



# Årsredovisning 2023

för

## Landstingsbostäder i Jämtland AB

556527-5962

Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Köpmangatan 4 F  
831 30 Östersund

Telefon 063-14 76 00

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.  
Alla belopp redovisas i tusental kronor om inte annat särskilt anges.

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Landstingsbostäder i Jämtland AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Östersund 2024-05-29

Mona Olofsson .....



# Årsredovisning 2023

för

## Landstingsbostäder i Jämtland AB

556527-5962

Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Köpmangatan 4 F  
831 30 Östersund

Telefon 063-14 76 00

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.  
Alla belopp redovisas i tusental kronor om inte annat särskilt anges.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Landstingsbostäder i Jämtland Aktiebolag är ett bostadsbolag som är helägt av Region Jämtland Härjedalen.

Bolagets verksamhet består i uthyrning och förvaltning av eget fastighetsbestånd inom Östersunds- och Krokoms kommun.

### Företagets ledning och organisation

Bolagets styrelse har bestått av ordförande Jenny Sellsve, vice ordförande Daniel Hillbom, ledamöter Anders Magnusson, Elisabet Fjellström och Annica Lindström samt ersättare Nils Lindberg, David Adervall och Desiré Ankarstrand. Verkställande direktör har varit Mona Olofsson.

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden under året och bolagsstämman hölls den 9 maj 2023.

Inom bolaget finns två heltidsanställd personal förutom VD.

### Ägardirektiv och bolagsordning

Landstingsbostäders uppdrag, enligt bolagsordningen, är att inom Jämtlands län förvärva, äga, bebygga, förvalta och avyttra fastigheter, tomträtter och bostadsrätter med huvudsakligen bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar.

Bolagets uppdrag är att främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens verksamhetsområde.

Bolagets verksamhet ska bedrivas för Region Jämtland Härjedalen, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte. Vid uthyrning av bostäder ska alltid en prioriteringsordning inskriven i ägardirektivet följas.

Enligt ägardirektivet ska direktavkastningen uppgå till minst 3 procent under en rullande femårsperiod.

Utdelningsbara vinstmedel utdelas till ägaren. Det är bolagets styrelse som utifrån bolagets likviditet och ekonomi föreslår nivån på utdelning.

Landstingsbostäders styrelse redovisar följande uppföljning av ägardirektiv och bolagsordning:

- Prioritetsordning vid uthyrning redovisas under rubriken Uthyrning i årsredovisningen.
- Inflyttning redovisas under rubriken Uthyrning samt i bilaga 1 till årsredovisningen.
- Landstingsbostäders styrgrupp och styrelse har under 2023 fortsatt arbeta aktivt med att utveckla fastighetsbeståndet. Under året har 10 lägenheter avvecklats genom rivning av byggnad med höga radonvärden. Detaljplanearbete har fortsatt under året för Mariedal 15 samt Fjällkon 6. Kommunen gav även positivt planbesked i mars 2023 för Biet 3, 5 och 8 och detaljplanarbetet är därmed pågående även för Biet.
- För år 2023 har bolaget haft en direktavkastning på 3,06 procent. Direktavkastningen är i snitt 2,9 procent under femårsperioden 2020-2024.
- Verksamhetsplaner och ekonomisk uppföljning följer ägardirektiven och bolaget har i tillämpliga delar följt Regionens policys och övriga tillämpliga rutiner och riktlinjer.

### **Fastighetsbeståndet**

Verksamheten är i huvudsak lokaliserad inom fyra geografiska områden och fastighetsbeståndet innehåller 2023-12-31:

- Centrala staden 245 lägenheter
- Solliden 101 lägenheter
- Mariedal på Frösön 108 lägenheter
- Birkavägen i Ås inom Krokoms kommun 7 lägenheter

Antal lägenheter är totalt 461 stycken med en sammanlagd lägenhetsyta om 30 700 kvm. Bolaget äger vidare 7 bostadsrättslägenheter i 5 föreningar, varav en lägenhet är belägen i Åre kommun, en lägenhet i Funäsdalen och övriga i Östersunds kommun.

