

Årsredovisning för

LudvikaHem AB

556048-2019

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-22
Underskrifter	23

VD har ordet

Den goda konjunkturen håller i sig för fastighetsbolagen i Sverige. En stor efterfrågan på bostäder i kombination med rekordlåga räntenivåer ger förutsättningar för att kunna arbeta mera med underhåll och reinvesteringar än historiskt.

I slutet av 2018 upplevde vi för första gången på sju år en höjning av reporäntan från Riksbanken. Enligt Riksbanken är konjunkturen fortsatt stark och förutsättningarna är goda för att inflationen ska vara kvar nära inflationsmålet framöver. Inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2 procent. Prognosen för reporäntan indikerar att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019. För LudvikaHem AB sker inte en direkt påverkan på våra räntekostnader i speciellt stor omfattning tack vare våra säkringsinstrument som planar ut dessa kostnader över tid. Dagens lågränteläge ger goda förutsättningar för att ändå under ett antal år kunna investera i fastigheter med fördelaktiga 10-åriga lån som ger fastighetsinvesteringarna en god start.

Efterfrågan på bostäder är stor och LudvikaHem har under hela 2018 fortsatt arbetet med att kunna starta byggprojektet på kvarteret Tjädern 2. Det har inneburit fortsatt projektering med byggtreparten Byggpartner AB, bygglovsförfarande samt förhandling med grannfastigheter. Byggnationen av de 52 nya lägenheterna startar i mars 2019. Under 2018 fattades även beslut om att genomföra etapp 1 av nybyggnation på Laggarudden ca 5 km norr om Ludvika. En första etapp med åtta marklägenheter förväntas att påbörjas under våren 2019 i samarbete med Götenehus AB. Parallellt med detta har även en projektering och upphandling genomförts under 2018 av 14 stycken seniorlägenheter i gamla kommunalhuset i Grängesberg. Entreprenaden pågår och lägenheterna är inflyttningsklara under slutet av 2019. Förutom dessa tre projekt pågår idag detaljplanearbetet på bland annat Väsmanstrand, Norra Hammarbacken samt kvarteret Svanen i centrala Ludvika. Och sedan tidigare finns en färdig plan för kvarteret Orren (Folketshusparkeringen). På samtliga dessa områden har LudvikaHem skisser kring tänkta projekt med totalt ca 450 lägenheter i olika upplåtelseformer. För Ludvika kommun som ägare och för alla företag i kommunen är målen och förväntningarna stora på en expansiv period av nyproduktion för att få fler attraktiva bostadsområden och på så sätt ett ökat innevärdantal i kommunen. Utmaningen med att kunna bygga nya bostäder är extra stor i mindre känsliga kommuner av Ludvikas storlek. Det är därför av stor betydelse att läget på de nya bostäderna är det allra bästa. Centralt, sjöläge eller mycket naturskönt är naturligtvis att föredra i kombination med närhet till kommunikationer och en god service.

Under 2018 har flera fastighetsaffärer genomförts. Från Ludvika kommun förvärvades 101 hyreslägenheter i Fredriksberg. Överföringen ingick som en viktig del i den strukturella renodling som pågår i kommunkoncernen. LudvikaHem sålde under februari 2018 fastigheten Älgkon Backgården i centrala Ludvika till Farstuvikvisten AB för 22 Mkr. På Röbacken i Sörvik har tre stycken lägenheter i villaform avyttrats under 2018. Realisationsvinsterna står för en betydande del av det positiva resultatet för 2018.

Under 2018 har förberedelserna för införandet av komposttaxa och insamling av komposterbart avfall genomförts. Det har inneburit montering av nya kärl och Molok i många av våra bostadsområden. Det nya systemet införs under hösten 2019 successivt i kommunen och ger förhoppningsvis en betydande minskning av andelen förbränningsbart avfall.

Uppdragen för LudvikaHem AB och Ludvika Kommunfastigheter AB har stor betydelse för kommunens fortsatta utveckling framöver. Att tillgodose den kommunala verksamheten med ändamålsenliga lokaler samt att kunna nyproducera hyresrätter långsiktigt och hållbart är en utmaning som många kommuner precis som vi, står inför. Ludvika stads 100-års firande, ansökan om årets stadskärna, framtiden för ABB, starkare argument för nystart av gruvbrytning i kommunen, samt den ständiga utmaningen med en allt större näthandel och dess effekter, är ändå exempel på hur spännande och intressant den fortsatta utvecklingen är i kommunen.

Här kommer många viktiga och avgörande beslut att behöva fattas. Som vd för Ludvika Kommunfastigheter och LudvikaHem känner jag mig trygg i min fortsatta roll tack vare alla duktiga medarbetare i hela organisationen. Jag vill tacka alla som bidragit till att 2018 blev ännu ett riktigt gott år i LudvikaHems historia.

Ulf Rosenqvist
VD LudvikaHem AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LudvikaHem AB, organisationsnummer 556048-2019, får härmed avge årsredovisningen för verksamhetsåret 2018. Bolaget har sitt säte i Ludvika. Bolaget är helägt av Ludvika Kommunfastigheter AB, som i sin tur är helägt av Ludvika kommun.

Allmänt om verksamheten

Affärsmässighet

Från 2011 gäller Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som innebär att bolaget ska kombinera affärsmässighet med samhällsnytta. Samtidigt ändrades också hyreslagstiftningen - allmännyttan sätter idag inte längre taket för hyrorna på orten som tidigare. Lagen innebär att LudvikaHems verksamhet ska bedrivas i allmännyttigt syfte. Bolaget ska tillgodose olika bostadsbehov, utbudet ska vara varierat, ha god kvalitet och kunna attrahera olika hyresgäster, inklusive människor med en svag ställning på bostadsmarknaden. Det ska också erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande. En grundläggande tanke är att bolagets bostäder ska vara tillgängliga för alla.

För att undvika snedvridning av konkurrensen ska LudvikaHems verksamhet drivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär att alltid utgå från vad som är bäst för bolaget och agera som en långsiktig och seriös fastighetsägare. Det betyder också att Ludvika kommun inte får ge LudvikaHem några speciella fördelar som gynnar bolaget ekonomiskt i förhållande till privata fastighetsägare. Kommunen ska ställa motsvarande avkastningskrav på sitt bolag, som likartade långsiktiga privata fastighetsägare gör. Kravet ska alltid utgå från den lokala marknadssituationen och bolagets egna förutsättningar. Om kommunen går i borgen för bolagets lån ska en avgift tas ut så att bolaget inte får lägre lånekostnad än konkurrenterna. Kommunen får inte ställa krav på att bolaget vidtar åtgärder som inte är lönsamma. Om kommunen vill få sådana åtgärder genomförda, måste det ske i egen regi eller efter upphandling.

Ändamålet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att skapa balans på bostadsmarknaden med ett varierat bostadsbestånd. Bolaget ska ha en föredömlig miljöhantering samt ska genomföra samordnings- och stordriftsfördelar som sammanläggningen till koncern erbjuder.

Värdegrunder

Våra värdegrunder ska genomsyra vårt dagliga arbete. Värdegrunderna är en kompass i vårt sätt att bemöta varandra, våra kunder, hyresgäster, lokalutnyttjare och samverkanspartners. Våra värdegrunder sammanfattas med de tre ledorden Trygghet, Effektivitet och Affärsmässighet.

Vision - Det bästa boendet

Ledstjärnan i kontakterna med våra kunder. Alla kundgrupper ska uppleva sitt boende som det bästa valet. Funktionellt och servicemässigt, men även med avseende på trygghet, säkerhet och kvalitet.

Personal

LudvikaHem hade vid 2018 års utgång 48 (53) tillsvidareanställda, varav 28 (31) män och 20 (22) kvinnor. Dessa fördelar sig på 24 (27) tjänstemän och 24 (26) kollektivanställda. Ledningsgruppen består av fem personer varav två kvinnor och tre män.

Ledningsgrupp

Ulf Rosenqvist, VD
Jan Hedberg, byggchef
Gunilla Hultin, förvaltningschef
Hans Westergren, administrativ chef
Hans Gustavsson, marknadschef t om. 18-08-31
Eva-Lena Gunningberg, marknadschef fr. om. 18-09-01

Styrelse

Från och med årsstämman 2018-05-16.

Styrelseledamöter :

- Sören Finnström (s), ordförande
- Conny Bringås (v), vice ordförande
- Henrik Samdahl (s)
- Gaby Back (m)
- Mauritz Broppetters (c)
- Arbetstagarrepresentanter: Eva-Lena Gunningberg (Vision) t. om. 18-08-31

Styrelsesuppleanter :

- Anders Hjalmar (s)
- Birgitta Nilsson (s)
- Mikael Hjort (mp)
- Ove Boman (m)
- Leif Sköld (bop)
- Arbetstagarrepresentanter: Ulf Adolfsson (Vision)

Lekmannarevisorer :

- Bo A Johansson
- Bengt Andersson (suppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Även 2018 har präglats av en fortsatt stor efterfrågan på bostäder.

Planering och förarbete har pågått 2018 för två större nybyggnadsprojekt. Kvarteret Tjädern i centrala Ludvika är upphandlat och klart för byggnation under 2019. På området Laggarrudden strax norr om Ludvika har upphandling genomförts avseende åtta enplans hyresrätter.

Inom kvarteret Motorn i Ludvika har renoveringsprojekt pågått under 2018. Den näst sista etappen blev något förskjuten vilket medfört att budgeterade underhållsmedel inte utnyttjats under året. Under 2019 kommer de två sista etapperna att genomföras.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kkr

I flerårsjämförelsen inkluderas fr.o.m. 2018 förvaltda lgh med 11 st, 770 kvm

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Hysesintäkter	222 755	218 351	214 802	211 359	206 264
Resultat efter finansnetto	24 812	2 043	2 512	5 781	18 411
Balansomslutning	879 769	856 647	828 474	798 985	787 012
Eget kapital	125 047	125 045	123 729	121 305	118 451
Antal bostäder	3 318	3 374	3 380	3 387	3 351
Antal lokaler	364	361	361	359	360
Area bostäder, kvm	204 695	206 379	206 559	205 988	205 611
Area lokaler, kvm	27 425	27 536	28 093	27 899	27 731
Likviditet %	128	92	27	38	40
Soliditet %	14,9	15,3	15,7	16,2	15,6
Antal outhyrda bostäder 31/12	49	63	69	96	111
Outhyrda bostäder %	1,4	1,9	2,7	2,9	3,3
Flyttningsfrekvens %	16	18	19	21	22
Årsanställda, antal	49	53	49	51	47

Den låga marknadsräntan och den höga uthyrningsgraden i bostadsbeståndet ger en bra grund för en god ekonomi i LudvikaHem. Bolaget har under 2018 utfört underhåll och reparationer för ca 47,5 Mkr (54,8 Mkr). Det är ca 3,6 Mkr lägre än budget på grund av försenad start av ett större underhållsprojekt. Försäljningar av fastigheter, Ålgkon 19 samt tre hus på Röbacken, har under 2018 genomförts och tillfört en nettovinst på ca 9 Mkr. Bolaget redovisar 2018 ett ekonomiskt överskott vilket i framtiden används till stambyten och annat fastighetsunderhåll enligt den strategi som styrelsen beslutat om.

LudvikaHem anslöt sig under 2018 till SABO:s satsning på digitalisering. Det är ett projekt inom Allmännyttan som ska arbeta med att säkerställa framtagande av branschstandard avseende den tekniska utveckling som krävs för att öka digitaliseringsnivån för bolaget och dess hyresgäster.

Investeringar

Bolagets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick totalt till 25,4 (37,0) miljoner kronor varav 25,4 (36,5) miljoner kronor avsåg ny- och ombyggnadsåtgärder.

Under 2018 förvärvades 101 lägenheter i Fredriksberg som en del i den strukturella renodling som sker i kommunkoncernen. Under 2018 har LudvikaHem också köpt Kommunalhuset i Grängesberg för att bygga om till seniorboende. LudvikaHem fortsätter arbetet med att bygga lägenheter på Tjädern 2. Bygget beräknas komma igång våren 2019. Upphandling och beslut rörande byggnation av bostäder på Laggarrudden har också tagits under 2018 och bygget beräknas komma igång under 2019. Vidare fortsätter LudvikaHem strategin att skapa fler lägenheter till uthyrning i det befintliga beståndet för att möta ökad efterfrågan.

Likviditet och finansiering

Likvida medel vid årets utgång uppgick till 50,8 (34,8) miljoner kronor inklusive tillgodohavande på koncernkonto som redovisas som fordringar på Ludvika kommun. LudvikaHems totala låneskuld till kreditinstitut uppgick till 675 (675) miljoner kronor.

Finansiella risker

Bolaget exponeras för olika typer av finansiella risker. Dessa risker utgörs främst av ränterisk och finansieringsrisk. Riskerna kontrolleras samt hanteras aktivt. Förändringar i räntenivån har en inverkan på räntekostnader. Räntekostnader påverkas också av storleken av bolagets nettoskuld. Finansieringsrisk innebär att bolagets kapitalbehov samt refinansiering av nuvarande låneportfölj försvåras eller fördröjas.

Fastigheternas värde

Den interna värderingen av samtliga fastigheter 31 december 2018 uppgick till 2 004 miljoner kronor, att jämföra med det bokförda värdet på 764 miljoner kronor. Inflationen antas bli två procent per år under hela kalkylperioden. Någon besiktning av fastigheterna har inte genomförts. Ingen extern värdering har gjorts av beståndet.

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar företaget BFNAR 2012:1. Införandet av det allmänna rådet har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och har haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna. För att uppnå jämförbarhet över koncernens/företagets utveckling och ställning har omräkning skett av jämförelseåret.

Om tillämpligt:

Om inte nyckeltalen har räknats om måste uppgift lämnas om detta.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Befolkningsutvecklingen i Ludvika ser ut att ha nått sin peak för tillfället och försäljningen av ABB gör det svårt att förutsäga utvecklingen över tid. I det korta perspektivet tror vi att uthyrningsgraden fortsätter att hålla en hög nivå under 2019 och att i första hand kötiden kommer att påverkas. Bolaget ser dock ett fortsatt behov av satsning på nybyggnation och utveckling av befintligt bestånd som en viktig del i att skapa ökad attraktion för kommunen som boendeort och som en viktig del för kommunen att kunna nå sina tillväxtmål.

LudvikaHem, har en stor låneportfölj och exponeras mot ränterisker på sina räntebärande skulder. Bolaget omfattas av en finanspolicy och ränterisken är inte direkt då räntesäkring är en viktig princip i policyn. Bolaget följer aktivt utvecklingen på den finansiella marknaden genom egna analyser och ett nära samarbete med revisorer och finansrådgivare. Stigande el- och värmepriser utgör också en risk inom koncernen, då dessa är några av de största kostnadsposterna i resultaträkningen. För att minimera dessa risker har elpriset bundits genom avtal till och med 2021-01-31.

Även priset för fjärrvärme har bundits genom avtal, till och med 2021-12-31. Vid en ökning av vakanser ligger dock fasta kostnader för el och fjärrvärme kvar och påverkar resultatet negativt. Med syfte att ytterligare minska förbrukningen fortsätter LudvikaHem att sätta in individuell mätning och debitering av el- och vattenförbrukning i samband med renovering av lägenheter.

Miljö

Fastighetskoncernen fortsätter att satsa på miljöarbetet och arbetar utifrån den framtagna miljöplanen för 2017-2019. Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel från planering, projektering och byggskede via förvaltning, ombyggnad och slutligen rivning. Målet med miljöplanen är att minska miljöpåverkan under alla skeden. Under året har stort fokus lagts på det nationella miljömålet Giftfri miljö samt att underlätta för hyresgästerna att göra klimatsmarta val så som möjlighet att ladda sin elbil hemma.

Under 2019 kommer Ludvika kommun att införa matavfallsinsamling för hushåll och verksamheter. Det kommer att innebära ett stort arbete för fastighetskoncernen, både vad det gäller installation av nya avfallslösningar och informationskampanjer. Arbetet med att installera nya avfallslösningar har påbörjats under 2018.

LudvikaHem anslöt sig under 2018 till SABO:s satsning på energibesparande åtgärder, Klimatinitiativet, och styrelsen har under året tagit flera strategiska beslut för LudvikaHems långsiktiga arbete med att minska företagets klimatpåverkan, exempelvis genom att bygga bort beroendet av olja i uppvärmningsanläggningar, strategi för energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet, deltagande i internationellt solenergiprojekt, etc.

Social hållbarhet

LudvikaHem har under året haft ett tydligt fokus på socialt arbete och sociala insatser. I detta inryms exempelvis att aktivt arbeta med integrationsfrågor, praktikplatser, sommarjobb, tolkservice, bostöd, olika sponsringsprojekt samt ett omfattande samarbete med den lokala hyresgästföreningen.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 39 801 971 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	39 799 259
Årets resultat	2 712
Summa	39 801 971

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Hysesintäkter	2	222 755	218 351
Övriga rörelseintäkter	3,4	15 984	9 837
		<u>238 739</u>	<u>228 188</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-115 179	-122 232
Övriga externa kostnader	6,7	-18 234	-17 101
Personalkostnader	8	-30 017	-31 074
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-32 996	-32 736
Övriga rörelsekostnader		-240	-3 353
Rörelseresultat		<u>42 073</u>	<u>21 692</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	10	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	2 889	7 857
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-20 152	-27 508
Resultat efter finansiella poster		<u>24 812</u>	<u>2 043</u>
Bokslutsdispositioner	30	-25 660	-
Resultat före skatt		<u>-848</u>	<u>2 043</u>
Skatt på årets resultat	13	851	-727
Årets resultat		<u>3</u>	<u>1 316</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	763 693	795 723
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 304	2 220
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	22 179	13 099
		<u>787 176</u>	<u>811 042</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	113	113
Uppskjuten skattefordran	19	3 972	3 046
Andra långfristiga fordringar	18	72	133
		<u>4 157</u>	<u>3 292</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>791 333</u>	<u>814 334</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		<u>964</u>	<u>900</u>
		964	900
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		901	1 427
Fordringar hos koncernföretag		30 681	866
Fordran Ludvika kommun, koncernkonto		50 765	34 677
Aktuell skattefordran		3 631	1 594
Övriga fordringar		1 272	1 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	221	1 116
		<u>87 471</u>	<u>41 311</u>
Kassa och bank		<u>1</u>	<u>102</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>88 436</u>	<u>42 313</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>879 769</u>	<u>856 647</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		31 000	31 000
Uppskrivningsfond		20 940	21 681
Reservfond		33 305	33 305
		<u>85 245</u>	<u>85 986</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		39 799	37 743
Årets resultat		3	1 316
		<u>39 802</u>	<u>39 059</u>
Summa eget kapital		<u>125 047</u>	<u>125 045</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	21	8 041	8 041
		<u>8 041</u>	<u>8 041</u>
Långfristiga skulder			
Skuld återställning Notgårdshemmet	22	2 531	2 531
		<u>2 531</u>	<u>2 531</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23,24	675 000	675 000
Leverantörsskulder		2 421	2 593
Skulder till koncernföretag		28 983	2 829
Övriga kortfristiga skulder		2 490	4 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35 256	36 338
		<u>744 150</u>	<u>721 030</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>879 769</u>	<u>856 647</u>

Eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början 2018-01-01	31 000	21 681	33 305	39 058
Uppskrivningsfond		-741		741
Årets resultat				3
Vid årets slut 2018-12-31	31 000	20 940	33 305	39 802
Villkorat aktieägartillskott enligt beslut i Kf 1995-12-06			2018-12-31 9 000	2017-12-31 9 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24 812	2 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		23 780	36 090
		48 592	38 132
Betald skatt		-2 113	-1 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		46 479	36 659
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-64	-47
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-28 035	3 139
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 540	-13 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 840	26 354
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-25 446	-36 952
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		25 531	-
Avyttring av finansiella tillgångar		62	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten		147	-36 916
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	40 253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	40 253
Årets kassaflöde		15 987	29 691
Likvida medel vid årets början		34 779	5 088
Likvida medel vid årets slut		50 766	34 779
		<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning			
Erhållen utdelning		2	2
Erhållen ränta		2 889	7 857
Erlagd ränta		-21 392	-27 656
Poster som inte ingår i kassaflödet		<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Av- och nedskrivningar		32 996	32 736
Realisationsvinst (-) förlust (+) för sålda anläggningstillgångar		-9 216	3 354
Summa		23 780	36 090
Likvida medel			
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Kassa- och banktillgodohavande		1	102
Tillgodohavande på koncernkonto		50 765	34 677
Summa likvida medel		50 766	34 779

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	År
Stomme, grund	80
Fasad, tak	50
Värme, sanitet	60
Badrum	40
El, starkström	60
El, svagström	20
Hiss	40
Ventilation	40
Invändig renovering	20
Larm	10-20
Restpost	50

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar och andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret består av bränsle och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företags kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ludvika Kommunfastigheter AB, org nr 556049-7140 med säte i Ludvika. Ludvika Kommunfastigheter AB upprättar koncernredovisning. Ludvika Kommunfastigheter AB är helägt dotterföretag till Ludvika Kommun, org nr 212000-2270.

Not 2 Hyresintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Hyresintäkter, brutto</i>		
Bostäder	199 710	196 827
Lokaler	27 522	27 578
Övrigt	7 018	6 717
Summa	234 250	231 122
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-3 088	-3 912
Lokaler	-1 355	-1 704
Övrigt	-1 095	-1 124
Summa	-5 538	-6 740
<i>Avgår hyresrabatter</i>		
Bostäder	-3 021	-3 127
Lokaler	-635	-581
Övrigt	-13	-16
Summa	-3 669	-3 724
Avgår hyror egna objekt	-2 288	-2 307
Summa hyresintäkter	222 755	218 351

Byggnader som är tagna ur förvaltningen och är i s.k. malpåse redovisas varken som hyresintäkter eller som outhyrda objekt. Däremot har dessa byggnader vissa kostnader som ingår i fastighetskostnader.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättningar och intäkter från hyresgäster	2 722	5 776
Externt sålda tjänster	581	614
Fakturerade kostnader	286	167
Övrigt	12 395	3 280
Summa Övriga intäkter	15 984	9 837

Not 4 Exceptionella poster

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Försäljning fastigheter Sörvik	2 188	-
Försäljning Älgkon 19, Backgården	7 268	-
Summa	9 456	-

Not 5 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel exkl personalkostnader	9 785	9 225
Reparationer	17 337	23 514
Underhåll	30 216	31 327
Taxebundna kostnader	53 674	53 155
Risikkostnader, försäkringsärenden	1 677	1 688
Fastighetsskatt	2 490	3 323
Summa Fastighetskostnader	115 179	122 232

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	288	299
Mellan ett och fem år	224	337
	<u>512</u>	<u>636</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	333	325

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	75	103
Andra uppdrag	52	73
Lekmannarevisor		
Revisionsuppdrag	9	9
Summa	136	185

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Anställda		
Totalt	49	55
Varav män	29	35
Styrelseledamöter		
Totalt	5	5
Varav män	4	4
VD och andra ledande befattningshavare		
Totalt	5	5
Varav män	3	4

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lön styrelse och VD	198	178
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32	33
Summa styrelse och verkställande direktör	230	211
Varav pensionskostnader enligt avtal, inkl särskild löneskatt	-	-
Lön övriga anställda	19 442	20 191
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 602	7 590
Summa övriga anställda	27 044	27 781
Varav pensionskostnader enligt avtal, inkl särskild löneskatt	1 725	1 571

För styrelsen finns inga avtal om pensioner. VD, Ulf Rosenqvist, är från och med 1 april 2013 anställd i moderbolaget Ludvika Kommunfastigheter AB.

Not 9 Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	31 295	31 167
Markanläggningar	749	558
Inventarier	881	939
Förbättringsutgifter annans fastighet	71	72
Summa	32 996	32 736

Not 10 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utdelning på insatskapital HBV	2	2
Summa	2	2

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter, bank	2 519	7 444
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	370	413
Summa	2 889	7 857

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	5	6 965
Räntekostnader, swappar	17 445	17 922
Övriga räntekostnader och skuldrelaterade poster	2	1
Borgensavgift	2 700	2 620
Summa	20 152	27 508

Not 13 Skatt på årets resultat

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Aktuell skattekostnad	-76	-2 010
Uppskjuten skatt	927	1 283
	851	-727

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Resultat före skatt		-848	2 042
Skatt enligt gällande skattesats	22 %	187	-449
Ej avdragsgilla kostnader		-51	-56
Ej skattepliktiga intäkter		2	0
Avskrivning balanslånepost		80	80
Justering skattemässig avskrivning byggnader		-1 576	-1 578
Skattepliktig schablonintäkt på p-fond		-6	-6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		1 290	-
Skatt på temporära skillnader		925	1 282
Redovisad effektiv skatt	22 %	851	-727

Not 14 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 286 244	1 219 755
-Nyanskaffningar	11 052	30 169
-Avyttringar och utrangeringar	-21 471	-5 539
-Omklassificeringar	5 313	41 859
Vid årets slut	1 281 138	1 286 244
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-527 833	-499 184
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	5 191	2 198
-Årets avskrivning	-31 165	-30 847
Vid årets slut	-553 807	-527 833

<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	37 312	38 262
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-950	-950
Vid årets slut	36 362	37 312
Redovisat värde vid årets slut	763 693	795 723

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	90 162	88 812
Nyanskaffning	1 859	1 350
Avyttring	-1 365	-
Ackumulerade uppskrivningar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	90 656	90 162

Verkligt värde på Fastighetsförvaltning

	2018-12-31	2017-12-31
Bedömt marknadsvärde:		
Vid årets början	1 850 337	1 562 173
Vid årets slut	2 004 214	1 850 337

Värderingen har gjorts i en av företagets Datscha AB utvecklad modell som ger möjlighet att analysera den svenska fastighetsmarknaden. Vid jämförelse med marknadsvärdering vid konventionella metoder och kalkylmodeller får en värdering via Datschas modell anses vara mer översiktlig och medföra en något större osäkerhetsmarginal. Värderingen görs för att bedöma eventuella nedskrivningsbehov. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 10 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperioden slut. Kassaflödesberäkningen baseras på 2019 års utgående hyror. Hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav och kalkylräntor från den marknadsinformation vilken är ortsspecifik, finns som schablon i kalkylmodellen och är hämtad från fastighetskonsultbolaget Newsec.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	12 461	12 045
-Nyanskaffningar	-	457
-Avyttringar och utrangeringar	-239	-41
	12 222	12 461
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 241	-9 331
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	204	29
-Årets avskrivning	-881	-939
	-10 918	-10 241
Redovisat värde vid årets slut	1 304	2 220

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	13 099	48 633
Under året nedlagda kostnader	14 393	6 326
Omklassificeringar	-5 313	-41 860
Redovisat värde vid årets slut	22 179	13 099

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	113	113
Redovisat värde vid årets slut	113	113

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	133	169
-Tillkommande fordringar	72	133
-Omklassificeringar	-133	-169
Redovisat värde vid årets slut	72	133

Not 19 Uppskjuten skatt

2018-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	-	-6 017	-6 017
Markanläggningar	593	-	593
Balanslånepost	621	-	621
Byggnader	8 776	-	8 776
Uppskjuten skattefordran/skuld	9 990	-6 017	3 972
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	9 990	-6 017	3 972
<i>2017-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	-	-6 426	-6 426
Markanläggningar	757	-	757
Balanslånepost	743	-	743
Byggnader	7 972	-	7 972
Uppskjuten skattefordran/skuld	9 472	-6 426	3 046
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	9 472	-6 426	3 046

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2018-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	90 656	61 445	29 211
Markanläggningar	11 459	14 340	-2 880
Balanslånepost	-	3 015	-3 015
Byggnader	661 578	704 176	-42 598
	763 693	782 976	-19 282
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2017-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	90 162	60 951	29 211
Markanläggningar	11 182	14 624	-3 442
Balanslånepost	-	3 377	-3 377
Byggnader	694 379	730 615	-36 236
	795 723	809 567	-13 844
	795 723	809 567	-13 844

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga poster	221	1 116
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221	1 116

Not 21 Periodiseringsfonder

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2014	5 705	5 705
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015	2 336	2 336
	8 041	8 041

Not 22 Skuld återställning Notgårdshemmet

Kommunen hyr del av en byggnad som har iordningställt till ensamkommande flyktingbarn. Skulden per 2018-12-31 avser hyrestillägg för eventuell återställning, till vanliga bostäder av denna ombyggnad. Hyrestillägget löpte till och med 2017-10-31 med 253 kkr per år.

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	40 000	675 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	635 000	-
Summa	675 000	675 000

Förfalloprofil - Räntebindning

Nedan framgår bolagets förfalloprofil i kkr. (inkl. ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Inom 1 år	215 000	215 000
Inom 1-2 år	30 000	-
Inom 2-3 år	230 000	30 000
Inom 3-4 år	50 000	230 000
Inom 4-5 år	50 000	50 000
Inom 5-6 år	100 000	50 000
Inom 6-7 år	-	100 000
Inom 7-8 år	-	-
Inom 8-9 år	-	-
Inom 9-10 år	-	-
Summa	675 000	675 000

Not 24 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2018-12-31	2017-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswapar	-37 011	-48 903

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personalkostnader	2 575	2 375
Upplupna räntekostnader	5 374	6 614
Förskottsbetalda hyror	15 023	14 714
Övriga poster	12 285	12 635
	35 257	36 338

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 39 801 971 kronor, disponeras enligt följande:

	2018-12-31
Balanseras i ny räkning	39 802
Summa	39 802

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Garantiförbindelse Fastigos garantifond	397	394
Summa	397	394

Ludvika kommun har, i november 2017, beslutat att teckna borgen på lån för maximalt 850 000 kkr. Borgensåtagandet uppgick 2018-12-31 till 675 000 (675 000) kkr. Bolaget har till kommunen förbundit sig att inte belåna de pantbrev som skulle ha lämnats som säkerhet om borgen ej erhållits.

Not 28 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ludvika Kommunfastigheter AB, org nr 556049-7140 med säte i Ludvika.

Ludvika Kommunfastigheter AB ingår i en koncern där Ludvika Kommun, org nr 212000-2270 med säte i Ludvika, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen
Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 2,53 % av inköpen och 6,66 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet:

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Balansomslutning:

Summan av bolagets tillgångar alternativt summan av eget kapital och skulder i balansräkningen.

Soliditet:

Justerat Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Flyttningsfrekvens

Det totala antalet avflyttningar under året i förhållande till under året genomsnittligt antal lägenheter.

Årsanställda

Medelantalet anställda beräknas genom att betalda närvarotimmar, inklusive betald semester, under året ställs i relation till en inom företaget normal årsarbetstid.

Not 30 Bokslutsdispositioner

Givande av koncernbidrag är enligt praxis accepterat vid en konstruktion innebärande att mottagaren behåller den skattekostnad som skulle ha uppstått om givaren själv skattat för vinsten. Resterande del av koncernbidraget ska återföras till koncernbidragsgivaren genom ett aktieägartillskott.

Underskrifter

Ort och datum
LUDVIKA DEN 10 APRIL 2019



Ingvar Henriksson
Ordförande



Conny Bringås



Henrik Samdahl



Gaby Back



Mauritz Bropetters

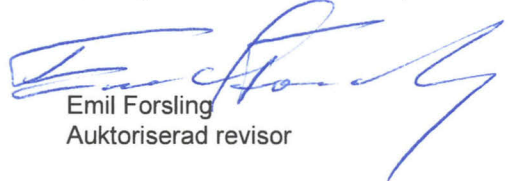


Ulf Adolfsson
Arbetstagarrepresentant



Ulf Rosenqvist
VD

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS 8/5 . 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LudvikaHem AB, org.nr 556048-2019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LudvikaHem AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LudvikaHem ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 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 LudvikaHem 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 LudvikaHem 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. 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 LudvikaHem AB för år 2018 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 LudvikaHem 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

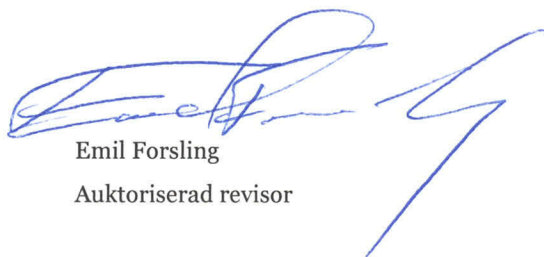
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Ludvika den 8 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Ludvikahem Aktiebolag

Org nr 556048-2019

Jag har granskat Ludvikahem Aktiebolags verksamhet för år 2018.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, eventuella ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisions sed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Ludvika den 8 maj 2019



Bo A Johansson
Lekmannarevisor