

**AB Ljusdalshem**  
**Org nr 556536-4204**

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	9
- koncernbalansräkning	10
- koncernens förändringar i eget kapital	12
- kassaflödesanalys för koncernen	13
- moderbolagets resultaträkning	14
- moderbolagets balansräkning	15
- moderbolagets förändringar i eget kapital	18
- kassaflödesanalys för moderbolaget	19
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	20

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

tr

## Förvaltningsberättelse

### FÖRETAGET

AB Ljusdalshem är ett av Ljusdals kommun helägt fastighetsbolag vars styrelse är utsedd av kommunfullmäktige. Företaget bedriver fastighetsförvaltning av egna bostäder och lokaler inom Ljusdals kommun. Utöver detta förvaltar vi servicehusfastigheterna åt AB Ljusdals Servicehus.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja i första hand kommunens försörjning med bostäder och kommersiella lokaler.

AB Ljusdalshem är anslutet till Fastighetsägarna, SABO; Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, FASTIGO; Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation samt HBV; Husbyggnadsvaror förening upa.

### Styrelse

Ledamöter: Erik Nygren (M) ordf, Peter Engdahl (S), Kjell-Olof Nilsson (S), Harald Noréus (L), Stig Andersson (V).

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

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Vald av bolagsstämman:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med auktoriserad revisor Tomas Rahm som huvudansvarig revisor.

Lekmannarevisorer utsedda av Ljusdals kommun:

Lars Arkegren samt Inga-Lill Nyqvist suppleant.

### Firmatecknare

Firman tecknas av, förutom av styrelsen, av en av ordföranden och vice ordföranden i förening med VD.

### Personal

Vid 2018 års utgång fanns 39 fast anställda fördelade på, 22 vaktmästare, 1 lokalvårdare, 4 målare och 12 administrativ personal.

fu

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE (moderbolaget)

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Resultatposter (mkr)</b>					
Omsättning	123,5	121,4	119,1	117,7	120,0
Driftsnetto	32,6	34,8	27,5	35,0	39,0
Avskrivningar och nedskrivningar	9,9	9,0	8,9	9,3	9,7
Räntor och borgensprovision	10,5	10,4	9,4	10,6	11,0
Vinst/förlust	9,7	12,0	7,0	12,8	13,3
Hysesbortfall	3,9	2,6	2,8	3,0	3,2

### Balansposter (mkr)

Fastigheternas bokförda värde	380,0	343,8	338,3	325,1	331,9
Fastigheternas bokf värde, kr/m2	3 204	2 909	2 880	2 762	2 800
Fastighetslån	295,6	271,0	276,3	281,7	316,6
Eget kapital	124,2	114,3	102,4	97,6	98,1

### Nyckeltal

Driftskostnader kr/m2	562	553	551	493	459
<small>Från och med 2016 redovisas fakturerat förvaltningsarvode avseende kommunala fastigheter som omsättning. Tidigare har driftskostnader minskats.</small>					
Underhåll kr/m2	191	167	216	197	212
Fastighetsskatt kr/m2	14	13	13	13	13
Driftsnetto kr/m2	275	294	234	298	329
Varmhyra bostäder snitt kr/m2	947	935	927	927	925

### Riskbedömning

Vinstmarginal %	9,9	12,6	7,7	12,8	14,9
Hysesbortfall %	3,1	2,1	2,4	2,7	2,9

### Kapital

Soliditet %	27,7	27,6	25,4	23,5	22,5
Skuldsättningsgrad %	2,4	2,3	2,7	2,9	3,2
Belåningsgrad %	77,8	78,8	81,7	86,7	95,4
Genomsnittlig låneränta % brutto	3,3	3,8	3,2	3,5	3,5

### Begreppsförklaringar

Vinstmarginal = Resultat efter finansnetto i procent av rörelseintäkterna

Skuldsättningsgrad = Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital

Belåningsgrad = Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värde

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Driftsnetto = Resultat före avskrivningar

Genomsnittlig låneränta% = Årets räntekostnad dividerad med genomsnittlig låneskuld

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

Antalet förvaltade objekt utgjorde den 31 december

Objekt	2018	2017
Lägenheter	1 715	1 679
Lokaler	116	111
Garage	541	541
P-platser	737	741
Förråd	94	90
<b>Ytor</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Lägenheter	104 564	102 557
Lokaler	14 053	15 627

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade i försäkringsaktiebolaget Länsförsäkringar. Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 433 708 kkr (433 708 kkr), dessutom innehar företaget ett antal skattebefriade specialfastigheter.

### Outhyrda objekt

Hyresbortfallet har under en femårsperiod utvecklats enligt följande:

År	hyresbortfall i kronor
2014	3 220 kkr
2015	3 009 kkr
2016	2 783 kkr
2017	2 647 kkr
2018	3 877 kkr

fm

## VERKSAMHETEN 2018

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 15 854 kkr före skatt för koncernen. Soliditeten uppgår nu till 23,3 % och det egna kapitalet till 158 062 kkr. Koncernen har under året betalat 2 254 kkr i borgensprovision till ägaren Ljusdals Kommun. De ekonomiska nyckeltalen är i jämförelse med liknande fastighetsföretag goda. Prognosen för utdelningen till ägaren är på 103,6 kkr. för 2018. Bokfört värde för byggnader och mark för koncernen är 599 526 kkr och lånen 479 351 kkr per den 31/12 2018. Vakanserna i företagets lägenhetsbestånd är låga. Vår starka ekonomi samt låga taxehöjningar gör att vi kunde ha den lägsta hyreshöjningen bland SABO-bolag i Gävleborg för 2018. Höjningen som framförhandlades med Hyresgästföreningen blev 0,75 %. AB Ljusdalshem är ett av de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige som har haft den lägsta hyreshöjningen sedan 2010.

Vi har till kommunens planavdelning lämnat in en begäran att få planen ändrad för två fastigheter, Öje 28:1 och Öje 11:32 i Järvsö. Vi vill med ändringarna kunna bygga nya fyravåningshus på berörda fastigheter. Vi deltar aktivt i arbetet med saneringsfrågan och ny detaljplan för Östernäsområdet. Vi har påbörjat nyproduktionen av 24 nya trygghetsboendelägenheter vid Stenevägen i Järvsö och inflyttning sker tidigast sommaren 2019. Den första nyproduktionen av hyresrätter på 25 år i Ljusdals kommun på Molinsgatan är nu färdigställd och samtliga lägenheter är uthyrda. Det är totalt 23 stycken lägenheter, 16 stycken 2 or och 7 stycken 1 or. Då omsorgsförvaltningen sa upp hyresavtalet i slutet av 2017 på Mångs Pers i Färila har AB Ljusdals servicehus slutfört ombyggnationen till ett trygghetsboende som färdigställdes sommaren 2018. Det blev totalt 19 stycken lägenheter, 1 or, 2 or och 3 or.

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

Vi har påbörjat planeringsarbetet med att bygga radhuslägenheter på Åkernvägen i Järvsö. Bolaget äger denna tomt och det har tidigare stått temporära bostäder där som rivits.

Koncernen har under år 2018 tillfört 55 stycken nya bostadslägenheter på marknaden i Ljusdals kommun. Nyproduktion av 23 stycken på Molinsgatan i Ljusdal, 15 stycken nya trygghetsbostäder vid ombyggnaden av Mångs Pers i Färila samt 17 stycken på Gärdeåsen i Ljusdal, vid ombyggnation av Credos lokaler.

AB Ljusdalshem har under året lagt ner 22 653 kkr i reparationer och underhåll. En hel del tekniska installationer som värmeväxlare, ventilationsaggregat, stamventiler, kallvattenledningar i källare och radiatorventiler har bytts ut. Arbetet med att byta alla belysningsarmaturer till miljövänliga LED i samtliga fastigheter har färdigställts under året.

Fiberutbyggnad i alla fastigheter upphandlades och påbörjades under 2015, vi färdigställer ca 50 lägenheter/månad och beräknas vara klar under februari 2019.

Arbetet med att spara energi är prioriterat och går vidare. Under punkten energi redovisas förbrukningen av el, vatten och värme. 2010 års siffror sättes som index 100, värmeförbrukningen har normalårskorrigerats.

### **Energi**

	<b>2010</b>	<b>2013</b>	<b>2016</b>	<b>2018</b>
El	100	77	64	60
Värme	100	92	88	83
Vatten	100	91	92	94

Styrelsen tog under året beslutet att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, vilket innebär följande:

- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007)
- En fossilfri allmännytta senast år 2030

Richard Brännström, VD

AB Ljusdalshem

tr

## **RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING (Moderbolaget)**

### **Omsättning**

Bolagets omsättning uppgick 2018 till 123 514 kkr (121 383 kkr).

### **Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnader och markanläggningar har under året avskrivits enligt plan med 8 808 kkr (7 821 kkr) vilket motsvarar en årlig avskrivning på 1,7 % (2%) av anskaffningsvärdet.

Maskiner och inventarier har avskrivits med 1 143 kkr (1 219 kkr).

### **Finansiering**

Investeringar i byggnader, mark och markanläggningar har under året gjorts med 50 434 kkr, 106 kkr respektive 3 426 kkr. Investeringar i inventarier och bilar har uppgått till 482 kkr.

Årets amortering på befintliga fastighetslån är 5 384 kkr.

### **Finansiella risker**

Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisker och placering av överlikviditet. Policyn är föremål för löpande revidering, dock minst en gång per år.

I stället för traditionell räntebindning, har man säkrat räntan med ränteswappar vilket avses ge en bättre fördelning på ränteändringstidpunkterna och en fast ränta. Swapparnas belopp uppgår till 59 % av den totala lånestocken. Löptiderna ligger på 5-10 år.

Närmare beskrivning över bolagets ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper.

### **Resultat**

Företagets resultat efter finansiella poster är 12 175 kkr. Redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 9 666 kkr.

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

fn

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	77 183 402
Årets vinst	9 665 508
	<hr/>
kronor	86 848 910

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	103 600
i ny räkning överförs	86 745 310
	<hr/>
kronor	86 848 910

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen förändrar bolagets soliditet marginellt. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

fr



<b>Koncernresultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelsens intäkter mm</b>	1		
Nettoomsättning	2	141 744	140 356
Övriga rörelseintäkter	3	9 537	8 541
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<u>151 281</u>	<u>148 897</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-75 256	-73 597
Reparations- och underhållskostnader		-27 600	-23 166
Fastighetsskatt		-1 686	-1 646
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-15 292	-13 953
Övriga rörelsekostnader		-	-55
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-119 834</u>	<u>-112 417</u>
<b>Rörelseresultat</b>		31 447	36 480
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och utdelningar		131	226
Räntekostnader		-13 470	-13 429
Borgensprovision Ljusdals kommun		-2 254	-2 126
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-15 593</u>	<u>-15 329</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		15 854	21 151
Skatt på årets resultat	8, 9	-3 552	-4 730
<b>Årets vinst</b>		<u>12 302</u>	<u>16 421</u>

tr

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	1		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	599 526	555 197
Inventarier, verktyg och installationer	11	4 251	4 766
Pågående ny-, till-, och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	55 157	46 954
		<hr/>	<hr/>
		658 934	606 917
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag	13	110	110
		<hr/>	<hr/>
		110	110
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		659 044	607 027
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager</u>			
Råvaror och förnödenheter		93	93
		<hr/>	<hr/>
		93	93
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		3 653	1 971
Skattefordran		1 263	472
Övriga kortfristiga fordringar		191	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	513	3 955
		<hr/>	<hr/>
		5 620	6 641
<u>Kassa och bank</u>	15	12 651	33 637
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		18 364	40 371
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		677 408	647 398

tr

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	7 000	7 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		151 062	138 432
<b>Summa eget kapital</b>		<u>158 062</u>	<u>145 432</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	17	387	109
Uppskjutna skatter	9	6 378	6 264
<b>Summa avsättningar</b>		<u>6 765</u>	<u>6 373</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>18</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		469 339	449 765
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>469 339</u>	<u>449 765</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 012	10 012
Leverantörsskulder		10 182	12 492
Aktuella skatteskulder		-	88
Övriga kortfristiga skulder		5 392	4 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17 656	18 899
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>43 242</u>	<u>45 828</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>677 408</u>	<u>647 398</u>

tm

### Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	Annat fritt eget kapital inklusive <u>årets resultat</u>	Summa eget <u>kapital</u>
<b>Eget kapital 2017-01-01</b>	<b>7 000</b>	<b>122 106</b>	<b>129 106</b>
Årets resultat		16 420	16 420
Utdelning		-94	-94
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>7 000</b>	<b>138 432</b>	<b>145 432</b>
Effekt av ändrad skattesats vid beräkning av uppskjuten skatt		433	433
Årets resultat		12 302	12 302
Utdelning		-105	-105
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>7 000</b>	<b>151 062</b>	<b>158 062</b>

tr

<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalningar från kunder	153 093	146 289
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-106 762	-96 861
<b>Kassaflöde före räntor och skatter</b>	<b>46 331</b>	<b>49 428</b>
Erhållen ränta och utdelning	131	196
Erlagd ränta	-15 724	-16 483
Betald inkomstskatt	-3 884	-2 571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>26 854</b>	<b>30 570</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-67 309	-52 766
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	359
Avyttringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	52
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-67 309</b>	<b>-52 355</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	30 000	35 000
Amortering av skuld	-10 426	-11 174
Lämnad utdelning	-105	-94
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>19 469</b>	<b>23 732</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20 986</b>	<b>1 947</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>33 637</b>	<b>31 690</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 651</b>	<b>33 637</b>

fm

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelsens intäkter mm</b>	1		
Nettoomsättning	2	111 386	110 220
Övriga rörelseintäkter	3	12 129	11 163
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<u>123 515</u>	<u>121 383</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-66 611	-65 369
Reparations- och underhållskostnader		-22 652	-19 680
Fastighetsskatt		-1 619	-1 579
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-9 951	-9 040
Övriga rörelsekostnader		-	-55
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-100 833</u>	<u>-95 723</u>
<b>Rörelseresultat</b>		22 682	25 660
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	20	-	39
Ränteintäkter och utdelningar		131	187
Räntekostnader		-9 283	-9 220
Borgensprovision Ljusdals kommun		-1 354	-1 381
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-10 506</u>	<u>-10 375</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		12 176	15 285
Bokslutsdispositioner	21	300	200
Skatt på årets resultat	8, 9	-2 810	-3 484
<b>Årets vinst</b>		<u>9 666</u>	<u>12 001</u>

tn

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	380 100	343 774
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 924	4 585
Pågående ny-, till-, och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	55 088	46 255
		<hr/>	<hr/>
		439 112	394 614
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	22	3 000	3 000
Andelar i intresseföretag	13	110	110
		<hr/>	<hr/>
		3 110	3 110
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>442 222</b>	<b>397 724</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager</u>			
Råvaror och förnödenheter		29	29
		<hr/>	<hr/>
		29	29
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		3 163	1 483
Fordringar hos koncernföretag	23	281	-
Aktuella skattefordringar		317	-
Övriga kortfristiga fordringar		191	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	513	3 955
		<hr/>	<hr/>
		4 465	5 681
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	15	6 384	16 901
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 878</b>	<b>22 611</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>453 100</b>	<b>420 335</b>

fn

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	1		
<b>Eget kapital</b>	24		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	7 000	7 000
Uppskrivningsfond	25	20 041	20 768
Reservfond		10 317	10 317
		<hr/>	<hr/>
		37 358	38 085
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		77 183	64 218
Årets vinst		9 666	12 001
		<hr/>	<hr/>
		86 849	76 219
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		124 207	114 304
		<hr/>	<hr/>
<b>Obeskattade reserver</b>	26	1 850	2 150
		<hr/>	<hr/>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner	17	387	110
Uppskjutna skatter	9	5 056	5 108
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa avsättningar</b>		5 443	5 218
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>	18, 27		
Övriga skulder till kreditinstitut		290 264	265 648
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		290 264	265 648

fr



<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 384	5 384
Leverantörsskulder		8 585	10 997
Skulder till koncernföretag	23	-	1
Aktuella skatteskulder		-	88
Övriga kortfristiga skulder		2 607	1 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	14 760	15 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>31 336</u>	<u>33 015</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>453 100</u>	<u>420 335</u>

tr

### Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2017-01-01</b>		<b>7 000</b>	<b>21 495</b>	<b>10 317</b>	<b>63 585</b>	<b>102 397</b>
Förändring uppskrivningsfond	25		-727		727	-
Årets resultat					12 001	12 001
Utdelning					-94	-94
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>		<b>7 000</b>	<b>20 768</b>	<b>10 317</b>	<b>76 219</b>	<b>114 304</b>
Förändring uppskrivningsfond	25		-727		727	-
Effekt av ändrad skattesats vid beräkning av uppskjuten skatt					343	343
Årets resultat					9 666	9 666
Utdelning					-106	-106
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>		<b>7 000</b>	<b>20 041</b>	<b>10 317</b>	<b>86 849</b>	<b>124 207</b>

fm

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalningar från kunder	125 561	136 351
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-92 709	-84 031
<b>Kassaflöde före räntor och skatter</b>	<b>32 852</b>	<b>52 320</b>
Erhållen ränta och utdelning	131	187
Erlagd ränta	-10 638	-10 601
Betald inkomstskatt	-2 923	-1 902
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 422</b>	<b>40 004</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-54 448	-49 797
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	359
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	52
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-54 448</b>	<b>-49 386</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	30 000	-
Amortering av skuld	-5 384	-5 314
Lämnad utdelning	-106	-94
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>24 510</b>	<b>-5 408</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 516</b>	<b>-14 790</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 901</b>	<b>31 691</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 385</b>	<b>16 901</b>

tr

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Års- och koncernredovisningarna 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

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. I koncernresultaträkningen ingår dotterbolagets resultat för hela räkenskapsåret 2018.

Koncernen består av moderbolaget AB Ljusdalshem och det helägda dotterbolaget AB Ljusdals Servicehus. Försäljning har gjorts till dotterbolaget av fastighetsskötsel och administration uppgående till 2 760 kkr (2 760 kkr). Inga inköp har gjorts.

### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

### Lånekostnader

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som kostnad i den period till vilken den hänför sig.

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

### Inkomstskatter

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

Värdering 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.

tr

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 upp- och nedskrivningar samt avskrivningar på fastigheter.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

### **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, uträngörs 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
Anslutningsavgifter	10-20 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.

### **Leasingavtal**

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

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjekt i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Under räkenskapsåret finns inga avtal enligt finansiell leasing.

### **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.

### **Finansiella anläggningstillgångar**

Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### **Avtal om finansiella instrument/räntebindning (för moderbolaget alternativt för koncernen).**

Avtal om så kallad ränteswap skyddar mot bolagets ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas gå grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter och periodiseras över avtalstiden. Om ränteinstrument inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning sker värdering vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

De nominella beloppen på moderbolagets (koncernens) utestående ränteswapar per den 31 december 2018 uppgick till 175 000 kkr (281 000 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.

fm

Säkrad post

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

AB Ljusdalshem

Lån (ref nr)	Volym	Förfall	Basränta	Ränteomsättning	Valu
Lån nr 76798	48 065 000	30/09/2019	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 3978788442214	10 570 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788603297	13 125 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788513492	38 700 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 3978848719	22 000 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788566472	11 188 000	tills vidare	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 78238	96 000 000	01/12/2021	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 59989	26 000 000	28/11/2020	3M Stibor	3 månader	SEK
Lån nr 39788845819	30 000 000	12/06/2019	3M Stibor	3 månader	SEK
Summa:	295 648 000				

AB Ljusdals servicehus

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				

fr

### Ränteswap

Nedan angivna säkringsinstrument har bolaget ingått för att hantera risken i den säkrade posten ovan. Som en del av bolagets ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Bolaget erhåller genom ränteswap 3M Stibor och betalar en fast ränta på olika löptider. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumentet för AB Ljusdalshem säkrar en del (175 000 kkr/295 648 kkr) av den säkrade posten. Säkringsinstrumentet för AB Ljusdals servicehus säkrar en del (106 000 kkr/183 703 kkr) av den säkrade posten.

#### AB Ljusdalshem

Ränteswap (ref nr)	Volym	Start	Förfall	Betalar (%)	Valuta
Swap 14780726	35 000 000	2015-02-20	2020-06-30	3,26	SEK
Swap 1357929	30 000 000	2014-05-19	2024-03-28	3,76	SEK
Swap 1108320	45 000 000	2014-11-04	2022-05-04	3,40	SEK
Swap 1108317	30 000 000	2014-04-07	2022-04-07	2,95	SEK
Swap 1478075	35 000 000	2015-02-20	2024-12-30	3,77	SEK
Summa:	175 000 000				

#### AB Ljusdals servicehus

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 och lån från Kommuninvest med så kallad KI-ränta. Ränteomsättningen på säkrad post kommer alltid att väljas med ett intervall om maximalt 3 månaders avvikelse från den rörliga ränta som erhålls i säkringsinstrumentet.

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

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

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



### Redovisning

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

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

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

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

### **Aktier och andelar i dotterföretag**

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

tr

### Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I bolaget förekommer avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till KPA Pension.

### Kassaflödesanalys

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

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

### Not 2 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Hyror specifikation</b>				
Bostäder	119 169	115 987	99 010	95 935
Lokaler	25 547	26 695	12 207	12 930
Garage och motorvärmare	4 841	4 732	4 264	4 157
<b>Summa hyror</b>	<u>149 557</u>	<u>147 414</u>	<u>115 481</u>	<u>113 022</u>
<b>Hyresbortfall, outhyrda objekt</b>				
Bostäder	-3 456	-2 297	-2 289	-1 095
Lokaler	-793	-778	-755	-697
Garage och motorvärmare	-1 022	-1 043	-833	-855
<b>Summa hyresbortfall, outhyrt</b>	<u>-5 271</u>	<u>-4 118</u>	<u>-3 877</u>	<u>-2 647</u>
<b>Hyresreduktioner</b>	<u>-2 542</u>	<u>-2 940</u>	<u>-219</u>	<u>-155</u>
<b>Summa</b>	<u>141 744</u>	<u>140 356</u>	<u>111 385</u>	<u>110 220</u>

tr

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kabel TV avgifter	2 276	1 934	2 133	1 824
Ersättningar från hyresgäster	532	617	511	591
Förvaltningsuppdrag	-	-	2 760	2 760
Förvaltningsuppdrag Ljusdals kommun	5 566	4 205	5 566	4 205
Sidointäkter	1 034	1 413	1 017	1 405
Återvunna hyres- och kundfordringar	129	168	129	168
Vinst vid avyttring maskiner/inv	-	93	-	93
Övriga rörelseintäkter	-	111	13	117
<b>Summa</b>	<u>9 537</u>	<u>8 541</u>	<u>12 129</u>	<u>11 163</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel och städning	24 945	23 880	23 072	22 283
Taxebundna kostnader	14 959	14 314	12 087	11 612
Uppvärmning	17 899	18 306	14 334	14 730
Lokal administration	11 275	10 926	11 218	10 806
Central administration och försäljningskostnader	2 149	2 471	2 045	2 376
Risikkostnader	986	1 094	962	1 068
Övriga driftskostnader	3 043	2 606	2 892	2 494
<b>Summa</b>	<u>75 256</u>	<u>73 597</u>	<u>66 610</u>	<u>65 369</u>

tr

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	228	235	132	130
Övriga tjänster	-	905	-	905
<b>Summa</b>	<u>228</u>	<u>1 140</u>	<u>132</u>	<u>1 035</u>

Av övriga tjänster fg år bestod 873 tkr av konsultarvoden inför en eventuell försäljning av bostadsområde på Gärdeåsen.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	8	7	8	7
Män	30	30	30	30
<b>Totalt</b>	<u>38</u>	<u>37</u>	<u>38</u>	<u>37</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	949	921	949	921
Löner och ersättningar till övriga anställda	13 449	13 576	13 449	13 576
	<u>14 398</u>	<u>14 497</u>	<u>14 398</u>	<u>14 497</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 532	4 536	4 532	4 536
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	240	240	240	240
Pensionskostnader för övriga anställda	2 013	903	2 013	903
<b>Totalt</b>	<u>21 183</u>	<u>20 176</u>	<u>21 183</u>	<u>20 176</u>

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

fn

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	-	-	-	-
Män	5	5	5	5
<b>Totalt</b>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare				
Män	1	1	1	1
<b>Totalt</b>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>

**Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader, avskrivning	13 337	12 175	8 280	7 530
Inventarier, avskrivningar	1 195	1 257	1 143	1 219
Markanläggningar, avskrivningar	760	521	528	291
<b>Summa</b>	<u>15 292</u>	<u>13 953</u>	<u>9 951</u>	<u>9 040</u>

tr

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	3 005	4 141	2 518	3 180
Uppskjuten skatt	547	589	291	304
Skatt på årets resultat	<u>3 552</u>	<u>4 730</u>	<u>2 809</u>	<u>3 484</u>
Redovisat resultat före skatt	15 854	21 151	12 475	15 485
Skatt beräknad enligt gällande skattesatser	3 488	4 653	2 745	3 407
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	65	78	65	78
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	-
Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar	-614	-634	-292	-305
Skatteeffekt hänförlig till obeskattade reserver	66	44	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>3 005</u>	<u>4 141</u>	<u>2 518</u>	<u>3 180</u>

**Not 9 Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
uppskjuten skatt på obeskattade reserver	381	473	-	-
uppskjuten skattefordran på rivningskostnader	-106	-139	-106	-139
uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på fastigheter	6 103	5 930	5 162	5 247
	<u>6 378</u>	<u>6 264</u>	<u>5 056</u>	<u>5 108</u>

tr

**Not 10 Byggnader och mark**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	750 709	721 497	494 855	481 522
Inköp	58 426	29 212	45 134	13 333
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	809 135	750 709	539 989	494 855
Ingående avskrivningar	-160 585	-150 451	-118 154	-112 894
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-11 593	-10 134	-6 304	-5 260
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 178	-160 585	-124 458	-118 154
Ingående uppskrivningar	150 970	150 970	150 970	150 970
Årets förändringar	-	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-51 875	-49 313	-51 875	-49 313
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 504	-2 562	-2 504	-2 562
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	96 591	99 095	96 591	99 095
Ingående nedskrivningar	-134 022	-134 022	-132 022	-132 022
Återförd nedskrivning	-	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-134 022	-134 022	-132 022	-132 022
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>599 526</u>	<u>555 197</u>	<u>380 100</u>	<u>343 774</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	528 389	487 169	327 388	294 066
Bokfört värde mark i Sverige	58 790	58 684	44 164	44 058
Bokfört värde markanläggningar	12 347	9 344	8 548	5 650
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>599 526</u>	<u>555 197</u>	<u>380 100</u>	<u>343 774</u>

tr

Koncernens fastigheter har ett bokfört värde om totalt 599 526 (555 197) kkr. Under januari 2016 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering över koncernens fastigheter. Den värderingen gav ett värde på ca 978 000 kkr avseende koncernen varav 715 000 kkr avser bolaget.

Värderingsmetoderna som använts är ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Vid ortsprismetoden söker man ett värde bland genomförda fastighetsköp på orten som bäst överensstämmer med värderingsobjekten. Vid avkastningsmetoden gör man en prognos för samtliga betalningsströmmar, kalkylen marknadsanpassas genom att man söker efterlikna marknadsförväntningar avseende de parametrar som ingår i kalkylen. Vår bedömning är att fastigheternas värde har ökat då marknadsförutsättningarna har blivit bättre genom lägre vakanser och direktavkastningskrav.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 898	12 901	11 534	12 537
Årets förändringar				
-Inköp	680	913	482	913
-Försäljningar och utrangeringar	-507	-1 916	-507	-1 916
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 071	11 898	11 509	11 534
Ingående avskrivningar	-7 133	-7 471	-6 949	-7 325
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	507	1 596	507	1 596
-Avskrivningar	-1 194	-1 257	-1 143	-1 219
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 820	-7 132	-7 585	-6 948
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>4 251</u>	<u>4 766</u>	<u>3 924</u>	<u>4 586</u>

tr



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

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående nedlagda kostnader	46 954	24 314	46 255	10 705
Under året nedlagda kostnader	66 589	51 852	53 967	48 883
Under året erlagda förskott	40	-	-	-
Under året genomförda omfördelningar	-58 426	-29 212	-45 134	-13 333
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<u>55 157</u>	<u>46 954</u>	<u>55 088</u>	<u>46 255</u>

**Not 13 Andelar i intresseföretag/ andra värdepappersinnehav**

Andelar i Intresseföretag	Antal	2018	Antal	2017
HBV	4	40	4	40
SABO Byggnadsförsäkring AB	70	70	70	70
Summa		<b>110</b>		<b>110</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna bidrag och ersättningar	21	3 468	21	3 468
Förutbetalda försäkringspremier	283	253	283	253
Förutbetalda kabeltv-avgifter	184	185	184	185
Övriga förutbetalda driftskostnader	25	49	25	49
	<u>513</u>	<u>3 955</u>	<u>513</u>	<u>3 955</u>

**Not 15 Kassa och bank**

	Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Här ingår bolagets del av Ljusdals kommuns koncernkonto	<u>6 131</u>	<u>16 613</u>

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

tu

**Not 16 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 70 st aktier med kvotvärde 100 000 kr.

**Not 17 Avsättningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Avsättningar för pensioner</b>				
Avsättning vid periodens ingång	109	298	109	298
Periodens avsättningar	278	-	278	-
Periodens återföringar av outnyttjade belopp	-	-189	-	-189
<b>Avsättning vid periodens utgång</b>	<u>387</u>	<u>109</u>	<u>387</u>	<u>109</u>

**Not 18 Upplåning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Långfristiga skulder, förfallotider</b>				
<u>Konverteringstider för långfristiga skulder</u>				
Kortfristig del, amorteringar inom 1 år	10 012	10 012	5 384	5 384
Konverteringar inom 0-1 år	77 645	-	77 645	-
Konverteringar inom 1-5 år	171 126	223 903	118 000	170 065
Konverteringar efter 5 år	32 500	33 500	-	-
Rörliga lån som löper på obestämd tid	188 068	192 362	94 619	95 583
<b>Summa</b>	<u>479 351</u>	<u>459 777</u>	<u>295 648</u>	<u>271 032</u>

kr

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 122	1 081	972	939
Upplupna löner	311	496	311	496
Upplupna semesterlöner	1 712	1 764	1 712	1 764
Upplupna sociala avgifter	731	811	731	811
Upplupna pensionskostnader	278	272	278	272
Upplupna avtalade sociala avgifter	216	74	216	74
Upplupna driftskostnader	3 242	2 953	2 742	2 458
Upplupen särskild löneskatt	67	66	67	66
Förutbetalda hyror	9 954	11 113	7 708	8 373
Upplupna övriga kostnader	22	269	22	269
<b>Summa</b>	<u>17 655</u>	<u>18 899</u>	<u>14 759</u>	<u>15 522</u>

**Not 20 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	-	39
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>39</u>

**Not 21 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	300	200
<b>Summa</b>	<u>300</u>	<u>200</u>

tr

**Not 22 Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
AB Ljusdals Servicehus	556710-8328	Ljusdal	100

**Not 23 Transaktioner med närstående**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Försäljning av varor och tjänster till närstående</b>		
<u>AB Ljusdals servicehus</u>		
Tjänster	<u>2 760</u>	<u>2 760</u>
Summa	<u>2 760</u>	<u>2 760</u>

**Not 24 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	77 183 402
Årets vinst	9 665 508
	<u>86 848 910</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	103 600
i ny räkning överförs	86 745 310
	<u>86 848 910</u>
	kronor

tr

**Not 25 Uppskrivningsfond**

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående saldo	20 768	21 494
Överföring till fritt eget kapital	-727	-726
Utgående saldo	<u>20 041</u>	<u>20 768</u>

**Not 26 Obeskattade reserver**

	Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 850	2 150
<b>Summa</b>	<u>1 850</u>	<u>2 150</u>

**Not 27 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswappar	-21 599	-26 052

fr

**Not 28 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487	32 263	32 263
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>37 487</u>	<u>37 487</u>	<u>32 263</u>	<u>32 263</u>

Borgen är ställd av Ljusdals kommun.

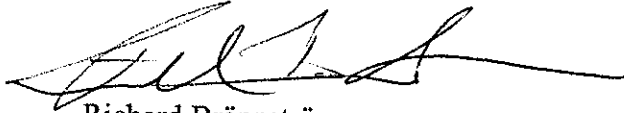
**Not 29 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Borgensförbindelse</b>				
Fastigo Garantifond	291	286	291	286
<b>Övriga ansvarsförbindelser</b>				
Erhållna stöd till bostäder för äldre	2 636	-	-	-
<b>Summa eventualförbindelser</b>	<u>2 927</u>	<u>286</u>	<u>291</u>	<u>286</u>

fr

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

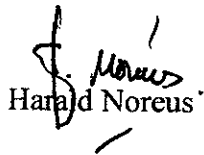
Ljusdal 2019-02-27



Richard Brännström  
VD



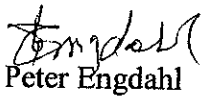
Erik Nygren  
Ordförande



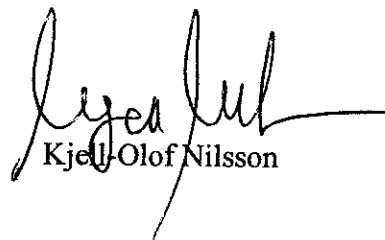
Harald Noreus



Stig Andersson



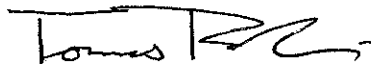
Peter Engdahl



Kjell-Olof Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Ljusdalshem för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ljusdalshem 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

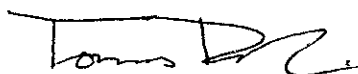
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Hudiksvall den 25 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm  
Auktoriserad revisor