

Kv. Fjällkon 6, Östersund

## Årsredovisning 2022

Landstingsbostäder i Jämtland AB  
Köpmangatan 4 F  
831 30 Östersund

Telefon 063-14 76 00  
Organisationsnummer 556527-5962

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 2023-05-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Östersund 2023-05-23

Mona Olofsson

## Innehållsförteckning

Förord 1

### Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse 2

Resultaträkning 6

Balansräkning 7

Kassaflödesanalys 9

Tilläggsupplysningar 10

Noter 10

### Bilagor

Uthyrning Bilaga 1

Energistatistik Bilaga 2

## FÖRORD Årsredovisning 2022

### Landstingsbostäder under året 2022

Verksamhetsåret 2022 har varit ett mycket händelserikt och aktivt år i bolagets arbete med detaljplaneansökningar inom tre områden, rivningslov för en radonfastighet och försäljning av bostadsrätter. Restriktioner för Covid-19 togs bort och styrelsen införde fysiska möten i juni. Styrelse- och VD utvärdering är utförd för verksamhetsåret 2022 med goda resultat.

Enligt bolagsordningen är Landstingsbostädernas uppdrag att inom Jämtlands län förvärva, äga, bebygga, förvalta och avyttra fastigheter, tomträtter och bostadsrätter. Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt.

Antal lägenheter är totalt 461 och bolaget äger 7 bostadsrätter, varav en lägenhet i Åre, en lägenhet i Funäsdalen och övriga i Östersunds kommun. Bostäderna uthyrs enligt ägardirektivets verksamhetskrav i rekryteringsbefrämjande syfte för vårdpersonal i särskild prioritetsordning.

83% av lägenheterna är uthyrda till hyresgäster som är anställda eller studenter inom vården i regionen. Övriga hyresgäster är pensionärer samt ett fåtal hyresgäster utan anknytning till regionen. Under 2022 inkom 301 bostadsansökningar. Vakansgraden 2,6% uppgår till 762 tkr. Flyttningsfrekvensen var 24%, 4% högre än 2021. Enligt ägardirektivet ska en genomsnittlig direktavkastning på 3% levereras. Bolaget har år 2022 haft en direktavkastning på 2,6%.

Resultatmässigt har bolaget en fortsatt mycket god ekonomi. Årets resultat 8 599 265 kr. Soliditeten har ökat till 53,5%. Balanserade vinstmedel är 53 914 796 kr. Bolagets lån är 39 424 558 kr.

Styrelsen har beslutat att utdelning till ägarna inte sker detta år, beroende på kommande investeringar genom detaljplaneansökningar och underhållsbehov i fastigheterna.

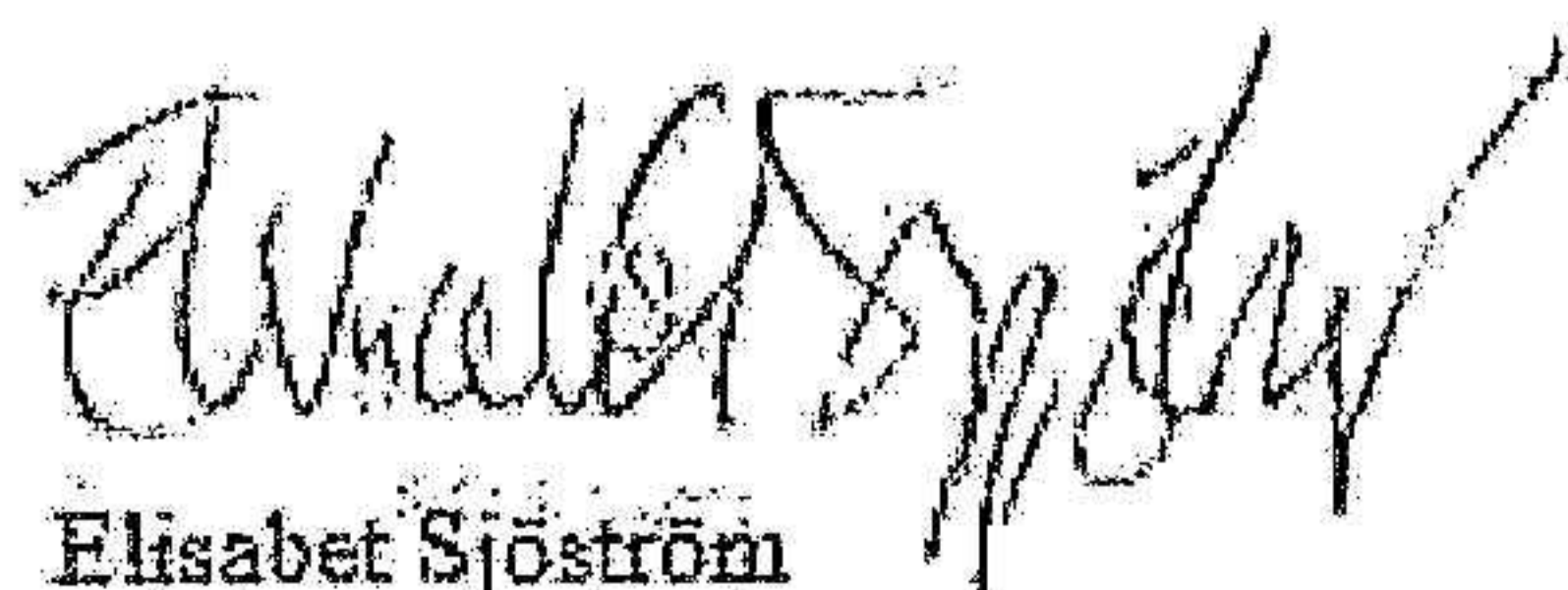
Beslut och händelser av större vikt under verksamhetsåret 2022:

