

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB Ljusdalshem
556536-4204

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ljusdalshem avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. För 2023 var borgensavgiften 1 %. Avvikelse eller alternativa avgifter/lösningar kan avtalas. Per 2024-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutad borgensram till 420 mkr varav 414 mkr utnyttjats. I dotterbolaget är motsvarande borgensram 75 mkr varav 70 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:

Jonny Mill, ordförande (LB)

Erik Nygren (M)

Kristina Michelson (S)

Henrik Karlström (SD)

Pär Nyberg (C)

Ersättare:

Jens Furuskog (SD)

Roger kastman (KD)

Simon Schönning (L)

Sophie Dahlberg (V)

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 Allmännyttas FASTIGO; Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation samt HBV; Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under 2024.

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. Ränteswappar har tidigare använts för att säkra delar av exponeringen för ränterisker och hanteringen har skett utifrån riktlinjer fastställda i bolagets finanspolicy där perspektivet varit att säkra kostnadsnivån för räntekostnaderna långsiktigt. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisker och placering av överlikviditet. Policyn är föremål för löpande revidering, dock minst en gång per år.

I stället för traditionell räntebindning har man tidigare säkrat räntan med ränteswappar vilket avsågs ge en bättre fördelning på ränteändringstidpunkterna och en fast ränta. Närmare beskrivning över ränteswappar finns i noten Redovisningsprinciper. Bolagets samtliga ränteswappar har förfallit per 2024-12-30.

Vid bokslutstillfället finns inga beslut om nyupplåning under 2025 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	2024	2023
Lägenheter	1 889	1 859
Lokaler	123	122
Garage	525	525
P-platser	781	781
Förråd	100	99
Ytor	m2	m2
Lägenheter	115 162	113 400
Lokaler	13 392	13 837

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår totalt till 665 338 tkr (664 056 tkr), dessutom innehar företaget ett antal skattebefriade specialfastigheter.

Outhyrda objekt

Hyresbortfallet har under en femårsperiod utvecklats enligt följande:

År	hyresbortfall i tkr
2020	5 455
2021	7 227
2022	7 076
2023	7 423
2024	8 982

VD:s ord om verksamhetsåret 2024

Ekonomiskt har det gångna året varit genererat en vinst på 11 243 tkr före skatt för koncernen. Soliditeten i koncernen uppgår nu till 30,7 % och det egna kapitalet till 236 555 tkr. Koncernen har under året betalat 3 655 tkr i borgensprovision till ägaren Ljusdals kommun. De ekonomiska nyckeltalen är i jämförelse med liknande fastighetsföretag goda. Prognosen för utdelning till ägaren är 220,5 tkr för 2024. Bokfört värde för byggnader och mark för koncernen är 750 122 tkr och lånen 483 420 tkr per den 31/12 2024. Vakanserna i företagets lägenhetsbestånd är låga. Hyreshöjningen som framförhandlades med Hyresgästföreningen blev för år 2025 4,0 %.

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 21 634 tkr i löpande reparationer och underhåll samt aktiverat 48 353 tkr i planmässiga investeringar i byggnader och markanläggningar. Av de större åtgärderna kan nämnas ombyggnation av tre fd förskolelokaler i Ljusdal till tio nya lägenheter. En hel del tekniska installationer som värmeväxlare, ny teknik i hissar, ventilationsaggregat, stamventiler, kallvattenledningar i källare och radiatorventiler har bytts ut. Nyproduktion av sex nya radhuslägenheter på Åkernvägen i Järvsö färdigställdes föregående år och är inflyttade. Under året färdigställdes bygget av femton nya lägenheter i en trevåningsbyggnad på området Grytan i Järvsö, som nu är fullt uthyrda.

Kortidssjukfrånvaron uppgick under 2024 till 2,1 %. 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	2024
El	100	56
Värme	100	75
Vatten	100	81

Richard Brännström, VD

Flerårsöversikt (Tkr)

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	135 207	128 411	122 738	120 788	120 331
Driftsnetto	42 728	41 270	38 036	36 802	40 618
Avskrivningar	16 924	14 928	13 726	13 445	12 788
Räntor och borgensprovision	19 615	18 006	10 147	11 635	12 547
Årets resultat	5 344	10 034	11 046	19 234	12 099
Hysesbortfall	8 982	7 423	7 076	7 227	5 455
Fastigheternas bokförda värde	632 280	599 134	510 719	495 780	499 026
Fastigheternas bokförda värde, kr/m2	4 918	4 709	4 084	3 965	4 010
Fastighetslån	413 598	414 373	337 773	347 273	353 887
Eget kapital	190 144	185 043	175 181	164 217	145 048
Driftskostnader kr/m2	650	625	585	572	527
Underhåll kr/m2	168	153	168	176	183
Driftsnetto kr/m2	332	324	304	294	326
Varmhyra bostäder snitt kr/m2	1 105	1 047	1 029	1 013	995
Vinstmarginal (%)	3	7	11	17	12
Hysesbortfall (%)	7	6	6	5	4
Soliditet (%)	29,6	29,2	32,0	30,3	27,5
Skuldsättningsgrad (%)	2	2	2	2	2
Belåningsgrad (%)	65	69	66	70	71
Låneränta (%)	4,7	4,3	3,0	3,4	3,5

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	138 547 295
årets vinst	5 344 245
	143 891 540

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	220 500
i ny räkning överföres	143 671 040
	143 891 540

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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	164 989	158 453
Övriga rörelseintäkter		10 314	10 157
		175 303	168 610
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-92 430	-88 058
Reparations- och underhållskostnader		-25 987	-24 067
Fastighetsskatt		-2 360	-2 293
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-20 911	-19 400
Övriga rörelsekostnader		-4	0
		-141 692	-133 818
Rörelseresultat		33 611	34 792
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		319	611
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-22 689	-22 881
		-22 368	-22 269
Resultat efter finansiella poster		11 243	12 523
Resultat före skatt		11 243	12 523
Skatt på årets resultat	7	-3 227	-3 050
Uppskjuten skatt	7	-943	-476
Årets resultat		7 074	8 998

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	750 122	717 576
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 840	6 354
Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 570	22 414
		757 532	746 344

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		40	40
		40	40

Summa anläggningstillgångar		757 572	746 384
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		127	127
		127	127

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 148	1 693
Aktuella skattefordringar		429	580
Övriga fordringar		250	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 198	2 120
		5 025	4 639

Kassa och bank	12	6 390	12 418
		6 390	12 418

Summa omsättningstillgångar		11 542	17 183
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		769 114	763 568
-------------------------	--	----------------	----------------

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not **2024-12-31** **2023-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		7 000	7 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		229 555	222 725
Summa eget kapital		236 555	229 725

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	13	284	331
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	12 335	11 391
		12 619	11 722

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15		
	17	469 130	471 331
		469 130	471 331

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	16	5 042	0
Skulder till kreditinstitut		14 290	15 906
Leverantörsskulder		8 040	11 779
Övriga skulder		2 209	1 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	21 229	21 657
		50 810	50 790

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

769 114 **763 568**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	7 000	213 899	220 899
Årets resultat		8 999	8 999
Utdelning		-172	-172
Summa totalresultat		8 827	8 827
Utgående eget kapital 2023-12-31	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

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		11 243	12 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	19	20 864	19 354
Betald skatt		-3 076	-2 214

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

29 031 29 663

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar		-455	-217
Förändring av kortfristiga fordringar		-82	-272
Förändring leverantörsskulder		-3 739	68
Förändring av kortfristiga skulder		334	-1 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 089	27 794

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-32 357	-63 695
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		259	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 098	-63 695

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		15 042	40 000
Amortering av lån		-13 817	-15 256
Utbetald utdelning		-244	-172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		981	24 571

Årets kassaflöde

-6 028 -11 330

Förändring likvida medel

Likvida medel vid årets början		12 418	23 748
Likvida medel vid årets slut		6 390	12 418