### **Uthyrning**

Bolagets vakanskostnader för bostäder år 2023 uppgår till 444 tkr, 1,5 procent. De vakanskostnader som uppstår i samband med personalrekrytering ersätts av Region Jämtland Härjedalen.

Flyttningsfrekvensen för året är 21 procent vilket är 3 procent lägre än 2022.

Under 2023 inkom 254 bostadsansökningar varav 149 ansökningar inkom inom prioriteringsgrupp 1 och 2.

Under året förmedlades 98 lägenheter och alla som sökt lägenhet inom prioriteringsgrupp 1 har fått erbjudande om lägenhet, se även bilaga 1.

### **Hyresförhandlingar**

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Norr under 2023 enades parterna om hyreshöjning med 3,95 procent fr o m 1 april 2023.

Ett arbete påbörjades under hösten att löpande bruksvärdespröva bolagets lägenheter vid uppsägning och det arbetet fortsätter under 2024. Den löpande bruksvärdesprövning innebär att hyran höjs när lägenheten byter hyresgäst till den normhyra som gäller för likvärdiga lägenheter inom Östersund.

### **Tecknade avtal**

Under året har upphandling genomförts avseende:

- Ramavtal målningsarbeten, avtal tecknat för perioden 2024-01-01--2027-12-31 med Målarkompaniet i Östersund AB.
- Omförhandlat avtal kabel-TV, avtal tecknat för perioden 2024-01-01--2028-12-31 med Tele2 (tidigare Comhem).

### **Miljö och energi**

Bolaget följer viljeinriktningen i Region Jämtland Härjedalens miljöpolicy i sin verksamhetsutövning. Bolaget har en miljöpolicy och miljöplan som i tillämpliga delar motsvarar ISO 14001 och EMAS.

För att minska miljöbelastningen köper bolaget endast grön el. Bolaget för statistik på varje fastighet avseende energiförbrukning för värme, varmvatten samt el. Bolaget har sänkt sin energiförbrukning med 30 procent från år 2007 till och med år 2023. Se bilaga 2 för statistik över bolagets energiförbrukning.

### Ekonomi

Årets resultat efter skatt är 5 054 038 kr.

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt avviker negativt mot budget med 77 tkr.

Årets resultat efter finansiella poster för perioden från 2019 till och med 2023 är 36 371 tkr vilket blir ett genomsnittligt resultat uppgående till 7 274 tkr för perioden.

Bolagets lån uppgår till 38 178 642 kr.

Bolaget tillämpar sedan 2014 redovisningsreglerna enligt komponentredovisning (K3).  
Bolaget har ett lån hos Kommuninvest med Region Jämtland Härjedalen som borgenär.

Direktavkastningen för 2023 är 3,06 procent.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	32 108	30 580	30 467	29 537	29 339
Rörelseresultat	7 130	6 262	6 985	7 359	6 779
Resultat efter finansiella poster	6 366	10 756	6 457	6 706	6 086
Balansomslutning	110 064	107 299	98 944	93 397	95 301
Soliditet (%)	56,78	53,54	50,38	48,03	41,61
Hysesbortfall bostäder %	1,48	2,60	1,70	2,50	1,10
Direktavkastning %*	3,06	2,63	3,13	2,94	2,60

\*Direktavkastning=driftnetto (bruttovinst) dividerat med marknadsvärde,  
marknadsvärde= taxeringsvärde/0,75

2019 ökade taxeringsvärdet med 78 mkr och 2022 med ytterligare 27 mkr, totalt 105 mkr. Med rådande beräkningsmodell så påverkas därför måluppfyllelsen av direktavkastning trots att bolaget ökat driftnettot med 4,6 mkr från 2015.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 500 000	910 000	45 315 532	8 599 265	57 324 797
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			8 599 265	-8 599 265	0
Årets resultat				5 054 038	5 054 038
Belopp vid årets utgång	2 500 000	910 000	53 914 797	5 054 038	62 378 835

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 914 797
årets vinst	5 054 038
	<b>58 968 835</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	58 968 835
	<b>58 968 835</b>

Styrelsen föreslår  
att ingen utdelning lämnas till ägaren.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsen bedömer utifrån bolagets likviditet och ökade investeringskostnader för utveckling av fastighetsbeståndet, ökade driftskostnader samt framtida underhållsbehov i fastigheterna att utdelning till ägaren inte lämnas 2023.

