

Årsredovisning för

LudvikaHem AB

556048-2019

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

| | |
|------------------------|-------|
| VD har ordet | 1-2 |
| Förvaltningsberättelse | 3-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-23 |
| Underskrifter | 24 |

VD har ordet

Den positiva trenden håller i sig.

Som för de flesta bostadsbolag så ger idag den låga marknadsräntan och de minimala vakanserna i bostadsbeståndet en stabil grund för en god ekonomi. Så även för LudvikaHem AB. Det är därför ett sant nöje att skriva en inledning till årsredovisningen för 2017. Året har innehållit en mängd glädjeämnen som vi har det ekonomiska konjunkturläget att tacka för.

Det kanske största och viktigaste tecknet på den goda konjunkturen är att vi under 2017 kunde fortsätta utföra en relativt hög andel underhåll och reparationer för ca 55 Mkr (59 Mkr). Detta samtidigt som både avskrivningar och utrangeringar ökade. Att den största delen av vårt ekonomiska överskott idag används till stambyten och annat fastighetsunderhåll är ett medvetet val som styrelsen för LudvikaHem beslutat om. Det är också ett gott tecken att vi kan kostnadsföra hela 30 % av dessa stambyten och att åtgärderna när lägenheterna samtidigt renoveras medför en för hyresgästerna återhållsam hyresökning. Under 2017 färdigställdes stambytet på kv Rödhaken samtidigt som sista etappen på kv Motorn inleddes. Välsköta och underhållna lägenheter är en förutsättning för att leva upp till LudvikaHems vision med Det bästa boendet !

Lika viktigt som att underhålla befintliga lägenheter är också bolagets förmåga att bygga nytt. Under 2017 har bolaget tagit initiativ till att lösa problematiken med kunna bygga på fastigheterna i kvarteret Tjädern 7-8 i centrala Ludvika. Detta har under året inneburit att det så kallade parkeringsavtalet som Ludvika kommun hade med en privat fastighetsägare sagts upp, fastigheten Tjädern 8 har därefter kunnat förvärvats av LudvikaHem. I samband med detta beslutade LudvikaHem också att sälja kvarteret Älgon 19, Backgården i Ludvika. Att LudvikaHem nu fått lagfart på Tjädern 8 gör att den planerade nybyggnationen av 49 hyresrätter troligen kommer igång under 2018. Ett viktigt och behövligt tillskott på bostadsmarknaden i kommunen.

Under 2017 inleddes också upphandlingen av 56 nya hyresrätter på området Laggarudden ca 3 km norr om Ludvika. LudvikaHem har här fått markanvisning på etapp 4 inom det attraktiva området som tidigare endast innehåller egna hem. Upphandlingen och det definitiva beslutet om att bygga fattas av styrelsen under 2018.

LudvikaHem har förutom dessa två projekt sedan tidigare långt framskridna planer om en byggnation på Folketshusparkeringen i centrala Ludvika. Området kan totalt inrymma ca 150-175 lägenheter varav LudvikaHem kan komma att uppföra minst hälften av dessa. I kvarteret avser även Ludvika kommun uppföra ett nytt parkeringshus för ca 250 bilar. Norra Hammarbacken (ca 100 lägenheter) samt Väsmånstranden (ca 75 lägenheter) är ytterligare projekt som finns som tänkbar nyproduktion framledes. För dessa två områden inleddes arbetet inom Ludvika kommun under 2017 med framtagandet av nya detaljplaner, något som LudvikaHem intresserat följer. Styrelsen för LudvikaHem har lagt fast som ett strategiskt mål att bolaget tills vidare ska ha fem specifika objekt som tänkbar nyproduktion över tid.

Konjunkturläget med en överbelastad byggsektor ger extra höga byggkostnader. Samtidigt skapar det statliga investeringsstödet och den negativa räntan stora fördelar med nyproduktion där de nybyggda lägenheterna får en garanterat säker ekonomisk start i livet. Det är tveksamt om vi någonsin mer kommer att få uppleva så goda förutsättningar. Den heta byggsektorn medför också stora svårigheter med att rekrytera erfarna och välutbildade medarbetare i branschen. Stora utbildningsinsatser behövs för att matcha dagens arbetskraft mot det faktiska behovet. Här skönjas annars en mycket osäker tid för många företag just pga brist på specialister. Ludvika är en känslig marknad för fastigheter, det medför en försiktighet vad gäller privata investeringar i affärsfastigheter, hyres- och bostadsrätter och anläggningar. Hyror och marknadsvärden på fastigheter måste stiga för att vi ska se fler aktörer som vågar bygga det framtida Ludvika. LudvikaHem färdigställde under 2017 i egen regi en omfattande omvärldsanalys som visar på den stora mängd viktiga parametrar som styr utvecklingen och investeringsviljan lokalt inom vårt marknadsområde. Analysen är ett viktigt hjälpmedel och underlag för att de kommande åren fatta rätt beslut vad gäller de investeringar bolaget står inför. Bara för några år sedan pågick planeringen av en mängd nya affärslokaler, en marknadsnisch som idag känns betydligt svalare framför allt i mindre städer som Ludvika. Att möta näthandelns intåg i bransch efter bransch är en utmaning inte bara för Ludvika Kommun.

Under mina nu snart 12 år på LudvikaHem så har framtiden aldrig känts mer spännande än just nu. Den snabba teknikutvecklingen, de obegripliga marknadsräntorna, utmaningen med nyrekrytering,

ökad näthandel, matchning av arbetskraft, utbyggnad av infrastruktur, utmaningen med att kunna bygga nytt och hållbart och att veta vad framtidens kommuninnevånare vill och behöver. Här finns mängder med viktiga ställningstaganden där vi genom strategiskt rätt beslut formar vår framtid. Som vd för Ludvika Kommunfastigheter och LudvikaHem känner jag mig här både trygg och stolt i min roll tack vare alla duktiga medarbetare i hela organisationen.

Jag vill tacka alla som bidragit till att 2017 blev ännu ett 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 2017. 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 2017 års utgång 53 (49) tillsvidareanställda, varav 31 (29) män och 22 (20) kvinnor. Dessa fördelar sig på 27 (21) tjänstemän och 26 (28) kollektivanställda. Ledningsgruppen består av fem personer varav fyra är män.

Ledningsgrupp

Ulf Rosenqvist, vd
Jan Hedberg, byggchef
Gunilla Hultin, förvaltningschef
Anette Lindberg, administrativ chef t om. 171001
Hans Westergren, administrativ chef fr om. 171001
Hans Gustavsson, marknadschef

Styrelse

Från och med årsstämman 2017-05-18.

Styrelseledamöter :

- Sören Finnström (s), ordförande
- Conny Bringås (v), vice ordförande
- Monica Åhlén (s) t om. 171220
- Henrik Samdahl (s) fr om. 171220
- Gaby Back (m)
- Mauritz Broppetters (c)
- Arbetstagarrepresentanter: Eva-Lena Gunningberg (Vision)

Styrelsesuppleanter :

- Anders Hjalmar (s)
- Henrik Samdahl (s) t om. 171220
- Birgitta Nilsson (s) fr om. 171220
- Mikael Hjort (mp)
- Ove Boman (m)
- Leif Sköld (bop)
- Arbetstagarrepresentanter: Ulf Adolfsson (Vision)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Även 2017 har präglats av en fortsatt stor efterfrågan på bostäder. En hög uthyrningstakt i kombination med rekordlåg räntenivå skapar utrymme i bolaget för stora insatser med underhåll och standardförbättringar.

Planering och förarbete har pågått 2017 för två större nybyggnadsprojekt. Kvarteret Tjädern i centrala Ludvika är upphandlat och klart för byggnation under 2018. Projektet inrymmer 49 hyresrätter i bästa läge.

På området Laggarudden strax norr om Ludvika har upphandling inletts avseende två etapper om totalt 56 hyresrätter. Tjädern och Laggarudden planeras utföras parallellt och färdigställas vid årsskiftet 2019-2020.

Inom kvarteret Rödhaken i Ludvika har stambytesprojektet för totalt 119 lägenheter färdigställts. Projektet har totalt kostat 29 Mkr, fördelat på två år, och inneburit utbyte av avloppsstammar, nya serviceledningar, renovering av kök och badrum.

Under 2017 färdigställdes en omfattande omvärldsanalys i bolaget. Analysen är framtagen med utgångspunkt från att de kommande åren ha ett genomarbetat beslutsunderlag inför de investeringar och större förändringar som kan komma att beröra fastighetskoncernen och framförallt inom LudvikaHem. Analysen presenterades och fastlades av styrelserna i fastighetskoncernen under de årliga strategidagarna i oktober 2017. I materialet ingår ett stort underlag av tillgänglig statistik inom bland annat befolkningsstruktur, utbildningsnivå, inkomstnivå, demografi, arbetsmarknad, pendling, bostadsefterfrågan, flyttmönster mm. Berörda styrdokument som till exempel Översiktsplan 2030, ägardirektiv och vision och mål 2020 vävs samman med bolagets behov, förutsättningar och krav.

LudvikaHem vill att det ska vara enkelt för hyresgästerna att göra klimatsmarta val. Så under hösten 2017 lanserades ett koncept som gör det möjligt för hyresgästerna att ladda sin eventuella elbil via motorvärmastolpen. Det har visat sig att den viktigaste faktorn för att byta till elbil är möjligheten att kunna ladda den hemma.

En ny uthyrningspolicy antogs under 2017. Den nya policyn är framtagen i syfte att underlätta för sökande att nå upp till de krav som ställs vid tecknandet av ett bostadshyresavtal.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kkr

I flerårsjämförelsen inkluderas fr.o.m. 2013 förvalttad lgh med 112 st, 7 154kvm

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Omsättning | 228 188 | 230 827 | 223 308 | 214 082 | 208 152 |
| Resultat efter finansnetto | 2 043 | 2 512 | 5 781 | 18 411 | 7 480 |
| Balansomslutning | 856 647 | 828 474 | 798 985 | 787 012 | 760 820 |
| Eget kapital | 125 045 | 123 729 | 121 305 | 118 451 | 108 701 |
| Antal bostäder | 3 374 | 3 380 | 3 387 | 3 351 | 3 353 |
| Antal lokaler | 361 | 361 | 359 | 360 | 355 |
| Area bostäder, kvm | 206 379 | 206 559 | 205 988 | 205 611 | 205 748 |
| Area lokaler, kvm | 27 536 | 28 093 | 27 899 | 27 731 | 27 669 |
| Likviditet % | 92 | 27 | 38 | 40 | 44 |
| Soliditet % | 15,3 | 15,7 | 16,2 | 15,6 | 14,3 |
| Antal outhyrda bostäder 31/12 | 63 | 69 | 96 | 111 | 111 |
| Outhyrda bostäder % | 1,9 | 2,7 | 2,9 | 3,3 | 3,4 |
| Flyttningsfrekvens % | 18 | 19 | 21 | 22 | 25 |
| Årsanställda, antal | 53 | 49 | 51 | 47 | 47 |

Investeringar

Bolagets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick totalt till 37,0 (68,2) miljoner kronor varav 36,5 (66,7) miljoner kronor avsåg ny- och ombyggnadsåtgärder.

Likviditet och finansiering

Likvida medel vid årets utgång uppgick till 34,8 (5,1) miljoner kronor inklusive tillgodohavande på koncernkonto som redovisas som fordringar på Ludvika kommun. LudvikaHems totala låneskuld till kreditinstitut uppgick till 675 (635) 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 2017 uppgick till 1 850 miljoner kronor, att jämföra med det bokförda värdet på 796 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

Under 2017 ökade befolkningen i kommunen med 59 personer. Det är rekordhöga siffror och både glädjande och viktigt för en kommun med stark tillväxt som mål. Samtidigt ställer det ökade förväntningar på bolaget att under de närmaste åren lyckas med nyproduktion av fler hyresrätter och nya bostadsområden. I dag är detta en utmaning för hela Sverige där processen från detaljplanearbetet till färdig lägenhet måste effektiviseras för att i snabb takt och till rimliga kostnader få fram nya bostäder.

Uthyrningsgraden fortsätter att hålla en hög nivå och var vid årsskiftet 98,1.

Företaget utsätts kontinuerligt för en del finansiella risker, bland annat ränte- och finansieringsrisk genom den verksamhet som bedrivs. Dessa risker begränsas genom att använda räntederivater. Om räntorna stiger med 1% utöver marknadens förväntningar skulle det öka snitträntan med 0,23% och räntekostnaden med 1,5 miljoner kronor för 2018.

Kraftigt 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 2018-12-31. Vid en ökning av vakanser ligger dock fasta kostnader för el och fjärrvärme kvar och påverkar resultatet negativt. Med syfte att ytterligare minska förbrukningen har individuell mätning och debitering av el- och vattenförbrukning satts in 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 Giftrfri 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 kommer att påbörjas under 2018.

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, 39 058 337 kronor, disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------|--------------------|
| Balanserad vinst | 37 742 666 |
| Årets resultat | 1 315 671 |
| Summa | 39 058 337 |

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>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter | 2 | 218 351 | 214 802 |
| Övriga rörelseintäkter | 3,4 | 9 837 | 16 025 |
| | | <u>228 188</u> | <u>230 827</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 5 | -122 232 | -123 838 |
| Övriga externa kostnader | 6,7 | -17 101 | -21 481 |
| Personalkostnader | 8 | -31 074 | -31 099 |
| Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 9 | -32 736 | -31 625 |
| Övriga rörelsekostnader | | -3 353 | -699 |
| Rörelseresultat | | <u>21 692</u> | <u>22 085</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | 10 | 2 | 2 |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | 11 | 7 857 | 318 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 12 | -27 508 | -19 893 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>2 043</u> | <u>2 512</u> |
| Resultat före skatt | | <u>2 043</u> | <u>2 512</u> |
| Skatt på årets resultat | 13 | -727 | -88 |
| Årets resultat | | <u>1 316</u> | <u>2 424</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 14 | 795 723 | 758 833 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 15 | 2 220 | 2 714 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 16 | 13 099 | 48 633 |
| | | <u>811 042</u> | <u>810 180</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 17 | 113 | 113 |
| Uppskjuten skattefordran | 19 | 3 046 | 1 762 |
| Andra långfristiga fordringar | 18 | 133 | 169 |
| | | <u>3 292</u> | <u>2 044</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>814 334</u> | <u>812 224</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager mm | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | 900 | 853 |
| | | <u>900</u> | <u>853</u> |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 1 427 | 2 961 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 866 | 3 484 |
| Fordran Ludvika kommun, koncernkonto | | 34 677 | 4 654 |
| Aktuell skattefordran | | 1 594 | 2 131 |
| Övriga fordringar | | 1 631 | 442 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 1 116 | 1 291 |
| | | <u>41 311</u> | <u>14 963</u> |
| Kassa och bank | | 102 | 434 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>42 313</u> | <u>16 250</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>856 647</u> | <u>828 474</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 31 000 | 31 000 |
| Uppskrivningsfond | | 21 681 | 22 422 |
| Reservfond | | 33 305 | 33 305 |
| | | <u>85 986</u> | <u>86 727</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 37 743 | 34 578 |
| Årets resultat | | 1 316 | 2 424 |
| | | <u>39 059</u> | <u>37 002</u> |
| Summa eget kapital | | <u>125 045</u> | <u>123 729</u> |
| <i>Obeskattade reserver</i> | | | |
| Periodiseringsfonder | 21 | 8 041 | 8 041 |
| | | <u>8 041</u> | <u>8 041</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skuld återställning Notgårdshemmet | 23 | 2 531 | 2 278 |
| | | <u>2 531</u> | <u>2 278</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 22,25 | 675 000 | 635 000 |
| Leverantörsskulder | | 2 593 | 10 752 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 829 | 5 507 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 4 270 | 2 652 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 36 338 | 40 515 |
| | | <u>721 030</u> | <u>694 426</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>856 647</u> | <u>828 474</u> |

Eget kapital

| | <i>Aktie- kapital</i> | <i>Uppskrivn.- fond</i> | <i>Reserv- fond</i> | <i>Fritt eget kapital</i> |
|--|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Vid årets början 2017-01-01 | 31 000 | 22 422 | 33 305 | 37 002 |
| Uppskrivningsfond | | -741 | | 741 |
| Årets resultat | | | | 1 315 |
| Vid årets slut 2017-12-31 | 31 000 | 21 681 | 33 305 | 39 058 |
| | | | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
| Villkorat aktieägartillskott enligt beslut i Kf 1995-12-06 | | | 9 000 | 9 000 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 042 | 2 512 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | 36 090 | 27 912 |
| | | 38 132 | 30 424 |
| Betald skatt | | -1 473 | -4 707 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 36 659 | 25 717 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager | | -47 | -7 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 3 139 | -4 445 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -13 397 | 7 959 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 26 354 | 29 224 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -36 952 | -68 206 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | - | 8 105 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 36 | 117 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -36 916 | -59 984 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 40 253 | 20 253 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 40 253 | 20 253 |
| Årets kassaflöde | | 29 691 | -10 507 |
| Likvida medel vid årets början | | 5 088 | 15 595 |
| Likvida medel vid årets slut | | 34 779 | 5 088 |
| | | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
| Betalda räntor och erhållen utdelning | | | |
| Erhållen utdelning | | 2 | 2 |
| Erhållen ränta | | 7 857 | 318 |
| Erlagd ränta | | -27 656 | -19 819 |
| Poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| | | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
| Av- och nedskrivningar | | 32 736 | 31 625 |
| Realisationsvinst (-) förlust (+) för sålda anläggningstillgångar | | 3 354 | -3 714 |
| Summa | | 36 090 | 27 911 |
| Likvida medel | | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | | |
| Kassa- och banktillgodohavande | | 102 | 434 |
| Tillgodohavande på koncernkonto | | 34 677 | 4 654 |
| Summa likvida medel | | 34 779 | 5 088 |

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.

| | |
|---|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar | Ar |
| 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 företagets 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

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Hyresintäkter, brutto</i> | | |
| Bostäder | 196 827 | 195 218 |
| Lokaler | 27 578 | 26 858 |
| Övrigt | 6 717 | 6 640 |
| Summa | 231 122 | 228 716 |
| <i>Avgår outhyrda objekt</i> | | |
| Bostäder | -3 912 | -4 992 |
| Lokaler | -1 704 | -1 549 |
| Övrigt | -1 124 | -1 046 |
| Summa | -6 740 | -7 587 |
| <i>Avgår hyresrabatter</i> | | |
| Bostäder | -3 127 | -3 141 |
| Lokaler | -581 | -609 |
| Övrigt | -16 | -18 |
| Summa | -3 724 | -3 768 |
| Avgår hyror egna objekt | -2 307 | -2 559 |
| Summa hyresintäkter | 218 351 | 214 802 |

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

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ersättningar och intäkter från hyresgäster | 5 776 | 6 447 |
| Externt sålda tjänster | 614 | 2 651 |
| Fakturerade kostnader | 167 | 201 |
| Övrigt | 3 280 | 6 726 |
| Summa Övriga intäkter | 9 837 | 16 025 |

Not 4 Exceptionella poster

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Försäljning fastigheter Sörvik | - | 4 401 |
| Summa | - | 4 401 |

Not 5 Fastighetskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel exkl personalkostnader | 9 224 | 8 132 |
| Reparationer | 23 514 | 20 181 |
| Underhåll | 31 327 | 38 538 |
| Taxebundna kostnader | 53 155 | 52 211 |
| Riskkostnader, försäkringsärenden | 1 688 | 1 806 |
| Fastighetsskatt | 3 324 | 2 970 |
| Summa Fastighetskostnader | 122 232 | 123 838 |

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i> | | |
| Inom ett år | 299 | 271 |
| Mellan ett och fem år | 337 | 397 |
| | <u>636</u> | <u>668</u> |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | 325 | 319 |

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>PwC</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 103 | 102 |
| Andra uppdrag | 73 | 74 |
| Biträde lekmannarevision | - | 22 |
| Lekmannarevisor | | |
| Revisionsuppdrag | 9 | 9 |
| Summa | 185 | 207 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Anställda | | |
| Totalt | 55 | 49 |
| Varav män | 35 | 30 |
| Styrelseledamöter | | |
| Totalt | 5 | 6 |
| Varav män | 4 | 3 |

| | | |
|--|---|---|
| VD och andra ledande befattningshavare | | |
| Totalt | 5 | 5 |
| Varav män | 4 | 3 |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|---------------------------|

| | | |
|--|------------|------------|
| Lön styrelse och VD | 178 | 149 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 33 | 30 |
| Summa styrelse och verkställande direktör | 211 | 179 |

| | | |
|---|---|---|
| Varav pensionskostnader enligt avtal, inkl särskild löneskatt | - | - |
|---|---|---|

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Lön övriga anställda | 20 191 | 20 041 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 7 590 | 7 468 |
| Summa övriga anställda | 27 781 | 27 509 |

| | | |
|---|-------|-------|
| Varav pensionskostnader enligt avtal, inkl särskild löneskatt | 1 571 | 1 530 |
|---|-------|-------|

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

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|---------------------------|

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Byggnader | 31 167 | 30 338 |
| Markanläggningar | 558 | 396 |
| Inventarier | 939 | 858 |
| Förbättringsutgifter annans fastighet | 72 | 33 |
| Summa | 32 736 | 31 625 |

Not 10 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|---------------------------|

| | | |
|--------------------------------|----------|----------|
| Utdelning på insatskapital HBV | 2 | 2 |
| Summa | 2 | 2 |

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|--|---------------------------|---------------------------|

| | | |
|-------------------------------|--------------|------------|
| Ränteintäkter, bank | 7 444 | - |
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | - |
| Ränteintäkter, övriga | 413 | 318 |
| Summa | 7 857 | 318 |

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 6 965 | 952 |
| Räntekostnader, swappar | 17 922 | 16 426 |
| Övriga räntekostnader och skuldrelaterade poster | 2 | 15 |
| Borgensavgift | 2 619 | 2 500 |
| Summa | 27 508 | 19 893 |

Not 13 Skatt på årets resultat

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad | -2 010 | -1 429 |
| Uppskjuten skatt | 1 283 | 1 341 |
| | -727 | -88 |

Avstämning av effektiv skatt

| | Procent | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat före skatt | | 2 042 | 2 512 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 22 % | -449 | -553 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -56 | -49 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 0 | 3 |
| Avskrivning balanslånepost | | 80 | 80 |
| Justering skattemässig avskrivning byggnader | | -1 578 | -1 603 |
| Skattepliktig schablonintäkt på p-fond | | -6 | -8 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag | | - | 702 |
| Skatt på temporära skillnader | | 1 282 | 1 340 |
| Redovisad effektiv skatt | 22 % | -727 | -88 |

Not 14 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 1 219 755 | 1 202 142 |
| -Nyanskaffningar | 30 169 | 26 168 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -5 539 | -9 521 |
| -Omklassificeringar | 41 859 | 966 |
| Vid årets slut | 1 286 244 | 1 219 755 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -499 184 | -474 511 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 2 198 | 5 144 |
| -Årets avskrivning | -30 847 | -29 817 |
| Vid årets slut | -527 833 | -499 184 |
| <i>Akkumulerade uppskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | 38 262 | 39 212 |
| -Årets avskrivning på uppskrivet belopp | -950 | -950 |
| Vid årets slut | 37 312 | 38 262 |

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisat värde vid årets slut | 795 723 | 758 833 |
| Varav mark | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 88 812 | 56 785 |
| Nyanskaffning | 1 350 | 3 607 |
| Avyttring | - | -791 |
| Ackumulerade uppskrivningar | - | 29 211 |
| Redovisat värde vid årets slut | 90 162 | 88 812 |

Verkligt värde på Fastighetsförvaltning

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Bedömt marknadsvärde: | | |
| Vid årets början | 1 562 173 | 1 560 076 |
| Vid årets slut | 1 850 337 | 1 562 173 |

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 2017 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

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 12 045 | 10 590 |
| -Nyanskaffningar | 457 | 1 512 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -41 | -57 |
| | 12 461 | 12 045 |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -9 331 | -8 515 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 29 | 43 |
| -Årets avskrivning | -939 | -859 |
| | -10 241 | -9 331 |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 220 | 2 714 |

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 48 633 | 9 073 |
| Under året nedlagda kostnader | 6 326 | 40 526 |
| Omklassificeringar | -41 860 | -966 |
| Redovisat värde vid årets slut | 13 099 | 48 633 |

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 113 | 113 |
| Redovisat värde vid årets slut | 113 | 113 |

Not 18 Andra långfristiga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 169 | 285 |
| -Tillkommande fordringar | 133 | 169 |
| -Omklassificeringar | -169 | -285 |
| Redovisat värde vid årets slut | 133 | 169 |

Not 19 Uppskjuten skatt

| <i>2017-12-31</i> | <i>Uppskjuten skattefordran</i> | <i>Uppskjuten skatteskuld</i> | <i>Netto</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 |
| | | | |
| <i>2016-12-31</i> | | | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Mark | - | -6 426 | -6 426 |
| Markanläggningar | 887 | - | 887 |
| Balanslånepost | 823 | - | 823 |
| Byggnader | 6 478 | - | 6 478 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | 8 188 | -6 426 | 1 762 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld (netto) | 8 188 | -6 426 | 1 762 |

Temporär skillnad

| 2017-12-31 | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|--|-----------------|---------------------|-------------------|
| <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 |

| 2016-12-31 | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär värde |
|--|-----------------|---------------------|----------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Mark | 88 812 | 59 601 | 29 211 |
| Markanläggningar | 5 157 | 9 189 | -4 032 |
| Balanslånepost | - | 3 739 | -3 739 |
| Byggnader | 664 864 | 694 314 | -29 450 |
| | 758 833 | 766 843 | -8 010 |

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Övriga poster | 1 116 | 1 291 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 116 | 1 291 |

Not 21 Periodiseringsfonder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2014 | 5 705 | 5 705 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015 | 2 336 | 2 336 |
| | 8 041 | 8 041 |

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Fastighetslån</i> | | |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 675 000 | 635 000 |
| Summa | 675 000 | 635 000 |

Förfalloprofil - Räntebindning

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

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|----------------|----------------|
| Inom 1 år | 215 000 | 90 000 |
| Inom 1-2 år | - | 85 000 |
| Inom 2-3 år | 30 000 | - |
| Inom 3-4 år | 230 000 | 30 000 |
| Inom 4-5 år | 50 000 | 230 000 |
| Inom 5-6 år | 50 000 | 50 000 |
| Inom 6-7 år | 100 000 | 50 000 |
| Inom 7-8 år | - | 100 000 |
| Inom 8-9 år | - | - |
| Inom 9-10 år | - | - |
| Summa | 675 000 | 635 000 |

Not 23 Skuld återställning Notgårshemmet

Kommunen hyr del av en byggnad som har iordningställt till ensamkommande flyktingbarn. Skulden per 2017-12-31 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 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna personalkostnader | 2 375 | 2 181 |
| Upplupna räntekostnader | 6 614 | 6 762 |
| Förskottsbetalda hyror | 14 714 | 15 314 |
| Övriga poster | 12 634 | 16 258 |
| | 36 337 | 40 515 |

Not 25 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|------------|
| Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande: | | |
| Kontrakt med negativa verkliga värden: | | |
| Ränteswapar | -48 903 | -63 259 |

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 39 058 337 kronor, disponeras enligt följande:

| | 2017-12-31 |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | 39 058 |
| Summa | 39 058 |

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| <i>Ställda säkerheter</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
| <i>Eventalförpliktelser</i> | | |
| Garantiförbindelse Fastigos garantifond | 394 | 381 |
| Summa | 394 | 381 |

Ludvika kommun har, i december 2012, beslutat att teckna borgen på lån för maximalt 800 000 kkr.

Borgensåtagandet uppgick 2017-12-31 till 675 000 (635 000) 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 2,84 % av inköpen och 6,75 % 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.

Underskrifter

Ort och datum
LUDVIKA DEN 11 APRIL 2018



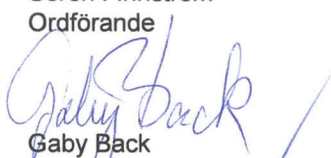
Sören Finnström
Ordförande



Conny Bringås



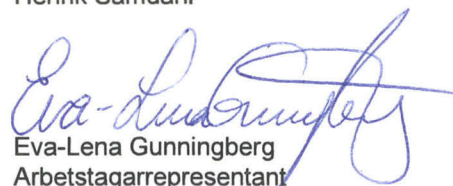
Henrik Samdahl



Gaby Back



Mauritz Brogetters

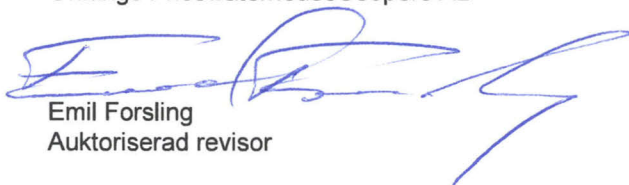


Eva-Lena Gunningberg
Arbetsagarrepresentant



Ulf Rosenqvist
VD

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS DEN 2 MAJ 2018.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

Jag, av fullmäktige i Ludvika kommun utsedd revisor, har granskat den verksamhet som bedrivits i Ludvikahem AB.

Styrelsen och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag har granskat bolaget via i första hand protokoll från bolaget, bolagets styrdokument som affärsplan och rapportering av verksamheten. Samplanering har ägt rum med bolagets auktoriserade revisor.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Ludvika den 26 mars 2018



Bo A Johansson, lekmannarevisor

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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för LudvikaHem AB för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorernas 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.

Revisorernas 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ludvika den 2 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emil Forsling', is written over a light blue horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Emil Forsling
Auktoriserad revisor