Moderbolagets
Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	135 206	128 410
Övriga rörelseintäkter		12 803	11 801
		148 009	140 211
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4, 20	-83 647	-79 486
Reparations- och underhållskostnader		-21 634	-19 455
Fastighetsskatt		-2 326	-2 260
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-16 924	-14 928
Övriga rörelsekostnader		-4	0
		-124 535	-116 129
Rörelseresultat	21	23 474	24 082
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	22	0	3 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	402
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-19 615	-18 006
		-19 455	-14 304
Resultat efter finansiella poster		4 019	9 778
Bokslutsdispositioner	23	5 047	3 138
Resultat före skatt		9 066	12 916
Skatt på årets resultat	7	-3 722	-2 882
Årets resultat		5 344	10 034

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	632 280	599 134
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 776	6 279
Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 332	21 817
		639 388	627 230

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	24, 25	3 000	3 000
Andelar i intresseföretag	26, 27	40	40
		3 040	3 040
Summa anläggningstillgångar		642 428	630 270

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		29	29
		29	29

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 118	1 630
Fordringar hos koncernföretag		1 661	398
Aktuella skattefordringar		0	281
Övriga fordringar		250	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 081	1 988
		6 110	4 544

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	12	382	7 003
		6 521	11 576

SUMMA TILLGÅNGAR

648 949 641 846

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	28, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 000	7 000
Uppskrivningsfond	30	28 935	17 418
Reservfond		10 317	10 317
		46 252	34 735
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		138 547	140 274
Årets resultat		5 344	10 034
		143 891	150 308
Summa eget kapital		190 143	185 043
 Obeskattade reserver	31	2 265	2 912
 Avsättningar			
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen	13	284	331
Uppskjuten skatteskuld	14, 32	9 957	9 088
Summa avsättningar		10 241	9 419
 Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut	17	403 198	401 924
Summa långfristiga skulder		403 198	401 924
 Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	16	5 042	0
Skulder till kreditinstitut		10 400	12 450
Leverantörsskulder		6 916	10 275
Aktuella skatteskulder		664	0
Övriga skulder		1 775	1 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	18 305	18 809
Summa kortfristiga skulder		43 102	42 548
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		648 949	641 846

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital
Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	7 000	28 182	139 999	175 181
Förändring uppskrivningsfond		-447	447	0
Årets resultat			10 034	10 034
Utdelning			-172	-172
Utgående eget kapital 2023-12-31	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

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Tkr

Not

**2024-01-01
-2024-12-31**

**2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

4 020

9 777

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

19

16 877

15 120

Betald skatt

-1 932

-1 408

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

18 965

23 489

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-488

-367

Förändring av kortfristiga fordringar

5 713

-274

Förändring av leverantörsskulder

-3 353

556

Förändring av kortfristiga skulder

-2 399

2 421

Kassaflöde från den löpande verksamheten

18 438

25 825

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-29 332

-110 258

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

249

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-29 083

-110 258

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

15 042

87 950

Amortering av lån

-10 775

-11 350

Utbetald utdelning

-243

-172

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 024

76 428

Årets kassaflöde

-6 621

-8 005

Förändring likvida medel

Likvida medel vid årets början

7 003

15 008

Likvida medel vid årets slut

382

7 003

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

Hysesintäkter 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 realiserade vinster elimineras i sin helhet. Realiserade 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befärade 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.

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. De nominella beloppen på moderbolagets (koncernens) utestående ränteswapar per den 31 december 2024 uppgick till 0 kkr (65 000 kkr). Den säkrade risken utgörs av variabiliteten i framtida räntebetalningar på grund av marknadsräntan. Marknadsräntan definieras som den basränta bolagets låneavtal till rörlig ränta med kreditgivarna stipulerar. Räntan i befintliga avtal är 3M Stibor.

Ränteswap

Säkringsinstrumenten har bolaget ingått för att hantera risken i den säkrade posten. 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.

Bedömning av säkringsförhållandets effektivitet

Den säkrade posten består av lån med basränta 3M Stibor plus kreditmarginal och lån från Kommuninvest med så kallad KI-ränta. Ränteomsättningen på säkrad post kommer alltid att väljas med ett intervall om maximalt 3 månaders avvikelse från den rörliga ränta som erhålls i säkringsinstrumentet. Förhållandet mellan marknadsräntan i de säkrade posterna och 3M Stibor i swappen är således den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Att ta bort denna risk genom att betala en fast ränta i swappen överensstämmer med bolagets målsättning om en jämn och stabil räntekostnad över tiden. Bolaget kommer att bedöma säkringsförhållandets effektivitet per varje balansdag genom att jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. De kritiska villkoren utgörs av nominella belopp, löptid, ränteomsättningsfrekvens, 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.

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 netto redovisas 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 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2024	2023
Hyror specifikation		
Bostäder	142 315	134 669
Lokaler	28 348	27 812
Bilplatser	6 108	5 824
	176 771	168 305
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-7 280	-5 892
Lokaler	-2 053	-1 955
Bilplatser	-1 566	-1 463
	- 10 899	-9 310
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-883	- 542
	-883	-542
Summa	164 989	158 453

Moderbolaget

	2024	2023
Hyror specifikation		
Bostäder	127 239	118 743
Lokaler	13 221	13 247
Bilplatser	5 445	5 176
	145 905	137 166
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-7 039	-5 581
Lokaler	-1 929	-1 788
Bilplatser	-1 334	-1 218
	-10 302	-8 588
Hyresreduktioner		
Övriga rabatter	-396	-168
	-396	-168
Summa	135 207	128 411

Not 3 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.

	2024	2023
Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag		
Revisionsuppdrag	287	251
	287	251

Moderbolaget

	2024	2023
Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag		
Revisionsuppdrag	196	157
	196	157

Not 4 Driftskostnader

Koncernen

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	27 762	27 146
Taxebundna kostnader	20 440	20 489
Uppvärmning	22 581	19 729
Lokal administration	13 551	13 329
Central administration och försäljningskostnader	2 327	2 239
Riskkostnader	1 962	1 340
Övriga driftskostnader	3 807	3 786
Summa	92 430	88 058

Moderbolaget

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	26 640	25 601
Taxebundna kostnader	16 848	16 876
Uppvärmning	18 741	16 683
Lokal administration	13 548	13 322
Central administration och försäljningskostnader	2 235	2 142
Riskkostnader	1 934	1 313
Övriga driftskostnader	3 700	3 550
Summa	83 646	79 486

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024	2023
Byggnader	18 009	16 469
Inventarier	1 730	1 819
Markanläggningar	1 172	1 112
Summa	20 911	19 400

Moderbolaget

	2024	2023
Byggnader	14 107	12 122
Inventarier	1 718	1 781
Markanläggningar	1 098	1 025
Summa	16 924	14 928

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Räntekostnader	19 462	18 064
Borgensprovision Ljusdals kommun	3 227	4 817
	22 689	22 881

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader	16 815	14 505
Borgensprovision Ljusdals kommun	2 800	3 501
	19 615	18 006

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 072	3 050
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	943	476
Justerings avseende tidigare år	155	0
Totalt redovisad skatt	4 170	3 526

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 243		12 523
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 316	20,60	-2 580
Ej avdragsgilla kostnader		-1 075		-1 077
Ej skattepliktiga intäkter		1		2
Temporär skillnad i byggnader		451		1 175
Övrigt		0		-655
Skatteeffekt obeskattade reserver		-133		-70
Skattereduktion maskiner o inventarier		0		155
Redovisad effektiv skatt	27,32	-3 072	24,35	-3 050

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 699	1 882
Justerings avseende tidigare år	155	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	868	1 000
Totalt redovisad skatt	3 722	2 882

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 066		12 916
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 868	20,60	-2 661
Ej avdragsgilla kostnader		-1 075		-1 077
Ej skattepliktiga intäkter		1		681
Återförd nedskrivning mark		0		20
Temporär skillnad i byggnader		243		1 000
Skattereduktion maskiner och inventarier		0		155
Redovisad effektiv skatt	29,77	-2 699	14,57	-1 882

**Not 8 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 010 557	955 441
Inköp	30 784	41 063
Omklassificeringar	20 943	14 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062 284	1 010 557
Ingående avskrivningar	-242 228	-226 958
Årets avskrivningar	-16 488	-15 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 716	-242 228
Ingående uppskrivningar	83 022	85 570
Årets uppskrivningar	12 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 693	-2 548
Utgående ackumulerade uppskrivningar	92 329	83 022
Ingående nedskrivningar	-133 775	-134 013
Årets nedskrivningar	- 12 000	- 8 359
Årets återföringar	0	8 597
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-145 775	-133 775
Utgående redovisat värde	750 122	717 576
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	750 122	717 576
Verkligt värde	1 124 000	1 124 000
Bokfört värde byggnader	668 883	637 809
Bokfört värde mark samt markanläggningar	81 239	79 767
	750 122	717 576

Uppskattat marknadsvärde

Koncernens fastigheter har ett bokfört värde om totalt 750 122 (717 576) 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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	818 432	716 870
Inköp	27 855	87 969
Omklassificeringar	20 498	13 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	866 785	818 432
Ingående avskrivningar	-170 545	-159 708
Årets avskrivningar	-12 512	-10 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 057	-170 545
Ingående uppskrivningar	83 022	85 570
Årets uppskrivningar	12 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 693	-2 548
Utgående ackumulerade uppskrivningar	92 329	83 022
Ingående nedskrivningar	-131 775	-132 013
Återförda nedskrivningar	0	8 597
Årets nedskrivningar	-12 000	-8 359
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-143 775	-131 775
Utgående redovisat värde	632 281	599 134
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	632 281	599 134
Verkligt värde	854 000	854 000
Bokfört värde byggnader	562 571	530 970
Bokfört värde mark samt markanläggningar	69 710	68 164
	632 281	599 134

Uppskattat marknadsvärde

Bolagets fastigheter har ett bokfört värde om totalt 632 281 (599 134) 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 9 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 566	16 955
Inköp	469	809
Försäljningar/utrangeringar	-390	-198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 645	17 566
Ingående avskrivningar	-11 212	-9 591
Försäljningar/utrangeringar	136	198
Årets avskrivningar	-1 730	-1 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 806	-11 212
Utgående redovisat värde	4 840	6 354

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 334	16 525
Inköp	469	809
Försäljningar/utrangeringar	-390	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 413	17 334
Ingående avskrivningar	-11 055	-9 274
Försäljningar/utrangeringar	136	0
Årets avskrivningar	-1 718	-1 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 637	-11 055
Utgående redovisat värde	4 776	6 279

**Not 10 Pågående ny-, till- och ombyggnationer avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 414	14 645
Inköp	1 099	21 822
Omklassificeringar	-20 943	-14 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 570	22 414
Utgående redovisat värde	2 570	22 414

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 817	14 167
Inköp	1 012	21 243
Omklassificeringar	-20 498	-13 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 332	21 817
Utgående redovisat värde	2 332	21 817

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	462	401
Övrigt	1 736	1 719
	2 198	2 120

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	462	401
Övrigt	1 619	1 587
	2 081	1 988

**Not 12 Kassa och bank
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	382	507
Tillgodohavanden på koncernkonto	6 008	11 911
	6 390	12 418

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	382	507
Tillgodohavanden på koncernkonto	0	6 497
	382	7 003

**Not 13 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	331	377
Under året återförda belopp	-47	-46
	284	331

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	331	377
Under året återförda belopp	-47	-46
	284	331

**Not 14 Avsättningar för uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	11 391	10 916
Årets avsättningar	944	464
Under året återförda belopp på rivningskostnader	0	11
Belopp vid årets utgång	12 335	11 391

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	9 088	8 088
Årets avsättningar	868	989
Årets återföring skattefordran på rivningskostnader	0	11
Belopp vid årets utgång	9 957	9 088

Not 15 Långfristiga skulder

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	412 378	407 706
	412 378	407 706

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	361 598	352 124
	361 598	352 124

Not 16 Checkräkningskredit

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	25 000	15 000
Utnyttjad kredit uppgår till	5 042	0

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	25 000	15 000
Utnyttjad kredit uppgår till	5 042	0

Not 17 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen

	2024-12-31	2022-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	0	-56
	0	-56
Kontrakt med postitiva värden, ränteswappar	0	153
	0	153

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden, ränteswappar	0	-56
	0	-56

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	389	362
Upplupna semlöner	2 114	1 981
Upplupna pensionskostnader	364	355
Upplupna sociala avgifter	741	698
Upplupna avtalade soc avg	111	99
Upplupna räntekostnader	1 244	1 730
Upplupna driftskostnader	2 562	3 839
Upplupen särskild löneskatt	88	86
Förutbetalda hyror	13 616	12 507
	21 229	21 657

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	389	362
Upplupna semlöner	2 114	1 981
Upplupna pensionskostnader	364	355
Upplupna sociala avgifter	740	698
Upplupna avtalade soc avg	111	99
Upplupna räntekostnader	1 145	1 531
Upplupna driftskostnader	2 409	3 247
Upplupen särskild löneskatt	88	86
Förutbetalda hyror	10 944	10 450
	18 304	18 808

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

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	20 911	19 400
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	4	0
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-4	0
Förändring av pensionsskuld	-47	-46
	20 864	19 354

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	16 924	15 166
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-4	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	4	0
Förändring av pensionsskuld	-47	-46
	16 877	15 120

Not 20 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget samt Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9,5	11,0
Män	25,0	25,0
	34,5	36,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 337	1 296
Övriga anställda	15 655	14 914
	16 992	16 210
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	120	120
Pensionskostnader för övriga anställda	1 992	1 751
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 214	5 064
	7 325	6 935
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	24 317	23 145
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

	2024	2023
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	2,06 %	1,71 %

**Not 22 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	3 300
	0	3 300

**Not 23 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	647	338
Erhållna koncernbidrag	4 400	2 800
	5 047	3 138

**Not 24 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

**Not 25 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 26 Andelar i intresseföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

**Not 27 Specifikation andelar i intresseföretag
Moderbolaget**

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

**Not 28 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

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

**Not 29 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	138 547 295
årets vinst	5 344 245
	143 891 540
disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	220 500
	143 671 040
	143 891 540

**Not 30 Uppskrivningsfond
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	17 418	17 865
Årets avskrivning på uppskrivningar	-483	-447
Årets ökning uppskrivningsfond	12 000	0
Belopp vid årets utgång	28 935	17 418

Not 31 Obeskattade reserver
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 265	2 912
	2 265	2 912

Not 32 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Moderbolaget
2024-12-31

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

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-9 088	-9 088
	0	-9 088	-9 088

Not 33 Ställda säkerheter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487
	37 487	37 487

Borgen är lämnad av Ljusdals kommun

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 487	37 487
	37 487	37 487

**Not 34 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo Garantifond	331	318
Erhållna stöd för bostäder för äldre	2 604	3 322
	2 934	3 640

Moderbolaget

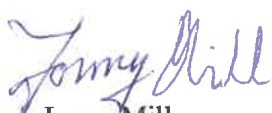
	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo Garantifond	331	318
Erhållna stöd för bostäder för äldre	2 604	3 322
	2 934	3 640

**Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget samt Koncernen**

Inga väsentliga händelser har inträffat mellan balansdagen och årsredovisningens avgivande.

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

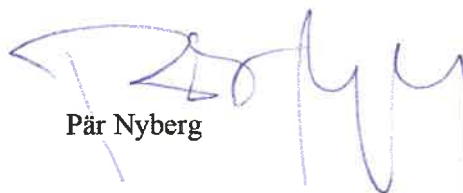
Ljusdal den 27 februari 2025



Jonny Mill
Ordförande



Erik Nygren



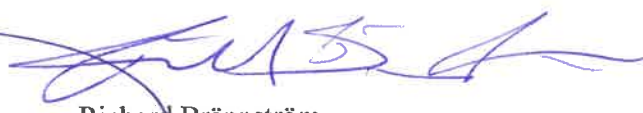
Pär Nyberg



Kristina Michelson



Henrik Karlström



Richard Brännström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 26.02.28

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 2024.

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 2024 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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 2024 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 28 februari 2025

Ernströms Revisionsbyrå KB



Mikael Ernström
Auktoriserad revisor