Styrelsens uppfattning är därmed att utebliven vinstutdelning 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.

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

Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Org.nr 556527-5962

7 (16)

**Resultaträkning**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		32 107 551	30 580 016
Övriga rörelseintäkter		109 770	77 957
		<b>32 217 321</b>	<b>30 657 973</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-16 586 228	-17 094 870
Övriga externa kostnader		-2 770 770	-2 387 116
Personalkostnader	3	-3 081 404	-2 912 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 145 844	-1 863 314
Övriga rörelsekostnader		-503 488	-138 215
		<b>-25 087 734</b>	<b>-24 395 575</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 129 587</b>	<b>6 262 398</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper		0	5 101 122
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		240 940	100 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 004 062	-708 230
		<b>-763 122</b>	<b>4 493 444</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 366 465</b>	<b>10 755 842</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 366 465</b>	<b>10 755 842</b>
Skatt på årets resultat	6	-1 312 427	-2 156 577
<b>Årets resultat</b>		<b>5 054 038</b>	<b>8 599 265</b>

Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Org.nr 556527-5962

8 (16)

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7, 8

99 871 513

92 252 074

Maskiner och andra tekniska anläggningar

9

466 834

594 149

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

2 030 315

722 061

**102 368 662****93 568 284***Finansiella anläggningstillgångar*

11

Andra långfristiga värdepappersinnehav

2 304 179

2 304 179

**2 304 179****2 304 179****Summa anläggningstillgångar****104 672 841****95 872 464****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

87 389

399 530

Övriga fordringar

618 900

499 667

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 081 413

1 095 057

**1 787 702****1 994 254***Kassa och bank*

3 603 740

9 432 780

**Summa omsättningstillgångar****5 391 442****11 427 034****SUMMA TILLGÅNGAR****110 064 283****107 299 498**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

2 500 000

2 500 000

Reservfond

910 000

910 000

**3 410 000**

**3 410 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

53 914 797

45 315 531

Årets resultat

5 054 038

8 599 265

**58 968 835**

**53 914 796**

**Summa eget kapital**

**62 378 835**

**57 324 796**

**Obeskattade reserver**

12

152 072

152 072

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 670 961

1 634 213

**Summa avsättningar**

**1 670 961**

**1 634 213**

#### Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

34 603 955

30 860 842

**Summa långfristiga skulder**

**34 603 955**

**30 860 842**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

3 574 687

8 563 716

Leverantörsskulder

3 178 944

3 578 639

Skulder till koncernföretag

11 993

0

Aktuella skatteskulder

337 922

785 126

Övriga skulder

187 950

184 566

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

3 966 964

4 215 528

**Summa kortfristiga skulder**

**11 258 460**

**17 327 575**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**110 064 283**

**107 299 498**

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	6 366 465	10 755 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 649 332	2 001 529
Betald skatt	-1 729 962	-1 702 296

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

7 285 835      11 055 075

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	312 141	-63 852
Förändring av kortfristiga fordringar	-98 509	-54 261
Förändring av leverantörsskulder	-399 695	1 643 754
Förändring av kortfristiga skulder	-5 222 216	-13 537 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 877 556	-956 632

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-11 449 709	-9 974 639
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	33 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 449 709	-9 940 761

### Finansieringsverksamheten

Ändring långfristiga skulder till kreditinstitut	3 743 113	12 175 903
Utbetald utdelning	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 743 113	11 175 903

### Årets kassaflöde

-5 829 040      278 510

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	9 432 780	9 154 270
Likvida medel vid årets slut	3 603 740	9 432 780

## Noter

### 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 förutom den del av bolagets långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte omräknats.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	30-120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	4 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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

<u>Byggnader</u>	<u>År</u>
Stomme och grund	120
Värme, sanitet (VS)	50
Fasad	50
Fönster/portar	50
Kök/badrum	30
Yttertak	40
Markanläggningar	20
Garage/miljöhus	50
Övrigt	50
Mark	

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller är inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### **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.

#### **Koncerninterna poster**

Ingen eliminering av interna mellanhavanden redovisas under året.

#### **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 kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparationer/underhåll	4 226 401	5 434 318
Fastighetsförsäkringar	494 448	467 486
Fastighetsskatt	872 348	837 411
Driftskostnader	10 812 317	10 188 705
Övrigt, tomträttsavgälder/skatt	180 714	166 950
	<b>16 586 228</b>	<b>17 094 870</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 164 775	1 101 785
Övriga arvoden och löner	874 006	800 364
Övriga personalkostnader	96 016	89 409
	<b>2 134 797</b>	<b>1 991 558</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för verkställande direktör	282 174	308 676
Pensionskostnader för övriga anställda	49 508	55 736
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	614 925	556 090
	<b>946 607</b>	<b>920 502</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 081 404</b>	<b>2 912 060</b>

Under året har bolaget haft en VD anställd på 100 procent, en förvaltare samt en bovärd/reparatör på 100 procent.

## Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	2 018 528	1 717 136
Avskrivningar på maskiner och inventarier	127 316	146 178
	<b>2 145 844</b>	<b>1 863 314</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 003 766	706 874
Övriga ränte- och finansiella kostnader	297	1 356
	<b>1 004 063</b>	<b>708 230</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
Aktuell skatt	1 275 679	2 142 549
Justering avseende tidigare år	0	-60 939
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	36 748	74 967
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>1 312 427</b>	<b>2 156 577</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 207 735	112 709 825
Inköp	10 141 455	9 847 307
Försäljningar/utrangeringar	-1 076 061	-349 397
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 273 129</b>	<b>122 207 735</b>
Ingående avskrivningar	-29 955 661	-28 448 206
Försäljningar/utrangeringar	572 573	209 681
Årets avskrivningar	-2 018 528	-1 717 136
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 401 616</b>	<b>-29 955 661</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 871 513</b>	<b>92 252 074</b>
Taxeringsvärden byggnader	231 840 000	230 253 000
Taxeringsvärden mark	94 084 000	93 148 000
	<b>325 924 000</b>	<b>323 401 000</b>
Bokfört värde byggnader	82 308 193	74 688 753
Bokfört värde mark	17 563 321	17 563 321
	<b>99 871 514</b>	<b>92 252 074</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	55 304 100	55 304 100
Fastighetsinteckningar, eget förvar	334 000	334 000
	<b>55 638 100</b>	<b>55 638 100</b>

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 349 111	2 286 769
Inköp	0	62 342
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 349 111</b>	<b>2 349 111</b>
Ingående avskrivningar	-1 754 961	-1 608 784
Årets avskrivningar	-127 316	-146 178
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 882 277</b>	<b>-1 754 962</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>466 834</b>	<b>594 149</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**  
Avser standardhöjande åtgärder i bostadslägenheter, underhållsinsatser och utveckling i fastigheter.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	722 061	655 570
Inköp	11 564 825	722 061
Omklassificeringar byggnader och mark	10 256 571	-655 570
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 543 457</b>	<b>722 061</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 543 457</b>	<b>722 061</b>

**Not 11 Finansiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrätter	2 263 679	2 263 679
Insatskapital HBV	40 000	40 000
HSB	500	500
	<b>2 304 179</b>	<b>2 304 179</b>

**Not 12 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Ack överavskrivningar maskiner & inventarier	152 072	152 072
	<b>152 072</b>	<b>152 072</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Företagets banklån om 38 178 642 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut amortering efter 5 år	30 107 491	26 821 178
Skulder till kreditinstitut amortering inom 2 till 5 år	4 496 464	4 039 664
	<b>34 603 955</b>	<b>30 860 842</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 574 687	8 563 716
	<b>3 574 687</b>	<b>8 563 716</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	86 880	60 790
Upplupna driftskostnader	698 769	1 029 744
Förutbetalda hyresintäkter	2 453 472	2 340 818
Upplupna kostnader standardhöjning mm	650 895	722 454
Upplupna semesterlöner	56 588	45 374
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	20 360	16 348
	<b>3 966 964</b>	<b>4 215 528</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jenny Sellsve  
Styrelseordförande

Daniel Hillbom  
Vice styrelseordförande

Annika Lindström  
Styrelseledamot

Anders Magnusson  
Styrelseledamot

Elisabet Fjellström  
Styrelseledamot

Mona Olofsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag  
som framgår av vår elektroniska signatur.

