

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB LjUSDalshem
556536-4204

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ljusdalshem avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ägarförhållanden

AB Ljusdalshem är ett av Ljusdals kommun (212000-2320) helägt bolag och ingår i Ljusdals kommuns bolagskoncern. AB Ljusdalshem är moderbolag i en underkoncern med det helägda AB Ljusdals servicehus, 556710-8328. AB Ljusdalshem upprättar koncernredovisning. Företaget har sitt säte i Ljusdal.

Verksamhet

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av egna bostäder och lokaler inom Ljusdals kommun samt förvaltar fastigheter som utgör servicehus åt AB Ljusdals servicehus. Vidare utförs förvaltningstjänster av fastigheter åt Ljusdal kommun.

Ägardirektiv

Bolagets verksamhet regleras, förutom av lagar som aktiebolagslagen, av bolagsordningen och ägardirektiv som är antagna av kommunfullmäktige.

Ägardirektivet är ett komplement till bolagsordningen och anger ändamålet med bolagets verksamhet samt ägarens förväntningar och krav på bolaget. Ägardirektiv för verksamheten i AB Ljusdalshem och dess dotterbolag antogs 2019-04-29.

Ändamål

Enligt ägardirektivet är syftet och målsättningen för bolagets verksamhet, utöver vad som sagts i bolagsordningen, att anta ett perspektiv av affärsmässig hållbar samhällsnytta samt att bidra till att skapa en kommun med hög livskvalitet, trygghet och välfärd att bo och verka i och bolaget är ett medel för Ljusdals kommun att uppnå en väl fungerande bostadsmarknad och att utbudet av bostäder matchar efterfrågan. Bolaget skall bidra till att uppfylla den vision och de övergripande mål som kommunfullmäktige antar och skall aktivt delta i arbetet inom, av kommunfullmäktige, utpekade strategiska utvecklingsområden. Bolaget skall aktivt verka för bostadsbyggnade i alla former för alla målgrupper. Bolaget skall aktivt verka för framtagande av attraktiva tomter för små-, och flerfamiljshus samt fortsätta bygga hyreslägenheter och trygghetsboenden utifrån efterfrågan och behov.

Ekonomi

Den långsiktiga ekonomiska målsättningen skall vara en god konsoliderad ekonomi och god soliditet samt att kommunen som ägare kan få utdelning på insatt kapital. AB Ljusdalshem ska över tid generera en årlig avkastning före skatt motsvarande 7 % av insatt kapital. Gällande nybyggnationer och större ombyggnationer för ökat bostadsbestånd skall avkastningskravet vara 1 % över kommunens gällande internränta. Långsiktiga investeringar kan finansieras genom lån för vilka kommunen kan lämna borgen mot en årlig borgensavgift på 0,53 % av borgenssumman. Denna avgift gäller för lån från och med 2024. Avvikelse eller alternativa avgifter/lösningar kan avtalas.

Per 2025-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutad borgensram till 450 mkr varav 404 mkr utnyttjats. I dotterbolaget är motsvarande borgensram 75 mkr varav 66 mkr utnyttjats.

Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar. Ägarsamråd ska kontinuerligt hållas mellan bolagets styrelse och kommunstyrelsens presidie. Syftet med ägarsamråden är ett informellt informationsutbyte. Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat enligt den fastslagna planen. Bolaget ska därvid uppmärksamma ägarkommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

Det åligger bolagen att i enlighet med kommunens tidsplan och utan dröjsmål översända följande handlingar till kommunstyrelsen:

- protokoll från bolagsstämma och styrelsesammanträden
- bolagets årsredovisning, koncernredovisning med revisionsberättelse och gransningsrapport från lekmannarevisorer
- bolagets delårsbokslut
- underlag för koncernredovisning, budget samt övriga handlingar av vikt för kommunstyrelsen.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse består av

Ordinarie ledamöter:

Marit Holmstrand, ordförande (S)

Erik Nygren (M)

Kjell Israelsson (M)

Jonny Mill (LB)

Pär Nyberg (C)

Ersättare:

Roger Kastman (KD)

Anette Johansson (V)

Fredrik Röjd (LB)

Per Olov Persson (M)

Kent Simsson (C)

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer:

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

Lekmannarevisorer utsedda av Ljusdals kommun är Lars Arkegren (ordinarie) och Roland Bäckman (suppleant).

Organisationstillhörighet och försäkringar

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, FASTIGO; Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation samt HBV; Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och fordon i Protector Försikring ASA. Skadedjursförsäkring finns hos Anticimex. Ansvarsförsäkring för styrelse och VD samt tjänstereseförsäkring finns hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser som påverkar årsredovisningen har inträffat efter balansdagen.

Förväntningar om framtiden samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Vid bokslutstillfället finns inga beslut om nyupplåning under 2026 i bolaget.

Risker att hantera vid kommande års underhållsbehov är att klara detta finansiellt samt vid upphandling, projektledning och eventuella hyresgästgodkännanden.

Riskerna avseende elpriser hanteras genom löpande kontakt med energibolaget inom kommunkoncern, Ljusdal Energi. Värmekostnaderna påverkas av klimatet och prisutvecklingen på fjärrvärme.

Bolaget är med i SABOs klimatinitiativ vilket innebär att vi skall sänka energiförbrukningen med 30% samt bli fossilfria senast 2030.

Fastighetsförvaltning

Antalet förvaltade objekt utgjorde den 31 december

Objekt	2025	2024
Lägenheter	1 889	1 889
Lokaler	122	123
Garage	538	525
P-platser	781	781
Förråd	101	100

Ytor	m2	m2
Lägenheter	115 162	115 162
Lokaler	13 392	13 392

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår totalt till 694 225 tkr (665 338 tkr), dessutom innehar företaget ett antal skattebefriade specialfastigheter.

Outhyrda objekt

Hyresbortfallet har under en femårsperiod utvecklats enligt följande:

År	hyresbortfall i tkr
2021	7 227
2022	7 076
2023	7 423
2024	8 982
2025	9 779

VD:s ord om verksamhetsåret 2025

Ekonomiskt har det gångna året varit genererat en vinst på 20 585 tkr före skatt för koncernen. Soliditeten i koncernen uppgår nu till 32,7 % och det egna kapitalet till 253 307 tkr. Koncernen har under året betalat 2 563 tkr i borgensprovision till ägaren Ljusdals kommun. De ekonomiska nyckeltalen är i jämförelse med liknande fastighetsföretag goda. Prognosen för utdelning till ägaren är 235 tkr för 2025. Bokfört värde för byggnader och mark för koncernen är 749 418 tkr och lånen 470 730 tkr per den 31/12 2025. Vakanserna i företagets lägenhetsbestånd är låga. Hyreshöjningen som framförhandlades med Hyresgästföreningen blev för år 2026 2,9 %.

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

AB Ljusdalshem har under året lagt ner 20 206 tkr i löpande reparationer och underhåll samt aktiverat 15 751 tkr i planmässiga investeringar i byggnader och markanläggningar. Av de större åtgärderna kan nämnas en rivning och nybyggnad av fyra stycken garagelängor i Järvsö. En hel del tekniska installationer som värmeväxlare, ny teknik i hissar, ventilationsaggregat, stamventiler, kallvattenledningar i källare och radiatorventiler har bytts ut. Drygt 20 st WC har helrenoverats. Bolagets agenda 2030 mål redovisas i separat skrivelse.

Kortidssjukfrånvaron uppgick under 2025 till 1,9 %. Arbetet med att spara energi är prioriterat och går vidare. Under punkten energi redovisas förbrukningen av el, vatten och värme. 2010 års siffror sättes som index 100, värmeförbrukningen har normalårskorrigerats.

Energi, år	2010	2025
El	100	54
Värme	100	75
Vatten	100	80

Richard Brännström, VD

Flerårsöversikt (Tkr)

Moderbolaget	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	140 396	135 207	128 411	122 738	120 788
Driftsnetto	46 537	42 728	41 270	38 036	36 802
Avskrivningar	17 739	16 924	14 928	13 726	13 445
Räntor och borgensprovision	14 454	19 615	18 006	10 147	11 635
Årets resultat	16 131	5 344	10 034	11 046	19 234
Hysesbortfall	9 640	8 982	7 423	7 076	7 227
Fastigheternas bokförda värde	631 993	632 280	599 134	510 719	495 780
Fastigheternas bokförda värde, kr/m2	4 916	4 918	4 709	4 084	3 965
Fastighetslån	404 548	413 598	414 373	337 773	347 273
Eget kapital	206 053	190 144	185 043	175 181	164 217
Driftskostnader kr/m2	682	650	625	585	572
Underhåll kr/m2	157	168	153	168	176
Driftsnetto kr/m2	362	332	324	304	294
Varmhyra bostäder snitt kr/m2	1 158	1 105	1 047	1 029	1 013
Vinstmarginal (%)	8	3	7	11	17
Hysesbortfall (%)	7	7	6	6	5
Soliditet (%)	31,6	29,6	29,2	32,0	30,3
Skuldsättningsgrad (%)	2	2	2	2	2
Belåningsgrad (%)	64	65	69	66	70
Låneränta (%)	3,6	4,7	4,3	3,0	3,4

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	144 430 367
årets vinst	16 131 284
	160 561 651
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	235 200
i ny räkning överföres	160 326 451
	160 561 651

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	3	170 792	164 989
Övriga rörelseintäkter		11 253	10 314
		182 045	175 303
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-95 625	-92 430
Reparations- och underhållskostnader		-25 275	-25 985
Fastighetsskatt		-2 552	-2 360
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-21 566	-20 911
Övriga rörelsekostnader		0	-4
		-145 018	-141 691
Rörelseresultat		37 027	33 612
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193	319
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 637	-22 689
		-16 442	-22 368
Resultat efter finansiella poster		20 585	11 244
Resultat före skatt		20 585	11 244
Skatt på årets resultat	8	-2 421	-3 227
Uppskjuten skatt	8	-1 191	-943
Årets resultat		16 973	7 074

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	749 418	750 122
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 926	4 840
Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	11	10 018	2 570
		763 362	757 532

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		40	40
		40	40

Summa anläggningstillgångar **763 402** **757 572**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		127	127
		127	127

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 258	2 148
Aktuella skattefordringar		319	429
Övriga fordringar		404	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 418	2 199
		6 399	5 025

Kassa och bank	13	4 508	6 390
		4 508	6 390

Summa omsättningstillgångar **11 034** **11 542**

SUMMA TILLGÅNGAR **774 436** **769 114**

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital

7 000

7 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

246 307

229 555

Summa eget kapital

253 307

236 555

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

14

271

284

Avsättningar för uppskjuten skatt

15

13 526

12 335

13 797

12 619

Långfristiga skulder

16

Skulder till kreditinstitut

458 240

469 130

458 240

469 130

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

17

1 427

5 042

Skulder till kreditinstitut

12 490

14 290

Förskott från kunder

25

0

Leverantörsskulder

8 968

8 040

Övriga skulder

2 241

2 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

23 941

21 228

49 092

50 810

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

774 436

769 114

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
Tkr

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	7 000	222 725	229 725
Årets resultat		7 074	7 074
Utdelning		-244	-244
Summa totalresultat		6 830	6 830
Utgående eget kapital 2024-12-31	7 000	229 555	236 555
Årets resultat		16 972	16 972
Utdelning		-220	-220
Summa totalresultat		16 752	16 752
Utgående eget kapital 2025-12-31	7 000	246 307	253 307

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

20 585

11 243

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. 19

21 511

20 864

Betald skatt

-2 311

-3 076

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital**

39 785

29 031

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar

-1 110

-455

Förändring av kortfristiga fordringar

-374

-82

Förändring leverantörsskulder

928

-3 740

Förändring av kortfristiga skulder

2 770

334

Kassaflöde från den löpande verksamheten

41 999

25 089

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-27 381

-32 357

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

26

259

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-27 355

-32 098

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

15 042

Amortering av lån

-16 306

-13 817

Utbetald utdelning

-220

-244

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-16 526

981

Årets kassaflöde

-1 882

-6 028

Förändring likvida medel

Likvida medel vid årets början

6 390

12 418

Likvida medel vid årets slut

4 508

6 390

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	3	140 396	135 206
Övriga rörelseintäkter		13 989	12 803
		154 385	148 009
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5, 20	-87 642	-83 647
Reparations- och underhållskostnader		-20 206	-21 634
Fastighetsskatt		-2 562	-2 326
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-17 739	-16 924
Övriga rörelsekostnader		0	-4
		-128 149	-124 535
Rörelseresultat	21	26 236	23 474
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-14 454	-19 615
		-14 362	-19 455
Resultat efter finansiella poster		11 874	4 019
Bokslutsdispositioner	22	7 650	5 047
Resultat före skatt		19 524	9 066
Skatt på årets resultat	8	-3 393	-3 722
Årets resultat		16 131	5 344

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	631 993	632 280
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 874	4 776
Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 010	2 332
		637 877	639 388

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	23, 24	3 000	3 000
Andelar i intresseföretag	25, 26	40	40
		3 040	3 040
Summa anläggningstillgångar		640 917	642 428

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		29	29
		29	29

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 259	2 118
Fordringar hos koncernföretag		9 285	1 661
Övriga fordringar		404	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 277	2 081
		15 225	6 110

Kassa och bank

	13	383	382
Summa omsättningstillgångar		15 637	6 521

SUMMA TILLGÅNGAR

656 554 648 949

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	27, 28		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 000	7 000
Uppskrivningsfond	29	28 175	28 935
Reservfond		10 317	10 317
		45 492	46 252
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		144 430	138 547
Årets resultat		16 131	5 344
		160 561	143 891
Summa eget kapital		206 053	190 143
Obeskattade reserver	30	1 915	2 265
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen	14	271	284
Uppskjuten skatteskuld	15, 31	10 950	9 957
Summa avsättningar		11 221	10 241
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		395 948	403 198
Summa långfristiga skulder		395 948	403 198
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	17	1 427	5 042
Skulder till kreditinstitut		8 600	10 400
Förskott från kunder		25	0
Leverantörsskulder		7 934	6 916
Aktuella skatteskulder		1 147	664
Övriga skulder		1 825	1 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	20 459	18 305
Summa kortfristiga skulder		41 417	43 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		656 554	648 949

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	7 000	27 735	150 308	185 043
Förändring uppskrivningsfond		11 517	-11 517	0
Årets resultat			5 344	5 344
Utdelning			-244	-244
Utgående eget kapital 2024-12-31	7 000	39 252	143 891	190 143
Förändring uppskrivningsfond		-759	759	0
Årets resultat			16 131	16 131
Utdelning			-221	-221
Utgående eget kapital 2025-12-31	7 000	38 493	160 561	206 053

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Betald skatt

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

19

11 874

17 684

-2 135

27 423

4 020

16 877

-1 932

18 965

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

Förändring av kortfristiga fordringar

Förändring av leverantörsskulder

Förändring av kortfristiga skulder

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 449

7 168

1 002

-5 071

29 073

-488

5 713

-3 353

-2 399

18 438

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-16 213

26

-16 187

-29 332

249

-29 083

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

Amortering av lån

Utbetald utdelning

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-12 665

-220

-12 885

15 042

-10 775

-243

4 024

Årets kassaflöde

1

-6 621

Förändring likvida medel

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

382

383

7 003

382

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år men kassaflöde redovisas enligt indirekt metod från detta år.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens huvudkontoinnehavare. Dessa klassificeras som likvida medel under kassa och bank vid fordran samt under posten checkräkningskredit vid skuld.

Intäktsredovisning

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

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av eventuell internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt hänföres till förvärvet av tillgången. Bolaget tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden fördelat på olika komponenter. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser övriga materiella anläggningstillgångar läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget ekonomiska framtida fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Pågående ny-, till eller ombyggnadsarbeten värderas till nedlagda kostnader.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader med byggår 2001 och senare	
Byggnadsstomme	100 år
Yttertak, fönster	40 år
El, VA	40 år
Tekniska installationer	25 år
Våtrum	25 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Anslutningsavgifter	10-20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra ickeräntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Leasing

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren klassificeras som finansiella leasingavtal.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till 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. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Under året finns inga väsentliga avtal enligt finansiell leasing.

Varulager

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

Skatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

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

Offentliga bidrag

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Vinstmarginal = Resultatet efter finansnetto i procent av rörelseintäkterna

Skuldsättningsgrad = Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital

Belåningsgrad % = Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värde

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

Driftsnetto = Resultat före avskrivningar

Låneränta % = Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget samt Koncernen**

Inga väsentliga händelser har inträffat mellan balansdagen och årsredovisningens avgivande.

**Not 3 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2025	2024
Hyror specifikation		
Bostäder	149 034	142 315
Lokaler	28 214	28 348
Bilplatser	6 455	6 108
	183 703	176 771
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-8 107	-7 280
Lokaler	-2 053	-2 053
Bilplatser	-1 701	-1 566
	- 11 861	- 10 899
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-1 050	- 883
	-1 050	-883
Summa	170 792	164 989

Moderbolaget

	2025	2024
Hyror specifikation		
Bostäder	133 346	127 239
Lokaler	12 965	13 221
Bilplatser	5 753	5 445
	152 064	145 905
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-7 717	-7 039
Lokaler	-1 923	-1 929
Bilplatser	-1 453	-1 334
	-11 093	-10 302
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-575	-396
	-575	-396
Summa	140 396	135 207

Not 4 Arvode till revisorer

Koncernen

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

	2025	2024
Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag		
Revisionsuppdrag	231	287
	231	287

Moderbolaget

	2025	2024
Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag		
Revisionsuppdrag	148	196
	148	196

Not 5 Driftskostnader

Koncernen

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	30 052	27 762
Taxebundna kostnader	21 172	20 440
Uppvärmning	21 916	22 581
Lokal administration	14 389	13 551
Central administration och försäljningskostnader	2 710	2 327
Riskkostnader	1 604	1 962
Övriga driftskostnader	3 783	3 807
Summa	95 625	92 430

Moderbolaget

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	28 947	26 640
Taxebundna kostnader	17 486	16 848
Uppvärmning	18 937	18 741
Lokal administration	14 385	13 548
Central administration och försäljningskostnader	2 625	2 235
Riskkostnader	1 575	1 934
Övriga driftskostnader	3 688	3 700
Summa	87 643	83 646

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

	2025	2024
Byggnader	18 606	18 009
Inventarier	1 714	1 730
Markanläggningar	1 246	1 172
Summa	21 566	20 911

Moderbolaget

	2025	2024
Byggnader	14 865	14 107
Inventarier	1 702	1 718
Markanläggningar	1 173	1 098
Summa	17 739	16 924

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2025	2024
Räntekostnader	14 074	19 462
Borgensprovision Ljusdals kommun	2 563	3 227
	16 637	22 689

Moderbolaget

	2025	2024
Räntekostnader	12 261	16 815
Borgensprovision Ljusdals kommun	2 193	2 800
	14 454	19 615

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt Koncernen

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 863	3 072
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 191	943
Justering avseende tidigare år	-442	155
Totalt redovisad skatt	3 612	4 170

Avstämning av effektiv skatt

		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		20 598		11 243
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 243	20,60	-2 316
Ej avdragsgilla kostnader		-30		-1 075
Ej skattepliktiga intäkter		3		1
Temporär skillnad i byggnader		1 263		451
Övrigt		216		0
Skatteeffekt obeskattade reserver		-72		-133
Redovisad effektiv skatt	13,90	-2 863	27,32	-3 072

Moderbolaget

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 842	2 699
Justering avseende tidigare år	-442	155
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	994	868
Totalt redovisad skatt	3 393	3 722

Avstämning av effektiv skatt

		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 525		9 066
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 022	20,60	-1 868
Ej avdragsgilla kostnader		-30		-1 075
Ej skattepliktiga intäkter		1		1
Temporär skillnad i byggnader		994		243
Utnyttjande av sparade ränteavdrag		216		0
Redovisad effektiv skatt	14,55	-2 842	29,77	-2 699

**Not 9 Byggnader och mark
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 061 744	1 010 557
Inköp	18 157	30 244
Omklassificeringar	979	20 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 080 880	1 061 744
Ingående avskrivningar	-258 176	-242 228
Årets avskrivningar	-17 157	-16 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 333	-258 176
Ingående uppskrivningar	92 329	83 022
Årets uppskrivningar	0	12 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 683	-2 693
Utgående ackumulerade uppskrivningar	89 646	92 329
Ingående nedskrivningar	-145 775	-133 775
Årets nedskrivningar	0	-12 000
Årets återföringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-145 775	-145 775
Utgående redovisat värde	749 418	750 122
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	749 418	750 122
Verkligt värde	1 124 000	1 124 000
Bokfört värde byggnader	667 989	668 883
Bokfört värde mark samt markanläggningar	81 429	81 239
	749 418	750 122

Uppskattat marknadsvärde

Koncernens fastigheter har ett bokfört värde om totalt 749 418 (750 122) tkr. Under september 2023 gjorde Forum Fastighetsekonomi en översiktlig bedömning över AB Ljusdalshems fastigheter vilken gav ett värde på ca 824 000 tkr. Under 2015 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering av AB Ljusdals servicehus fastigheter vilken gav ett värde på ca 263 000 tkr. 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.

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	866 785	818 432
Inköp	14 772	27 855
Omklassificeringar	979	20 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	882 535	866 785
Ingående avskrivningar	-183 057	-170 545
Årets avskrivningar	-13 355	-12 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 412	-183 057
Ingående uppskrivningar	92 329	83 022
Årets uppskrivningar	0	12 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 683	-2 693
Utgående ackumulerade uppskrivningar	89 646	92 329
Ingående nedskrivningar	-143 775	-131 775
Återförda nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	-12 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-143 775	-143 775
Utgående redovisat värde	631 994	632 281
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	631 994	632 281
Verkligt värde	854 000	854 000
Bokfört värde byggnader	562 020	562 571
Bokfört värde mark samt markanläggningar	69 974	69 710
	631 994	632 281

Uppskattat marknadsvärde

Bolagets fastigheter har ett bokfört värde om totalt 631 994 (632 281) tkr. Under september 2023 gjorde Forum Fastighetsekonomi en översiktlig bedömning över bolagets fastigheter vilken gav ett värde på ca 824 000 tkr. I värderingen ingick inte de två fastigheter som under år 2023 förvärvades från dotterbolaget. 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.

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 645	17 566
Inköp	800	469
Försäljningar/utrangeringar	-74	-390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 371	17 645
Ingående avskrivningar	-12 806	-11 212
Försäljningar/utrangeringar	74	136
Årets avskrivningar	-1 713	-1 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 445	-12 806
Utgående redovisat värde	3 926	4 840

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 413	17 334
Inköp	800	469
Försäljningar/utrangeringar	-74	-390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 139	17 413
Ingående avskrivningar	-12 637	-11 055
Försäljningar/utrangeringar	74	136
Årets avskrivningar	-1 702	-1 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 264	-12 637
Utgående redovisat värde	3 874	4 776

**Not 11 Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 570	22 414
Inköp	8 428	1 099
Omklassificeringar	-979	-20 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 018	2 570
Utgående redovisat värde	10 018	2 570

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 332	21 817
Inköp	657	1 012
Omklassificeringar	-979	-20 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 010	2 332
 Utgående redovisat värde	 2 010	 2 332

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	526	462
Övrigt	1 892	1 736
	2 418	2 198

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	526	462
Övrigt	1 751	1 619
	2 277	2 081

**Not 13 Kassa och bank
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	383	382
Tillgodohavanden på koncernkonto	4 125	6 008
	4 508	6 390

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	383	382
Tillgodohavanden på koncernkonto	0	0
	383	382

**Not 14 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	284	331
Under året återförda belopp	-13	-47
	271	284

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	284	331
Under året återförda belopp	-13	-47
	271	284

**Not 15 Avsättningar för uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	12 335	11 391
Årets avsättningar	1 191	944
Belopp vid årets utgång	13 526	12 335

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	9 957	9 088
Årets avsättningar	994	868
Belopp vid årets utgång	10 950	9 957

Not 16 Långfristiga skulder

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	409 488	412 378
	409 488	412 378

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	361 548	361 598
	361 548	361 598

Not 17 Checkräkningskredit

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	25 000	25 000
Utnyttjad kredit uppgår till	1 427	5 042

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	25 000	25 000
Utnyttjad kredit uppgår till	1 427	5 042

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	285	389
Upplupna semlöner	2 039	2 114
Upplupna pensionskostnader	318	364
Upplupna sociala avgifter	730	741
Upplupna avtalade soc avg	105	111
Upplupna finansiella kostnader	3 140	1 244
Upplupna driftskostnader	3 413	2 562
Upplupen särskild löneskatt	77	88
Förutbetalda hyror	13 834	13 616
	23 941	21 229

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	285	389
Upplupna semlöner	2 039	2 114
Upplupna pensionskostnader	318	364
Upplupna sociala avgifter	730	740
Upplupna avtalade soc avg	105	111
Upplupna finansiella kostnader	2 954	1 145
Upplupna driftskostnader	2 550	2 409
Upplupen särskild löneskatt	77	88
Förutbetalda hyror	11 398	10 944
	20 458	18 304

**Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	21 566	20 911
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-42	-4
Förlust vid avytting av anläggningstillgångar	0	4
Förändring av pensionsskuld	- 13	-47
	21 511	20 864

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	17 739	16 924
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-42	-4
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	4
Förändring av pensionsskuld	-13	-47
	17 684	16 877

Not 20 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget samt Koncernen

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10,5	9,5
Män	25,0	25,0
	35,5	34,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 364	1 337
Övriga anställda	16 586	15 655
	17 950	16 992
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	120	120
Pensionskostnader för övriga anställda	2 424	1 992
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 534	5 214
	8 078	7 325
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	26 028	24 317

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 21 Inköp och försäljning mellan koncernföretag Moderbolaget

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från AB Ljusdals servicehus	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till AB Ljusdals servicehus	2,14 %	2,06 %

**Not 22 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2025	2024
Förändring av överavskrivningar	350	647
Erhållna koncernbidrag	7 300	4 400
	7 650	5 047

**Not 23 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

**Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

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

**Not 25 Andelar i intresseföretag
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

**Not 26 Specifikation andelar i intresseföretag
Moderbolaget**

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

**Not 27 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	70	100 000
	70	

**Not 28 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	144 430 367
årets vinst	16 131 284
	160 561 651
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	235 200
i ny räkning överföres	160 326 451
	160 561 651

**Not 29 Uppskrivningsfond
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående saldo	28 935	17 418
Årets avskrivning på uppskrivningar	-759	-483
Årets ökning uppskrivningsfond	0	12 000
Belopp vid årets utgång	28 175	28 935

Not 30 Obeskattade reserver
Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 915	2 265
	1 915	2 265

Not 31 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Moderbolaget
2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-10 950	-10 950
	0	-10 950	-10 950

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-9 957	-9 957
	0	-9 957	-9 957

Not 32 Ställda säkerheter
Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487
	37 487	37 487

Borgen är lämnad av Ljusdals kommun

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487
	37 487	37 487

**Not 33 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastigo Garantifond	341	331
Erhållna stöd för bostäder för äldre	1 885	2 604
	2 226	2 934

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Fastigo Garantifond	341	331
Erhållna stöd för bostäder för äldre	1 885	2 604
	2 226	2 934

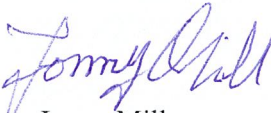
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25.

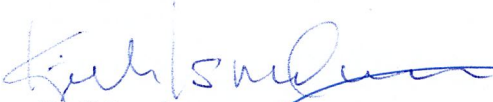
Ljusdal den 25 februari 2026


Marit Holmstrand
Ordförande


Pär Nyberg


Erik Nygren


Jonny Mill


Kjell Israelsson


Richard Brännström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-18

Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag


Mikael Ernström
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 2025.

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 2025 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 för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ljusdalshem för år 2025 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 bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i 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. 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

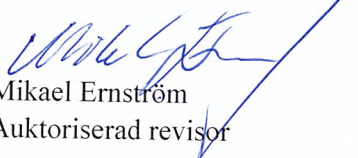
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Ljusdal den 18 mars 2026

Ernstströms Revisionsbyrå KB



Mikael Ernstström
Auktoriserad revisor