	3 576
Lokal administration	6	48
Central administration och försäljningskostnader	96	105
Risikkostnader	27	26
Övriga driftskostnader	148	112
Övriga externa kostnader	214	115
	<u>11 405</u>	<u>10 988</u>

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	96	105
Summa	<u>96</u>	<u>105</u>

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medelantalet anställda		
Bolaget har ingen anställd personal. Inga löner har utbetalats.		
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Män	5	5
	—	—
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

tr

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
	-	-
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader, avskrivningar	5 057	4 646
Inventarier, avskrivningar	52	38
Markanläggningar, avskrivningar	<u>232</u>	<u>229</u>
Summa	5 341	4 913

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	487	961
Uppskjuten skatt	322	329
Skatt på årets resultat	<u>809</u>	<u>1 290</u>
Redovisat resultat före skatt	3 679	5 866
Skatt beräknad enligt gällande skattesatser	809	1 290
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader	-322	-329
Skatteeffekt av ej skattepliktig ränteintäkt	-	-
	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>487</u>	<u>961</u>

tr

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	255 854	239 975
Omklassificeringar	13 292	15 879
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 146	255 854
Ingående avskrivningar	-42 431	-37 556
Årets avskrivningar	-5 289	-4 875
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 720	-42 431
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>219 426</u>	<u>211 423</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	201 001	193 103
Bokfört värde mark i Sverige	14 626	14 626
Bokfört värde markanläggningar	3 799	3 694
	<hr/>	<hr/>
	<u>219 426</u>	<u>211 423</u>

Bolagets fastigheter har ett bokfört värde om 219 426 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.

tr

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	365	365
Årets förändringar		
-Inköp	199	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	564	365
Ingående avskrivningar	-184	-146
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-52	-38
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236	-184
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>328</u>	<u>181</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående nedlagda kostnader	699	13 609
Under året nedlagda kostnader	12 622	2 969
Under året erlagda förskott	40	-
Under året genomförda omfördelningar	-13 292	-15 879
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>69</u>	<u>699</u>

Not 12 Kassa och bank

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Här ingår bolagets del av Ljusdals kommuns koncernkonto	<u>6 266</u>	<u>16 736</u>

Till kontot finns en avtalad checkkredit uppgående till 10 000 kkr.

tr

Not 13 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 3000 st aktier med kvotvärde 1000 kr.

Not 14 Uppskjuten skatt

	<u>2018</u>	<u>2017</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	941	682
	<u>941</u>	<u>682</u>

Not 15 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswappar	-8 276	-10 652

tr

Not 16 Upplåning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Långfristiga skulder, förfallotider		
<u>Konverteringstider för långfristiga skulder</u>		
Som kortfristig del ligger amorteringar inom 1 år	4 628	4 628
Konverteringar inom 2-5 år	53 126	53 838
Konverteringar inom 6-10 år	32 500	33 500
Rörliga lån som löper på obestämd tid	93 449	96 779
Summa	<u>183 703</u>	<u>188 745</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	150	142
Upplupna driftskostnader	500	495
Förutbetalda hyror	2 245	2 740
Summa	<u>2 896</u>	<u>3 376</u>

Not 18 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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.

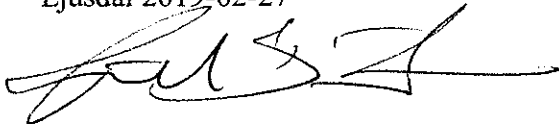
Not 19 Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Erhållna stöd till bostäder för äldre i flerbostadshus	2 636	-
Summa ansvarsförbindelser	<u>2 636</u>	<u>0</u>

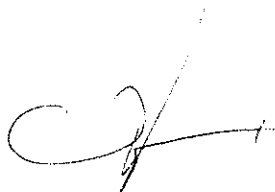
fm

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2019-05-29 för fastställelse.

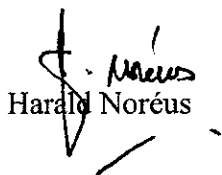
Ljusdal 2019-02-27



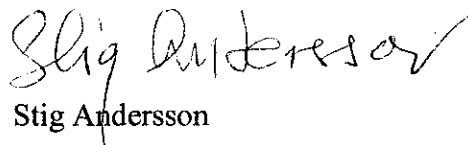
Richard Brännström
Verkställande direktör



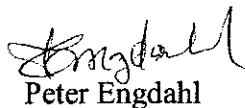
Erik Nygren
Ordförande



Harald Noréus



Stig Andersson



Peter Engdahl



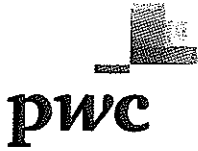
Kjell Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25.

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 2018.

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 2018 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. 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 2018 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hudiksvall den 25 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tomas Rahm
Auktoriserad revisor