Min granskningsrapport har lämnats den dag  
som framgår av min elektroniska signatur.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

Catarina Raswill Antán  
Lekmannarevisor

## Deltagare

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONA KRISTINA OLOFSSON

Mona Olofsson

***2024-03-06 07:40:02 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jenny Margareta Linnéa Sellsve

Jenny Sellsve

***2024-03-06 07:43:20 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Daniel Hillbom

Daniel Hillbom

***2024-03-06 09:41:21 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Anders Magnusson

Anders Magnusson

***2024-03-06 14:57:13 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELISABET FJELLSTRÖM

Elisabet Fjellström

***2024-03-06 15:03:34 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

2024060525944

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-06 19:28:58 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA LINDSTRÖM

Datum

Annica Lindström

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-07 06:29:35 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson

Leveranskanal: E-post

CATARINA RASWILL ANTÁN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-06 19:37:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Catarina Antan

Datum

Catarina Raswill Antán

Leveranskanal: E-post

2024060525945

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Landstingsbostäder i Jämtland AB, org.nr 556527-5962

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Landstingsbostäder i Jämtland AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Landstingsbostäder i Jämtland ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Landstingsbostäder i Jämtland AB.

### 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 Landstingsbostäder i Jämtland AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Landstingsbostäder i Jämtland AB för år 2023 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 Landstingsbostäder i Jämtland AB enligt god revisionssed 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

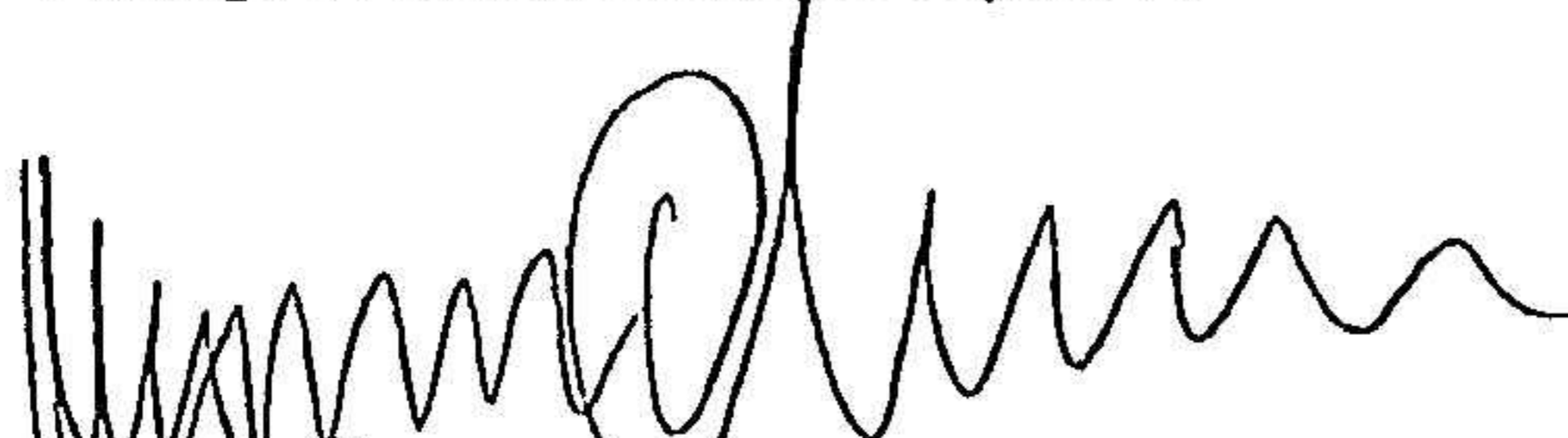
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

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

Sundsvall den 7 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor