

Årsredovisning
för
AB Ljusdals servicehus

556710-8328

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ljusdals servicehus avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ägarförhållanden

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

Verksamhet

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

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse består av

Ordinarie ledamöter:

Kjell Nilsson, ordförande (S)
Erik Nygren (M)
Harald Noréus (L)
Lars-Gösta Eriksson (SD)
Pär Nyberg (C)

Ersättare:

Peter Engdahl (S)
Sune Frost (MP)
Kjell Israelsson (M)
Jonny Mill (LB)
Ronney Olsson (V)

Revisorer:

Vald revisor är Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med Thomas Rahm som huvudansvarig revisor. Lekmannarevisor utsedda av Ljusdals kommun är Lars Arkegren (ordinarie) och Hans Gustavsson (suppleant).

Företaget har sitt säte i Ljusdal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trygghetsboendet på Gärdeåsvägen 14-16 med tillhörande lån har under året överlåtits till moderbolaget.

tr

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Beslut finns om att de servicehus som byggts om till trygghetsboenden för +65 successivt ska säljas över till AB Ljusdalshem i syfte att renodla fastighetsinnehavet till servicehus. Under året har trygghetsboendet på Gärdeåsvägen 14-16 flyttas över och fler är på tur allt eftersom lantmåteriförrättningar har genomförts. Finansieringen görs genom att lån tas över av AB Ljusdalshem.

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

Ränteswappar används för att säkra delar av exponeringen för ränterisker och hanteringen sker utifrån riktlinjer fastställda i bolagets finanspolicy där perspektivet är att säkra kostnadsnivån för räntekostnaderna långsiktigt. Styrelsen upprättar skriftliga principer för riskhanteringen och policyn är föremål för löpande revidering. I stället för traditionell räntebindning har man säkrat räntan med ränteswappar vilket avses ge en bättre fördelning på ränteändringstidpunkterna och en fast ränta. Swapparnas belopp uppgår till 56 % av den totala lånestocken. Löptiderna ligger på 5-10 år. Samtliga ränteswappar i bolaget kommer att ha förfallit per 2024-12-24.

Närmare beskrivning av bolagets ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper. Vid bokslutstillfället fanns inga beslut om nyupplåning under 2021 i bolaget.

VD:s ord om verksamheten 2020

Ekonomiskt har det gångna året varit bra med en vinst på 5 800 kkr före skatt. Detta efter att vi i enlighet med upprättat avtal med hyresgästen reducerat hyran för lokaler, då marknadsräntan under året understigit kalkylerad ränta. Lämnad reducerad hyra 2020 uppgår till 898 kkr. Bolaget har under året betalat 1 638 kkr i borgensprovision till sin ägare Ljusdals kommun.

I början av 2021 färdigställs ombyggnationen av fd servicehuset Gullvivan till 18 stycken nya trygghetsboendelägenheter. Koncernen har nu totalt 174 stycken trygghetsboendelägenheter, 39 stycken på Gärdeåsvägen 16, 27 stycken på Gärdeåsvägen 14, 47 stycken på Koppargården, 19 stycken på Mångs Pers, 24 stycken på Stenevägen och 18 stycken på Gullvivan. Den totala investeringen uppgår till ca. 140 miljoner kronor och då är inte Koppargårdens kostnader medräknade då det ej krävdes några större investeringar. Vi har till dessa projekt fått ca 18 miljoner kronor i statliga investeringsstöd. Under coronaåret 2020 så har vi bara utfört akut underhåll inne i fastigheterna. Sedvanligt underhåll har utförts till en kostnad av ca. 1,6 miljoner kronor på samtliga fastigheter.

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

Energi	2010	2013	2016	2018	2020
El	100	84	80	78	79
Vatten	100	79	80	80	80
Värme	100	92	92	93	90

Richard Brännström, VD

tr

Fastighetsförvaltning

Förvaltd area (fördelad) 2020-12-31

År	2020	2019
Bruksarea, bostäder (m2)	13 957	18 059
Bruksarea, lokaler (m2)	9 263	10 269
Summa bruksarea (m2)	23 220	28 328

Förvaltade antal objekt (fördelad) 2020-12-31

År	2020	2019
Antal lägenheter	306	380
Antal lokaler	25	28
Antal varmgarage	0	0
Antal p-platser med motorv	155	155
Antal förråd	1	3
Summa uthyrningsobjekt	487	566

Antal outhyrda lägenheter/ lokaler

Per	2020-12-31	2019-12-31
Ljusdal	18	3
Järvsö	0	0
Färila	3	6
Ramsjö	4	3
Los	3	2
Summa	28	14

18 st outhyrda lägenheter i Ljusdal avser nyligen ombyggda trygghetsboendet Gullvivan. Inflyttning påbörjas mars 2021.

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

År	2020	2019
Hyresbortfall tkr	2 992	2 138
% av total hyresintäkt	9,2	6,1

fm

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	29 553	32 434	30 359	30 136	29 776
Resultat efter finansiella poster	5 800	7 046	3 679	5 866	4 544
Soliditet (%)	24,1	17,8	15,5	14,1	12,9
Avkastning på eget kap. (%)	12,9	17,4	10,4	18,1	16,3
Avkastning på totalt kap. (%)	6,1	5,4	3,9	4,7	4,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000	32 385	5 157	40 542
Omföring årets resultat		5 157	-5 157	0
Årets resultat			4 398	4 398
Belopp vid årets utgång	3 000	37 542	4 398	44 940

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 542 121
årets vinst	4 397 749
	41 939 870

disponeras så att i ny räkning överföres	41 939 870
---	------------

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

tr

Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	29 553	32 433
Övriga rörelseintäkter		16	684
		29 569	33 117
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-10 299	-11 759
Reparations och underhållskostnader		-1 567	-3 352
Fastighetsskatt		-95	-112
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 098	-5 633
Förlust vid avyttring anläggningstillgångar		-1 193	0
		-18 252	-20 856
Rörelseresultat		11 317	12 261
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 526	-5 218
Resultat efter finansiella poster		5 800	7 046
Bokslutsdispositioner	7	0	-500
Resultat före skatt		5 800	6 546
Skatt på årets resultat	8	-1 402	-1 389
Årets resultat		4 398	5 157

tr

Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	154 627	220 482
Inventarier, verktyg och installationer	10	216	267
Pågående ny- till- och ombyggnationer samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	22 661	1 304
		177 504	222 053

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	12	456	498
		456	498

Summa anläggningstillgångar

177 960 **222 551**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		64	64
		64	64

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1	93
Aktuella skattefordringar		130	397
Övriga fordringar		26	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106	0
		263	495

Kassa och bank

	14	8 013	4 588
Summa omsättningstillgångar		8 340	5 147

SUMMA TILLGÅNGAR

186 300 **227 698**

fm

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15, 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
		3 000	3 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		37 542	32 385
Årets resultat		4 398	5 157
		41 940	37 542
Summa eget kapital		44 940	40 542
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 464	1 337
Summa avsättningar		1 464	1 337
Långfristiga skulder	18		
Skulder till kreditinstitut		129 258	174 674
Summa långfristiga skulder		129 258	174 674
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 116	4 450
Leverantörsskulder		1 177	1 341
Skulder till koncernföretag		358	708
Övriga skulder		1 355	1 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 632	2 987
Summa kortfristiga skulder		10 638	11 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 300	227 698

fr

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

För bostadsbyggnader med byggår 1986-2000 tillämpas ovanstående avskrivningstider utom för komponenterna tekniska installationer och våtrum. För bostadsbyggnader med byggår 1985 och tidigare fördelas det bokförda värdet på komponenterna stommar och restpost.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Låneutgifter

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

fm

Finansiella instrument

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

Derivatinstrument

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

De nominella beloppen på bolagets utestående ränteswappar per den 31 december 2020 uppgick till 76 000 tkr.

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

Säkrad post

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

Lån (ref nr)	Volym SEK	Förfall	Basränta	Ränteomsättning
Lån nr 129 805	6 592 000	01/12/2022	3M Stibor	3 månader
Lån nr 121 959	19 700 000	24/04/2023	3M Stibor	3 månader
Lån nr 82 205	10 000 000	02/11/2021	3M Stibor	3 månader
Lån nr 88 000	31 500 000	22/02/2027	3M Stibor	3 månader
Lån nr 14931002706	28 571 082	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 39788482678	5 624 088	tills vidare	3M Stibor	3 månader
Lån nr 2755568439	13 144 962	3 mån	3M Stibor	3 månader
Lån nr 2755568454	11 041 820	3 mån	3M Stibor	3 månader
Lån nr 1776048255519	8 200 000	3 mån	3M Stibor	3 månader
Summa:	134 373 952			

Ränteswap

Nedan angivna säkringsinstrument har bolaget ingått för att hantera risken i den säkrade posten ovan. Som en del av bolagets ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Bolaget erhåller genom ränteswap 3M Stibor och betalar en fast ränta på olika löptider. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumentet säkrar en del (76 000 kkr/134 374 kkr) av den säkrade posten.

tr

Ränteswap (ref nr)	Volym SEK	Start	Förfall	Betalar (%)
Swap 1475613	23 000 000	2015-12-28	2022-03-22	2,49
Swap 1475619	23 000 000	2015-12-15	2024-12-24	2,82
Swap 1146764	20 000 000	2012-09-10	2021-06-27	2,63
Swap 11090047	10 000 000	2015-11-02	2021-11-02	3,0
Summa:	76 000 000			

Bedömning av säkringsförhållandets effektivitet

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

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

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

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

Redovisning

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

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

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

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

tr

Varulager

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

Offentliga bidrag

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

tr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Hyror specifikation		
Bostäder	18 681	20 646
Lokaler	13 285	13 534
Bilplatser	578	581
	32 544	34 761
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-1 824	-825
Lokaler	-74	-83
Bilplatser	-196	-190
	-2 094	-1 098
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-898	-1 230
	-898	-1 230

tr

Not 3 Arvode till revisorer

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

	2020	2019
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	101	104
	101	104

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	3 935	4 504
Taxebundna kostnader	2 763	3 002
Uppvärmning	2 878	3 494
Lokal administration	10	60
Central administration och försäljningskostnader	101	104
Risikkostnader	28	28
Övriga driftskostnader	584	569
	10 298	11 759

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	3 887	4 340
Borgensprovision Ljusdals kommun	1 639	878
	5 526	5 218

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Lämnade koncernbidrag	0	500
	0	500

fm

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 275	992
Förändring av uppskjuten skatt	127	396
Totalt redovisad skatt	1 402	1 388

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 800		6 546
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1 241	21,40	-1 401
Ej avdragsgilla kostnader		-50		
Övrigt		16		408
Redovisad effektiv skatt	21,99	-1 275	15,16	-992

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 930	269 146
Inköp	385	8 493
Försäljningar/utrangeringar	-68 656	-2 738
Omklassificeringar		28
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 659	274 929
Ingående avskrivningar	-52 448	-47 720
Försäljningar/utrangeringar	7 463	845
Årets avskrivningar	-5 047	-5 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 032	-52 447
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående redovisat värde	154 627	220 482
Bokfört värde byggnader	139 699	202 302
Bokfört värde markanläggningar samt mark	14 928	18 180
	154 627	220 482

Verkligt värde:

Bolagets fastigheter har ett bokfört värde om 154 627 tkr. Under januari 2016 gjorde NAI Svefa en översiktlig värdering över koncernens fastigheter. Den värderingen gav ett värde på ca 263 000 tkr avseende bolagets fastigheter. Värderingsmetoderna som använts är ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Vid ortsprismetoden söker man ett värde bland genomförda fastighetsköp på orten som bäst överensstämmer med värderingsobjekten. Vid avkastningsmetoden gör man en prognos för samtliga betalningsströmmar, kalkylen marknadsanpassas genom att man söker efterlikna marknadsförväntningar avseende de parametrar som ingår i kalkylen. Vår bedömning är att fastigheternas värde har ökat då vi byggt om och till på två fastigheter och därmed fått 46 nyrenoverade lägenheter för trygghetsboende.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	563	563
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-132	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431	563
Ingående avskrivningar	-295	-235
Försäljningar/utrangeringar	132	0
Årets avskrivningar	-51	-60
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214	-295
Utgående redovisat värde	217	268

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 304	68
Inköp	21 357	1 304
Omklassificeringar	0	-68
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 661	1 304
Utgående redovisat värde	22 661	1 304

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	498	0
Tillkommande fordringar	0	498
Avgående fordringar	-43	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	455	498
Utgående redovisat värde	455	498

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	106	0
	106	0

tr

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	8 013	4 588
	8 013	4 588

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2020-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):		
balanserad vinst	37 542 121	
årets vinst	4 397 749	
	41 939 870	
disponeras så att i ny räkning överföres	41 939 870	

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 337	941
Årets avsättningar	127	396
Belopp vid årets utgång	1 464	1 337

Not 18 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	98 793	106 417
	98 793	106 417

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	152	189
Upplupna driftskostnader	474	502
Förutbetalda hyror	2 005	2 296
	2 631	2 987

fr

Not 20 Uppgifter om moderföretag

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

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	5 224
	0	5 224

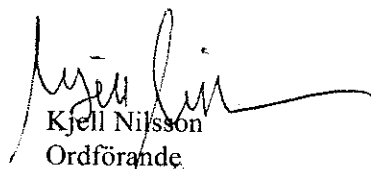
Borgen är lämnad av Ljusdals kommun

Not 22 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Erhållna stöd för bostäder för äldre	1 977	2 307
	1 977	2 307

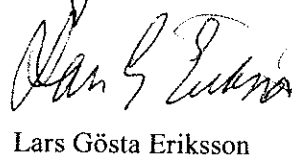
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

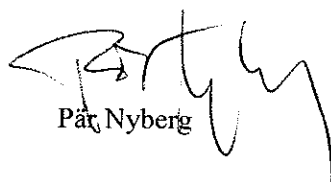
Ljusdal den 24 februari 2021

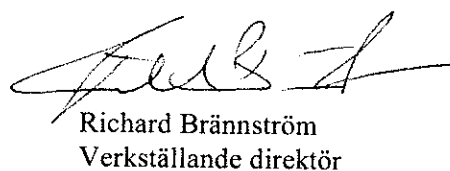

Kjell Nilsson
Ordförande


Erik Nygren


Harald Noreus

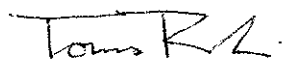

Lars Gösta Eriksson


Pär Nyberg


Richard Brännström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/3-2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Tomas Rahm
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ljusdals servicehus för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ljusdals servicehus finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Ljusdals servicehus.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

tr

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ljusdals servicehus för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

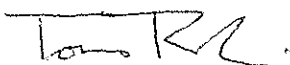
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Hudiksvall den 22 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm
Auktoriserad revisor