Efter regionfullmäktiges beslut 23 juni 2021 att försäljning får ske av ca 30-40 lägenheter, har en styrgrupp tillsatts i bolaget med inriktning på förslag till styrelsen. Expertis inom fastighetsvärdering och planarbete har anlåtats. Förändring av bostadsbeståndet genom fullmäktiges beslut har skett med rivningslov för 10 lägenheter i en fastighet med höga radonvärden på Frösön. 4 bostadsrättslägenheter har sålts under året. Styrelsen bedömer att framtida behov av lägenheter i rekryteringsbefrämjande syfte kommer att behövas, framför allt i närheten av Östersunds sjukhus.

Styrelsen och styrgruppen har därför under verksamhetsåret aktivt arbetat med framtida utveckling av de områden inom fastighetsbeståndet som kan vara aktuella för förtätning. Ansökan hos Östersunds kommun om detaljplaner har utarbetats i styrgruppen och beslutats i styrelsen för område Fjällkon vid Solliden, Mariedal på Frösön och kvarteret Biet i centrala Östersund. En äldre hyresfastighet med strategiskt läge intill de övriga fastighetsbeståndet Biet 3 vid Kyrkgatan/Rådhusgatan har förvärvats av bolagets likvida medel. Syftet med nya detaljplaner är att skapa möjlighet för bolaget att sälja tomter och byggrätter som ökar bolagets likviditet och som därmed kan finansiera utveckling och nyproduktion.

2023 fortsätter styrelsen i bolaget med de förändringar som möjliggörs genom detaljplaner i den ordning styrelsen bedömer det finansiella läget gynnsamt för fortsatt affärsmässig utveckling.

Namnändring av bolaget och bruksvärdesprovningar med nya hyresnivåer förväntas under året.



Elisabet Sjöström  
Styrelseordförande



Mona Olofsson  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Landstingsbostäder i Jämtland Aktiefbolag 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 Elisabet Sjöström, vice ordförande Bengt Bergqvist, ledamöter Cristine Persson, Jenny Sellsve och Karl Göran Eriksson samt ersättare Anton Nordqvist, Mats El Kott och David Adervall. Verkställande direktör har varit Mona Olofsson.

Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden under året och bolagsstämma hölls den 25 maj 2022.

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 rubrikerna Uthyrning samt i bilaga 1.
- Landstingsbostäders styrgrupp och styrelse har under 2022 arbetat aktivt med att utveckla fastighetsbeståndet enligt Regionfullmäktiges beslut i juni 2021. Under året har 14 lägenheter avyttrats genom försäljning av 4 bostadsrättslägenheter samt avveckling av 10 lägenheter genom rivningslov av byggnad med höga radonvärden. En fastighet, Biet 3 på Rådhusgatan 6, har förvärvats av likvida medel i november. Biet 3 innehåller 4 hyreslägenheter och är en strategisk affär för att utveckla fastigheten Biet 3-5 och Biet 8 med förtätning av nya lägenheter i attraktivt läge nära sjukhuset.
- Planansökningar har skickats in till Östersunds kommun gällande tre fastigheter. Kommunen har gett positivt planbesked för Mariedal 15 samt Fjällkon 6. Planansökan är inlämnad för Biet 3-5 och 8 i december 2022. Nya detaljplaner kan möjliggöra förtätning inom dessa fastigheter. Detaljplaneprocessen påbörjas under 2023.

- För år 2022 har bolaget haft en direktavkastning på 2,6 procent. Direktavkastningen är i snitt 2,9 procent under femårsperioden 2018-2022.
- 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 efter avyttring och förvärv under 2022 innehåller fastighetsbeståndet 2022-12-31:

- Centrala staden 245 lägenheter (+4)
- Solliden 101 lägenheter
- Mariedal på Frösön 108 lägenheter (-10)
- 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 (-4) 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 2022 uppgår till 762 tkr, 2,6 procent. Bolagets höga vakanskostnader under året påverkas av den höga omsättningen som innebär fler renoveringar efter avflytt, standardhöjning tre stora lägenheter, tomställning av radonfastighet samt vakans vid försäljning av bostadsrättslägenheter. De vakanskostnader som uppstår i samband med personalrekrytering ersätts av Region Jämtland Härjedalen.

Flyttningsfrekvensen för året är 24 procent vilket är 4 procent högre än 2021.

Under 2022 inkom 301 bostadsansökningar varav 176 ansökningar inkom inom prioriteringsgrupp 1 och 2 vilket är en ökning med 30 ansökningar mot 2021.

Under året förmedlades 112 lägenheter och alla som sökt lägenhet inom prioriteringsgrupp 1 har fått erbjudande om lägenhet, se bilaga 1.

#### **Hyresförhandlingar**

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Norr under 2022 enades parterna om hyreshöjning med 1,4 procent fr o m 1 maj 2022. Ett arbete är påbörjat för att bruksvärdespröva bolagets samtliga lägenheter och det arbetet fortsätter under 2023 och målsättningen är att prövningen blir slutförd under året.

#### **Tecknade avtal**

Under året har upphandling genomförts avseende:

- Elenergi, avtal tecknat för perioden 2022-07-01--2024-06-30 med Vattenfall genom regionens upphandling via Adda Inköpscentrals dynamiska inköpssystem.

#### **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 25 procent från år 2007 till och med år 2022. Se bilaga 2 för statistik över bolagets energiförbrukning.

## Ekonomi

Årets resultat efter skatt är 8 599 265 kr.

Resultat före skatt avviker positivt mot budget vilket beror på intäkt 5 100 tkr för fyra sålda bostadsrättslägenheter.

Årets resultat efter finansiella poster för perioden från 2018 till och med 2022 är 35 587 tkr vilket blir ett genomsnittligt resultat uppgående till 7 117 tkr för perioden.

Bolagets lån uppgår till 39 424 558 kr.

Bolaget tillämpar sedan 2014 redovisningsreglerna enligt komponentredovisning (K3).  
Bolaget har inga lån med kommunal borgen.

Direktavkastningen för 2022 är 2,63 procent.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	30 580	30 467	29 537	29 339	28 974
Rörelseresultat	6 262	6 985	7 359	6 779	6 287
Resultat efter finansiella poster	10 756	6 457	6 706	6 086	5 582
Balansomslutning	107 299	98 944	93 397	95 301	91 256
Soliditet (%)	53,54	50,38	48,03	41,61	38,10
Hysesbortfall bostäder %	2,60	1,70	2,50	1,10	1,10
Direktavkastning % *	2,63	3,13	2,94	2,60	3,35

\*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

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 500 000	910 000	41 300 935	5 014 597	49 725 532
Disposition enligt beslut av årsstämman:			5 014 597	-5 014 597	0
Utdelning			-1 000 000		-1 000 000
Årets resultat				8 599 265	8 599 265
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 500 000</b>	<b>910 000</b>	<b>45 315 532</b>	<b>8 599 265</b>	<b>57 324 797</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserade vinstmedel	45 315 531
Årets vinst	8 599 265
	<b>53 914 796</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägare utdelas	0
att i ny räkning överföres	53 914 796
	<b>53 914 796</b>

Styrelsen föreslår  
att ingen utdelning lämnas till aktieägare.

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 2022.

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.

ank=20230602;2023060503245

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		30 580 016	30 466 579
Övriga rörelseintäkter		77 957	129 377
		<b>30 657 973</b>	<b>30 595 956</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-17 094 870	-15 783 342
Övriga externa kostnader		-2 387 116	-2 196 262
Personalkostnader	3	-2 912 060	-3 710 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 863 314	-1 737 803
Övriga rörelsekostnader		-138 215	-183 831
		<b>-24 395 575</b>	<b>-23 611 396</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 262 398</b>	<b>6 984 560</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper		5 101 122	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 552	41 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-708 230	-569 452
		<b>4 493 444</b>	<b>-528 011</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 755 842</b>	<b>6 456 549</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 755 842</b>	<b>6 456 549</b>
Skatt på årets resultat	6	-2 156 577	-1 441 952
<b>Årets resultat</b>		<b>8 599 265</b>	<b>5 014 597</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	92 252 074	84 261 619
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	594 149	677 985
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	722 061	655 570
		<b>93 568 284</b>	<b>85 595 174</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 304 179	2 338 057
		<b>2 304 179</b>	<b>2 338 057</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 872 464</b>	<b>87 933 232</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		399 530	335 678
Övriga fordringar		499 667	541 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 095 057	978 804
		<b>1 994 254</b>	<b>1 856 008</b>
<i>Kassa och bank</i>		9 432 780	9 154 270
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 427 034</b>	<b>11 010 278</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 299 498</b>	<b>98 943 510</b>

ank=20230602:2023060503246

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

45 315 531

41 300 935

Årets resultat

8 599 265

5 014 597

**53 914 796**

**46 315 532**

**Summa eget kapital**

**57 324 796**

**49 725 532**

**Obeskattade reserver**

12

152 072

152 072

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 634 213

1 559 246

**Summa avsättningar**

**1 634 213**

**1 559 246**

#### Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

30 860 842

18 684 939

**Summa långfristiga skulder**

**30 860 842**

**18 684 939**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

8 563 716

22 613 667

Leverantörsskulder

3 578 639

1 934 885

Aktuella skatteskulder

785 126

385 679

Övriga skulder

184 566

471 741

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

4 215 528

3 415 749

**Summa kortfristiga skulder**

**17 327 575**

**28 821 721**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**107 299 498**

**98 943 510**

## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

10 755 842

6 456 549

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 001 529

1 922 650

Betald skatt

-1 702 296

-1 392 209

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

**11 055 075**

**6 986 990**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-63 852

-81 862

Förändring av kortfristiga fordringar

-54 261

-436 065

Förändring av leverantörsskulder

1 643 754

1 934 885

Förändring av kortfristiga skulder

-13 537 348

11 085 709

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-956 632**

**19 489 657**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-9 974 639

-3 634 665

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

33 878

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-9 940 761**

**-3 634 665**

### Finansieringsverksamheten

Ändring långfristiga skulder till kreditinstitut

12 175 903

-12 621 310

Utbetald utdelning

-1 000 000

-23 250

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**11 175 903**

**-12 644 560**

**Årets kassaflöde**

**278 510**

**3 210 432**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

9 154 270

5 943 838

Likvida medel vid årets slut

9 432 780

9 154 270

ank=20230602;2023060503247

## 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 framåtriktat.

#### *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 nettoredovisas 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 2022.

#### **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

	2022	2021
Reparationer/underhåll	5 434 318	4 753 577
Fastighetsförsäkringar	467 486	443 933
Fastighetsskatt	837 411	805 131
Driftskostnader	10 188 705	9 560 528
Övrigt, Tomträttsavgälder/skatt	166 950	220 173
	<b>17 094 870</b>	<b>15 783 342</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 101 785	1 152 583
Övriga arvoden och löner	800 364	845 305
Övriga personalkostnader	89 409	118 718
	<b>1 991 558</b>	<b>2 116 606</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för verkställande direktör	308 676	859 583
Pensionskostnader för övriga anställda	55 736	56 566
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	556 090	677 403
	<b>920 502</b>	<b>1 593 552</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>2 912 060</b>	<b>3 710 158</b>

Under 2022 har bolaget haft en VD anställd på 100 procent, en förvaltare samt en bovärd/reparatör på 100 procent.

## Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	1 717 136	1 596 531
Avskrivningar på maskiner och inventarier	146 178	141 272
	<b>1 863 314</b>	<b>1 737 803</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	706 874	562 602
Övriga ränte- och finansiella kostnader	1 356	6 850
	<b>708 230</b>	<b>569 452</b>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	2 142 549	1 432 390
Justering avseende tidigare år	-60 939	-67 186
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	74 967	76 748
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 156 577</b>	<b>1 441 952</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 709 825	110 145 600
Inköp	9 847 307	2 885 152
Försäljningar/utrangeringar	-349 397	-320 927
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 207 735</b>	<b>112 709 825</b>
Ingående avskrivningar	-28 448 206	-27 060 375
Försäljningar/utrangeringar	209 681	208 700
Årets avskrivningar	-1 717 136	-1 596 531
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 955 661</b>	<b>-28 448 206</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 252 074</b>	<b>84 261 619</b>
Bokfört värde byggnader	74 688 753	68 924 220
Bokfört värde mark	17 563 321	15 337 399
	<b>92 252 074</b>	<b>84 261 619</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
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**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 286 769	2 453 594
Inköp	62 342	93 943
Försäljningar/utrangeringar	0	-260 768
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 349 111</b>	<b>2 286 769</b>
Ingående avskrivningar	-1 608 784	-1 655 659
Försäljningar/utrangeringar	0	188 147
Årets avskrivningar	-146 178	-141 272
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 754 962</b>	<b>-1 608 784</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>594 149</b>	<b>677 985</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

Avseende standardhöjande åtgärder i bostadslägenheter.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	655 570	0
Inköp	722 061	655 570
Omklassificeringar byggnader och mark	-655 570	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>722 061</b>	<b>655 570</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>722 061</b>	<b>655 570</b>

**Not 11 Finansiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsrätter	2 263 679	2 297 557
Insatskapital HBV	40 000	40 000
HSB	500	500
	<b>2 304 179</b>	<b>2 338 057</b>

**Not 12 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Ack överavskrivningar maskiner & inventarier	152 072	152 072
	<b>152 072</b>	<b>152 072</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Företagets banklån om 39 424 558 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut amortering efter 5 år	26 821 178	16 684 651
Skulder till kreditinstitut amortering inom 2 till 5 år	4 039 664	2 000 288
	<b>30 860 842</b>	<b>18 684 939</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8 563 716	22 613 667
	<b>8 563 716</b>	<b>22 613 667</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	60 790	56 167
Upplupna driftskostnader	1 029 744	823 700
Förutbetalda hyresintäkter	2 340 818	2 248 667
Upplupna kostnader standardhöjning mm	722 454	223 279
Upplupna semesterlöner	45 374	47 001
Upplupna sociala avgifter semesterlöner	16 348	16 934
	<b>4 215 528</b>	<b>3 415 748</b>

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Elisabet Sjöström  
Styrelseordförande

Bengt Bergqvist  
Vice styrelseordförande

Karl Göran Eriksson  
Styrelseledamot

Cristine Persson  
Styrelseledamot

Jenny Sellsve  
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 OLOFSSON

Mona Olofsson  
VD

***2023-03-02 20:57:23 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT BERGQVIST

Bengt Bergqvist

***2023-03-02 21:04:53 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Emma Christine Persson

Cristine Persson

***2023-03-03 07:01:39 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Märta Elisabet Sjöström

Elisabet Sjöström

***2023-03-03 07:42:17 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

***2023-03-03 07:45:44 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL GÖRAN ERIKSSON

Karl Göran Eriksson

***2023-03-03 08:41:24 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Catarina Antan

Catarina Raswill Antán

***2023-03-03 10:49:27 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

***2023-03-03 12:19:39 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

ank=20230602;2023060503251

# 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 2022.

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 2022 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 2022 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
- 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 3 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor