

Till bolagsstämman i
Landstingsbostäder i Jämtland AB
Org. nr. 556527-5962

Till fullmäktige i Region Jämtland Härjedalen

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2016

Jag, av fullmäktige i Region Jämtland Härjedalen utsedd lekmannarevisor, har granskat Landstingsbostäder i Jämtland AB:s verksamhet för år 2016.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

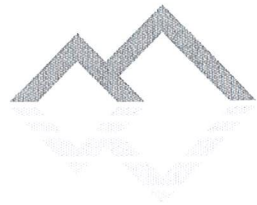
Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Som stöd för min bedömning återopas bifogad granskningspromemoria.

Östersund den 2017-02-16


Gustaf Onilsgård



LANDSTINGSBOSTÄDER I JÄMTLAND AB
GRANSKNINGSPROMEMORIA 2016

Innehållsförteckning

1	INLEDNING/BAKGRUND	3
1.1	LEKMANNAREVISORNS UPPDRAG	3
2	SYFTE.....	3
2.1	REVISIONSFRÅGOR.....	3
4	REVISIONSKRITERIER	4
5	METOD.....	4
6	RESULTAT	4
6.1	GRUNDLÄGGANDE GRANSKNING	4
6.1.1	Uppföljning av tidigare års granskning.....	4
6.1.2	Ägardirektiv.....	5
6.1.3	Förändring av ägardirektiv.....	6
6.1.4	Ledning/styrning	7
6.2	BEDÖMNING	7
7	GRANSKNINGSANSVARIGA	8

1 INLEDNING/BAKGRUND

Landstingsbostäder i Jämtland AB ägs av Region Jämtland Härjedalen. Bolagets ändamål är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip, främja bostadsförsörjningen inom Region Jämtland Härjedalens (RJH) verksamhetsområde. Verksamheten ska bedrivas för RJH, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte och enligt affärsmässiga principer. Bolaget hade vid utgången av 2016 467 st lägenheter och 11 bostadsrättslägenheter. Uthyrning sker i första hand till nyanställd, svårrekryterad personal.

1.1 LEKMANNAREVISORNS UPPDRAG

Lekmannarevisorn ansvarar enligt 10 kap. 3-6 §§ i Aktiebolagslagen och 9 kap. 9 § i Kommunallagen för att granska:

- om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt,
- om den interna kontrollen är tillräcklig.

Lekmannarevisorn i Landstingsbostäder i Jämtland AB, utför sitt uppdrag med sakkunnigt biträde från Region Jämtland Härjedalens revisionskontor.

Bedömningen av vilka granskningsinsatser som anses nödvändiga att genomföra för att ge den förtroendevalda lekmannarevisorn tillräckligt underlag för att med rimlig säkerhet kunna lämna uttalanden i revisionsberättelsen, utgår från en risk- och väsentlighetsanalys. Vid denna analys tas bl.a. hänsyn till verksamhetsmässiga och ekonomiska risker. Vid analysen beaktas såväl information och erfarenhet från tidigare års granskningar som information om det aktuella verksamhetsåret.

2 SYFTE

Syftet med granskningen är att ge lekmannarevisorn underlag för den i aktiebolagslagen föreskrivna granskningsrapporten.

2.1 REVISIONSFRÅGOR

- ❖ Har bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt?
- ❖ Har bolagets interna kontroll varit tillfredställande?

4 REVISIONSKRITERIER

Följande revisionskriterier utgör utgångspunkt för revisionen och är de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser, slutsatser och bedömningar. I denna granskning utgörs kriterierna huvudsakligen av:

- Aktiebolagslagen (2005:551)
- Kommunallagen (1991:900)
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Bolagsstämmans protokoll

5 METOD

Granskningen av bolagets verksamhet år 2016 har inriktats mot vilka åtgärder som har vidtagits för att verkställa bolagets uppgifter och ändamål enligt bolagsordning och ägardirektiv. Granskningen har omfattat protokoll och handlingar från bolagsstyrelsens sammanträden år 2016 och bolagets årsredovisning för 2016.

Information har även inhämtats från bolagets VD.

Årsredovisningens räkenskaper har endast granskats översiktligt eftersom den auktoriserade revisorn ansvarar för granskning av bolagets räkenskaper samt av om årsredovisningen upprättats enligt gällande lagstiftning och god redovisningssed.

6 RESULTAT

Granskningen har omfattat de delar som bedömts behövas för att ge lekmannarevisorn ett samlat underlag för en bedömning av bolagets ändamålsenlighet, interna styrning och kontroll. Årets granskning har genomförts löpande under året och har omfattat uppföljning av tidigare års granskning och årets grundläggande granskning. Ingen fördjupad granskning har genomförts år 2016.

6.1 GRUNDLÄGGANDE GRANSKNING

6.1.1 Uppföljning av tidigare års granskning

När lekmannarevisorernas granskning resulterar i rekommendationer eller kritik görs en uppföljning. Syftet med uppföljningen är att bedöma om och hur bolaget har hanterat lämnade rekommendationer.

Arbetsbeskrivning

År 2014 rekommenderades bolaget att överväga att upprätta en dokumenterad arbetsbeskrivning för VDs arbete för att stärka den interna kontrollen. Bolaget har få anställda och VDs funktion som "spindeln i nätet" är sårbar. En dokumenterad arbetsbeskrivning med rutiner m.m. kan minska sårbarheten vid VD-byte eller annan händelse som skulle innebära att VD inte kan utföra sitt arbete.

Åtgärd: Enligt uppgift pågår ett arbete med att dokumentera VD:s arbete och rutiner.

Riskanalys

Vi har tidigare lämnat rekommendation om att styrelsen tillsammans med VD bör överväga att upprätta en riskanalys med tänkbara händelser, sannolikhet och konsekvens samt tänkbara åtgärder att vidta.

Åtgärd: Vi kan noterat att styrelsen under 2016 har gjort en riskkartläggning och även diskuterat åtgärder för att begränsa eller eliminera risker för bolaget och även delvis agerat utifrån vad som framkommit.

6.1.2 Ägardirektiv

6.1.2.1 Återredovisning och måluppfyllelse

Bolaget har enligt årsredovisning och styrelseprotokoll genomfört verksamhet enligt bolagsordning och ägardirektiv och i enlighet med uppdrag. I årsredovisningen för 2016 återredovisas de upphandlingar som genomförts och hur bolaget arbetat i enlighet med de miljökrav som ställs.

Miljö

Bolaget har en miljöhandbok vari ingår

- en miljöpolicy
- fastställt miljömål för 2016-2017
- en miljöhandlingsplan för 2016-2017 med detaljerade miljömål

En gång per år hålls "Ledningens genomgång" avseende miljörelaterade frågor, varvid följande tas upp:

- Information från externa intressenter, inklusive klagomål
- Uppföljning av Landstingsbostäders miljömål
- Uppföljning av åtgärder beslutade vid ledningens tidigare genomgångar
- Förebyggande åtgärder/avvikelser
- Förändrade förhållanden, inklusive utveckling av lagar och andra krav som kan relateras till organisationens miljöaspekter

Bolaget har fortsatt att minska energiförbrukningen.

Statistik avseende åren 2008 – 2016 visar en minskning av normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning (kwh/m²) med 16,8% över perioden. För el har förbrukningen minskat med 19,3% under motsvarande period. Elförbrukningen har dock under de senaste 5 åren varit relativt oförändrad med minskning med ca 4,9% sett över perioden.

Ekonomi --Avkastningskrav

För år 2016 redovisas ett positivt resultat om 3 mkr. En utdelning till ägaren föreslås lämnas med 10. 000 kr.

Enligt ägardirektiv ska det marknadsmässiga avkastningskravet uppgå till minst 3 % och uppnås som ett medeltal under en femårsperiod med start 2016.

Enligt ägardirektiv ska avkastningskravet beräknas enligt *bruttovinst/marknadsvärde*¹. I årsredovisningen görs beräkningen *driftnetto/ marknadsvärde*. Skälet till den tillämpade beräkningen uppges vara att begreppet driftnetto är praxis inom branschen och att driftsnetto kan jämföras med bruttovinst. Enligt VD har frågan tidigare varit uppe för diskussion mellan bolaget och ägaren, dock har detta inte ännu lett till någon förändring i bolagets ägardirektiv.

Bolagets redovisade direktavkastning för 2016 är, liksom för föregående år, 2,7 % vilket leder till att direktavkastningen under år 2017-2019 bör nå i snitt ca 3,2% för att ägardirektivets mål, om minst 3% under en femårsperiod, ska nås.

Prioriteringsordning

Av ägardirektiv framgår vilken prioriteringsordning som ska följas vid uthyrning av bolagets bostäder. Högst prioritet har nyanställd, inflyttad, svårrekryterad personal. Prioriteringen sker i dialog mellan bostadsförmedlaren och regionens personalstrateg inom kompetensförsörjning, som har uppsikt över regionens aktuella rekryteringsbehov. Enligt uppgift har samtliga sökande inom prioriteringsgrupp 1 erbjudits lägenhet.

6.1.3 Förändring av ägardirektiv

Regionfullmäktige beslutade 2015-10-20—21 §116 om att ett tillägg i ägardirektivet skulle göras med innebörden att Landstingsbostäder ska satsa på förnyelsebar energi. Någon ändring i ägardirektivet har ännu inte skett.

Enligt uppgift har en diskussion startat inom bolaget om hur ovanstående ska revideras och av vem.

Enligt VD följer, som tidigare nämnts, "vinstbegreppet" i ägardirektivet inte "branschstandard". Diskussion uppges ha förts med tjänsteman i ägarens förvaltning om detta, men någon ändring i ägardirektivet har ännu inte skett.

I samband med att en revidering av ägardirektivet aktualiseras i ovanstående avseende kan det vara lämpligt att bolagets styrelse överväger att ta upp en diskussion med ägaren vad avser även några andra punkter i ägardirektivet.

"Utifrån bolagsordningen ska bolaget vara en aktiv part på bostadsmarknaden och redovisa detta varje år i årsredovisningen"

Ett förtydligande av ägardirektivet om vilka förväntningar ägaren har på bolaget utifrån skrivningen att bolaget ska vara en aktiv part på bostadsmarknaden, skulle vara positivt

"Årligen anordnas ett informationsmöte där landstingsfullmäktiges ledamöter har möjlighet att ställa frågor till bolagets styrelse, VD och revisorer"

Något möte med fullmäktige har så vitt känt inte ägt rum i nutid. På fem år uppger VD att föredragning skett hos styrelsen 2 gånger. Revisorer har aldrig kallats till några sådana möten. Det finns anledning att diskutera om direktivet beskriver det verkliga behovet.

¹ Marknadsvärdet = Taxeringsvärdet / 0,75

6.1.4 Ledning/styrning

6.1.4.1 Intern kontroll mm

Styrelsen har varit beslutsför vid årets sju protokollförda sammanträden. Vid dessa sammanträden har VD löpande rapporterat om väsentliga händelser som aktuella upphandlingar, större underhållsarbeten och antalet outhyrda lägenheter.

Delårsrapporter för april och augusti har behandlats och arbetsordning och attestplan har reviderats och beslutats.

Bolagets likviditet m.m. har redovisats vid varje sammanträde. Ett arbete har genomförts för att förbättra likviditetsplaneringen och rapporteringen. Styrelsen har även infört som rutin att få uppgift om saldo på skattekontot vid varje sammanträde.

Under året har regionstyrelsen inom sin uppsiktspflicht erhållit information från VD som sammanställts och rapporterats till regionstyrelsen.

Bolaget har fyra anställda, VD, förvaltare och två bovärdar. Yttre skötsel, lokalvård och ekonomisk administration utförs av olika entreprenörer.

Riksbyggen har tagit över den administrativa förvaltningen fr.o.m. 2016-01-01. Övertagandet har enligt uppgift medfört en del redovisningsmässiga problem under året av övergående art.

6.1.4.2 VD-instruktionen

I VD-instruktionen anges att VD i sitt arbete i tillämpliga delar ska beakta de policydokument som ägarna lagt fast. På fråga vilka som ansetts tillämpliga nämner VD upphandlingsregler, miljöpolicy och jämställdhetspolicy, men det framkom också att någon närmare analys av vilka policys som skall anses vara tillämpliga inte har skett.

Ägaren har många policys, utöver ovan nämnda, varav en del lätt kan avfärdas som inte tillämpliga, med det finns andra som helt eller till någon del bör kunna följas.

6.2 BEDÖMNING

Vi bedömer att bolaget i huvudsak har genomfört verksamheten enligt bolagsordning, ägardirektiv och beslut i bolagsstämma. Vi rekommenderar dock att bolaget tar upp en diskussion med ägaren om innehållet i ägardirektivet.

Den löpande rapportering som styrelsen erhåller om bolagets ekonomiska ställning och andra väsentliga händelser ger förutsättningar för styrelsen att kunna upprätthålla en god intern kontroll.

Vad avser VD-instruktionen rekommenderar vi att en genomgång görs av vilka av ägarens policys som styrelsen anser ska följas.

Det är positivt att styrelsen nu börjat använda riskanalys som ett inslag i ledningen och styrningen av bolaget.

7 GRANSKNINGSANSVARIGA

Granskningen har genomförts av Ulf Rubensson, Certifierad kommunal yrkesrevisor vid Region Jämtland Härjedalens revisionskontor. Granskningen har kvalitetssäkrats av revisionsdirektör Leif Gabrielsson, revisionsdirektör.

Östersund 2017-02-16



Ulf Rubensson
Certifierad
kommunal yrkesrevisor



Leif Gabrielsson
Revisionsdirektör



Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Innehåll	Sida
• Förvaltningsberättelse	1 - 5
• Resultaträkning	6
• Balansräkning	7 - 8
• Kassaflödesanalys	9
• Tilläggsupplysningar	10 - 12
• Noter	13 - 16
Bilaga 1	Inflyttning
Bilaga 2	Energistatistik

VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2016

Landstingsbostäder i Jämtland Aktiebolag är ett allmännyttigt bostadsbolag som är helägt av Region Jämtland Härjedalen. Bolaget började sin verksamhet under 1995 och övertog då den verksamhet som tidigare bedrevs av Stiftelsen Jämtlands läns Landstingsbostäder.

Bolaget är anslutet till Fastigo Arbetsgivareorganisation, SABO och HBV (Husbyggnadsvaror Förening).

Bolaget äger hyresfastigheter och förvaltar sina egna fastigheter som är belägna inom Östersunds- och Krokoms kommun.

Företagets ledning och organisation

Verkställande direktör har varit Mona Olofsson. Bolagets styrelse har bestått av ordförande Bengt Bergqvist, vice ordförande Cristine Persson samt ledamöterna Judith Hult, David Adervall och Sven Ringvall.

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden under året. Dessutom har styrelsen varit samlad en dag för årlig utvärdig besiktning av bolagets bostadsområden som utfördes den 9 juni 2016.

Bolagsstämma hölls den 18 maj 2016.

Förvaltningen sköts av egen personal. Två reparatörer/bovårdar är anställda för att sköta reparationer, ta emot felanmälan och utföra tillsyn inom fastigheterna och en förvaltare sköter övrig förvaltning. Yttre skötsel, lokalvård samt ekonomisk administration utförs av olika entreprenörer.

Boinflytande har genomförts i samarbete med den lokala hyresgästföreningen i form av trygghetsvandringar inom bolagets fastigheter under hösten 2016. Bomöte hölls den 27 oktober 2016, alla hyresgäster bjöds in att delta, ca 50 hyresgäster deltog på mötet.

Fastighetsbeståndet

Verksamheten är lokaliserad inom fyra geografiska områden:

- Centrala staden med 241 lägenheter
- Solliden med 101 lägenheter
- Mariedal på Frösön med 118 lägenheter
- Ås inom Krokoms kommun med 7 lägenheter

Antal lägenheter är totalt 467 st. med en sammanlagd lägenhetsyta om 30 970 kvm. Dessutom finns det 231 garage och 156 bilplatser. Bolaget äger vidare 11 bostadsrättslägenheter i 8 föreningar, varav en lägenhet är belägen i Åre kommun, en lägenhet i Funäsdalen och övriga i Östersunds kommun.

Siffrorna anger beståndet 2016-12-31.

Kostnader för outhyrda lägenheter

Bolagets vakanskostnader uppstår främst i samband med renovering vid avflyttning.

Bolagets vakanskostnader för bostäder år 2016 uppgår till 380 tkr, 1,4 procent.

De vakanskostnader som uppstår i samband med personalrekrytering ersätts av Region Jämtland Härjedalen.

Omflyttning

Flyttningsfrekvensen är fortsatt hög inom bolaget och ligger på 21 procent under 2016. Då ingår inte de 16 lägenheter som Region Jämtland Härjedalen hyr av bolaget och i sin tur hyr ut möblerade för korttidsboende och i några fall direkt till olika enheter inom sjukhuset.

Prioriteringsordning, förmedling av bolagets lägenheter

Bolagets verksamhet ska bedrivas för ägaren, i första hand, i rekryteringsfrämjande syfte och vid uthyrning ska fastställd prioriteringsordning gälla. Efterfrågan på lägenheter har ökat de senaste åren, under året har 284 ansökningar registrerats, av dessa är 178 ansökningar gjorda av de som tillhör prioriteringsgrupp 1-2.

Årets bostadsansökningar har registrerats fördelade på följande sätt:

- Prioriteringsgrupp 1 – 95 st.
(nyanställd inflyttad svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 2 – 83 st.
(svårrekryterad personal, redan anställd)
- Prioriteringsgrupp 3 – 58 st.
(lägenhetsbyten svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 4-5 – 48 st.
(övriga landstingsanställda, byten övriga anställda)

Under året förmedlades 109 lägenheter, i princip alla inom prioriteringsgrupp 1-3. Samtliga i prioriteringsgrupp 1 som sökt lägenhet har fått erbjudande om lägenhet. Se bilaga 1 för redovisning av fördelning av lägenheter under år 2016 till de olika prioriteringsgrupperna.

Hyreshöjning

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Norr i början av 2016 beslutades om hyreshöjning med 0,75 procent för bostäder från och med 1 juli 2016. Den här hyresnivån gäller fram till 1 april 2017, nya hyresförhandlingar påbörjas under februari 2017.

Bolaget har fortfarande lägre hyresnivåer än den stora allmännyttan på orten som är Östersundshem och målet är att närma oss Östersundshems hyresnivåer. Detta bland annat för att kunna fortsätta underhålla fastigheterna efter behov samt förbättra avkastningen på bolaget enligt ägarnas krav.

Tecknade avtal

Under året har inga nya avtal upphandlats och tecknats.

Miljö och energi

Bolaget följer viljeinriktningen i Region Jämtland Härjedalens miljöpolicy i sin verksamhetsutövning. I all upphandling har stor vikt lagts vid att de företag som skall utföra arbete för bolagets räkning har dokumenterade miljöprogram och också metoder och rutiner för uppföljning av dessa.

Bolaget har en miljöpolicy och miljöplan som i tillämpliga delar motsvarar ISO 14001 och EMAS. Lagbevakning inom miljöområdet görs fyra gånger per år och miljöplanen uppdateras årligen. Styrelsen beslutar om nya mål vart annat år.

Bolaget för statistik på varje fastighet avseende energiförbrukning för värme/varmvatten samt el. Under 2016 har fokus fortsatt vara att optimera och minska fjärrvärmeförbrukningen inom fastigheterna. För att minska miljöbelastningen köper bolaget endast grön el.

Bolaget fortsätter att minska energiförbrukningen enligt uppsatta mål, se bilaga 2. Bolaget har som målsättning att öka användandet av förnyelsebar energi inom fastigheterna i framtiden.

Vid utbyte av maskiner, material, belysningsarmaturer, tvättstugeutrustning och vitvaror mm inom fastigheterna används energisnåla och miljövänliga alternativ.

Investeringar och underhåll

Bolaget tillämpar Redovisningsreglerna K3 från 2014, således tillämpas komponentavskrivning på byggnader.

Under året har det genomförts investeringar, underhållsarbeten och reparationer där det kan nämnas bland annat:

- anläggning av utemiljö med nya uteplatser och lekplatser inom kv. Sparboken 6
- renovering av utvändiga trappuppgångar och balkonger/uteplatser, utbyte belysning utvändigt samt utvändigt målning inom kv. Fjällkon 6
- målning garagebyggnad, byte garageportar, anläggning grillplats och gungställning samt utökning av parkering inom kv. Garvaren 4
- utbyte mattor i trapphus inom kv. Biet 4, kv. Biet 5 och kv. Biet 8
- totalrenovering och standardhöjning av en lägenhet på Birkavägen 50 i Ås

Åldersstrukturen i beståndet präglas av hög andel fastigheter byggda under åren 1950-1970 varför bolaget fortsätter att underhålla i hög utsträckning.

Den höga omflyttningen medför också fortsättningsvis omfattande kostnader för det löpande lägenhetsunderhållet. Många badrum renoveras även årligen då de är i behov av upprustning för att undvika fuktskador.

Bolaget använder systemet Vitec-Teknisk förvaltning för administration av bolagets underhållsplanering. Bolaget har en trettioårig underhållsplan och årligen revideras en femårig underhållsplan som antas av bolagets styrelse.

Bostadsproduktion

Efterfrågan på hyresrätter i Östersund är fortsatt hög och efterfrågan på bolagets lägenheter har fortsatt att öka under året.

Bolaget hämtar in information från Östersund kommuns mark- och exploateringskontor om vilka markområden i Östersund som kan vara lämpliga för bostadsbyggande i framtiden och där det pågår planändringar. Under 2016 har inga områden varit aktuella för vidare kalkylering för eventuell produktion av hyresrätter.

Vidare har bolaget bevakat utbud av flerbostadshus som har varit till salu via mäklare i Östersund/Frösön.

Ekonomi

Årets resultat efter finansiella poster följer i stort budget, även hyresintäkterna följer budget.

Det är ett underskott mot budget avseende taxebundna kostnader som beror på högre fjärrvärme-, el-, renhållnings- och VA kostnader än budgeterat, avvikelse totalt taxebundet ca 520 000 kronor.

Det blir ett överskott för planerat underhåll på ca 400 000 kronor.

Årets resultat efter finansiella poster för perioden 2012-2016 är 12 218 tkr vilket blir ett genomsnittligt resultat uppgående till 2 444 tkr för perioden. Bolaget har inga lån med kommunal borgen.

Resultat och ställning i tkr

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	28 252	28 023	27 566	26 557	25 005
Rörelseresultat	4 584	3 345	4 462	3 096	2 724
Resultat efter finansiella poster	3 788	2 239	3 131	1 715	1 345
Balansomslutning	82 607	76 069	70 464	67 516	58 936
Soliditet	31,1	29,88	29,77	27,64	29,49
Hyresbortfall bostäder %	1,4	1,4	1,6	1,9	2,5
*Direktavkastning %	2,7	2,7	3,5	2,8	2,1
*Direktavkastning.=driftnetto (bruttovinst) dividerat med marknadsvärde, Marknadsvärde= taxvärde/0,75 Enligt ägardirektivet ska direktavkastningskravet uppgå till minst 3% enligt ovanstående beräkningsmodell, avkastningskravet ska uppnås som ett medeltal under en femårsperiod fr. o m 2015.					

4c

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp före årets ingång	2 500 000	910 000	15 919 716	
Föregående års resultat			1 727 632	
Utdelning till aktieägare			- 7 900	
Årets resultat				2 959 393
Belopp vid årets slut	2 500 000	910 000	17 639 448	2 959 393

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel

	Kronor
Balanserade vinstmedel	17 639 448
Årets resultat	2 959 393
	20 598 841

Styrelsen och verkställande direktören föreslår
Att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägaren utdelas	6 700
- att i ny räkning balanseras	20 592 141
	20 598 841

Resultat och ställning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 6 700 kr vilket motsvarar 2,68 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		28 251 878	28 023 378
Övriga rörelseintäkter		113 555	499 679
		28 365 433	28 523 057
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-17 597 489	-19 462 762
Övriga externa kostnader		-1 943 273	-1 906 167
Personalkostnader	2	-2 564 731	-2 068 416
Avskrivningar	4, 5	-1 675 461	-1 717 414
Övriga rörelsekostnader		0	-23 691
		-23 780 954	-25 178 450
Rörelseresultat		4 584 479	3 344 607
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 821	12 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-800 008	-1 118 309
		-796 187	-1 105 775
Resultat efter finansiella poster		3 788 293	2 238 832
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		0	0
Förändring överavskrivningar maskiner & invent		0	-16 152
		0	-16 152
Resultat före skatt		3 788 293	2 222 670
Skatt på årets resultat	6	-828 900	-495 038
Årets resultat		2 959 393	1 727 632

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	76 114 127	70 414 340
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	938 239	1 117 713
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter och liknande tillgångar		2 297 557	122 557
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 500	40 500
Uppskjuten skatt		0	18 173
Summa anläggningstillgångar		79 390 423	71 713 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		216 812	488 067
Övriga kortfristiga fordringar		91 175	275 601
Skattefordran		0	79 799
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter		615 861	552 164
Kassa och bank	7	2 293 060	2 960 092
Summa omsättningstillgångar		3 216 908	4 355 723
Summa tillgångar		82 607 331	76 069 006

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 500 st á 1 000 kr)		2 500 000	2 500 000
Reservfond		910 000	910 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		17 639 448	15 919 716
Årets resultat		2 959 393	1 727 632
Summa eget kapital		24 008 841	21 057 348
Obeskattade reserver	8	2 389 257	2 389 257
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		20 613	0
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		48 897 681	44 470 571
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	1 254 348	1 059 290
Leverantörsskulder		1 877 368	3 702 136
Aktuell skatteskuld		264 617	0
Övriga skulder		82 343	36 577
Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter	10	3 812 263	3 353 827
Summa kortfristiga skulder		7 290 938	8 151 829
Summa eget kapital och skulder		82 607 331	76 069 006

Kassaflödesanalys	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	4 584 479	3 344 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 675 461	1 717 414
Erhållen ränta	3 821	12 534
Erlagd ränta	-800 008	-1 118 309
Aktuell skatt	-790 114	-476 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 673 640	3 479 335
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av kundfordringar	271 255	-272 111
Ökning (-) /minskning (+) av övriga kortfr fordringar	200 528	-470 872
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	-1 824 768	744 206
Ökning (+) /minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	963 876	219 992
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 284 532	3 700 550
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 112 203	-5 944 484
Investeringar i maskiner/inventarier	-83 571	-417 361
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-2 175 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 370 774	-6 361 845
Finansieringsverksamhet		
Ändring långfristiga skulder	4 427 110	2 910 117
Utbetald utdelning	-7 900	-13 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 419 210	2 897 017
Årets kassaflöde	-667 032	235 722
Likvida medel vid årets början	2 960 092	2 724 370
Likvida medel vid årets slut	2 293 060	2 960 092

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Landstingsbostäder i Jämtland AB tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatter

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Koncerninterna poster

Årets internförsäljning till Region Jämtland Härjedalen uppgår till 1 515 128 kr.

Årets internförsäljning från Region Jämtland Härjedalen uppgår till 201 051 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnad i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till :

Byggnader:

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

Maskiner och andra tekniska anläggningar:

Inventarier	4 år
Maskiner	10 år
Bilar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

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

Borttagande från balansräkningen

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

Not	2016	2015
1 Fastighetskostnader		
Reparationer/underhåll	7 529 447	9 135 781
Försäkringar	330 100	1 107 633
Fastighetsskatt/avg	660 943	596 019
Driftskostnader	8 767 231	8 542 912
Övrigt	309 769	80 417
Summa	17 597 489	19 462 762
2 Personalkostnader		
Under 2016 har bolaget haft en VD anställd på 80 procent (en VD på 80 procent), en förvaltare (ingen förvaltare) samt två bovärdar/reparatörer på 100 procent (två bovärdar/reparatörer).		
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen och VD	740 820	720 500
Övriga arvoden och löner	921 998	694 165
Övriga personalkostnader	223 698	151 088
Summa	1 886 516	1 565 753
Sociala kostnader enligt lag och avtal	629 063	457 448
Pensionskostnader avseende VD	49 152	45 216
Summa	2 564 731	2 068 416
3 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader fastighetslån	800 008	1 104 981
Övriga ränte- och finansiella kostnader	0	13 328
	800 008	1 118 309

Not	2016	2015
4 Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärde	90 846 148	84 901 664
Inköp	7 112 203	5 944 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	97 958 351	90 846 148
Ingående avskrivning	-20 431 808	-18 969 079
Årets avskrivning enligt plan	-1 412 416	-1 462 729
Utgående ack avskrivning	-21 844 224	-20 431 808
Utgående planenligt restvärde	76 114 127	70 414 340
Varav anskaffningsvärde för mark	15 337 399	15 337 399
Bolaget har genomfört en intern marknadsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Bedömt marknadsvärde för bolagets förvaltningsfastigheter uppgår totalt till 238 Mkr (236 Mkr). Marknadsvärdet har fastställts genom direktavkastningsmetoden, utifrån bedömda antagande avseende driftnetto och direktavkastningskrav. Driftnetto för varje fastighet har räknats fram utifrån normaliserade hyresintäkter, rep/underhåll och övriga driftkostnader. Sedan har ett bedömt direktavkastningskrav satts för varje fastighet utifrån deras placering. Utifrån detta har ett bedömt marknadsvärde beräknats.		
5 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 714 881	1 392 492
Försäljningar/utrangeringar	0	-237 403
Inköp	83 571	559 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 798 452	1 714 881
Ingående avskrivning enligt plan	-597 168	-437 445
Försäljningar/utrangeringar	0	94 962
Årets avskrivning enligt plan	-263 045	-254 685
Utgående ack avskrivningar enligt plan	-860 213	-597 168
Utgående planenligt restvärde	938 239	1 117 713
6 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	790 114	476 911
Uppskjuten skatt	38 786	18 127
Skatt på årets resultat	828 900	495 038

Not	2016	2015
7 Kassa och bank		
Skattekonto	372 937	72 649
Avräkningskonto i Riksbyggen/Swedbank	1 920 123	2 887 443
	2 293 060	2 960 092
8 Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond 2011	662 044	662 044
Periodiseringsfond 2012	336 336	336 336
Periodiseringsfond 2013	435 805	435 805
Periodiseringsfond 2014	803 000	803 000
Ack överavskrivningar maskiner & inventarier	152 072	152 072
	2 389 257	2 389 257
9 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Fastighetslån	50 152 029	45 529 861
Avgår kortfristig del	-1 254 348	-1 059 290
	48 897 681	44 470 571
Amortering inom 2 till 5 år	5 017 392	4 237 160
Amortering efter 5 år	43 880 289	40 233 411
	48 897 681	44 470 571
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottshyror	2 013 100	2 027 424
Avtalsplacerade inbetalningar	0	11 535
Upplupna driftskostnader	590 390	515 813
Upplupna semesterlöner	115 847	215 332
Upplupna kostnader målning, tapetsering mm	494 405	285 990
Upplupna kostnader fastighetskostnad	356 366	193 811
Upplupna sociala avgifter	24 861	36 840
Upplupna räntekostnader	66 709	57 525
Övriga upplupna kostnader	150 586	9 557
	3 812 263	3 353 827
Ställda säkerheter och eventualpliktelse		
Fastighetsinteckningar	53 988 100	49 231 100
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	25 266	24 447



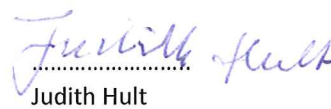
Östersund 2017 -02-22



Bengt Bergqvist
Ordf.



Cristine Persson
V. ordf.



Judith Hult



David Adervall



Sven Ringvall



Mona Olofsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017 -01-10,
Deloitte AB *den aviker från standard utformning.*

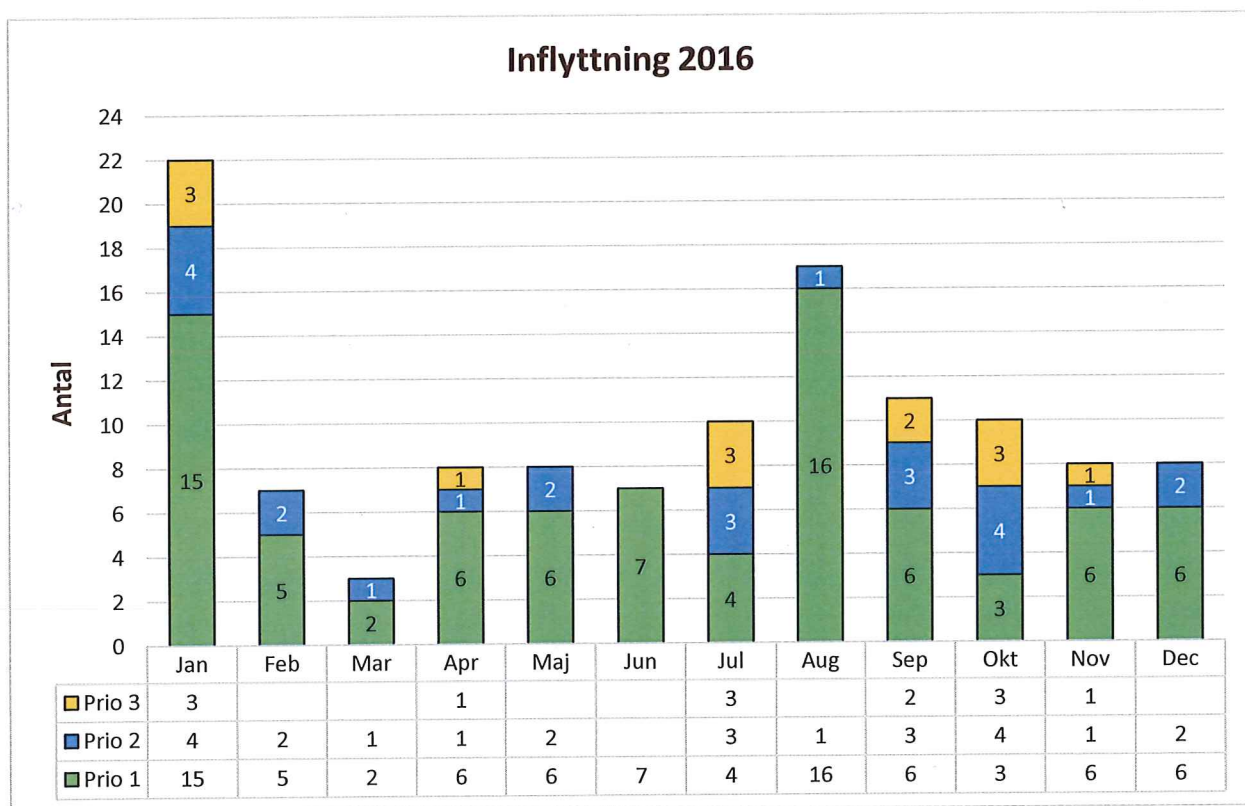
Min granskningsrapport har avgivits 2017 - -



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor



Gustaf Onilsgård
Lekmannarevisor

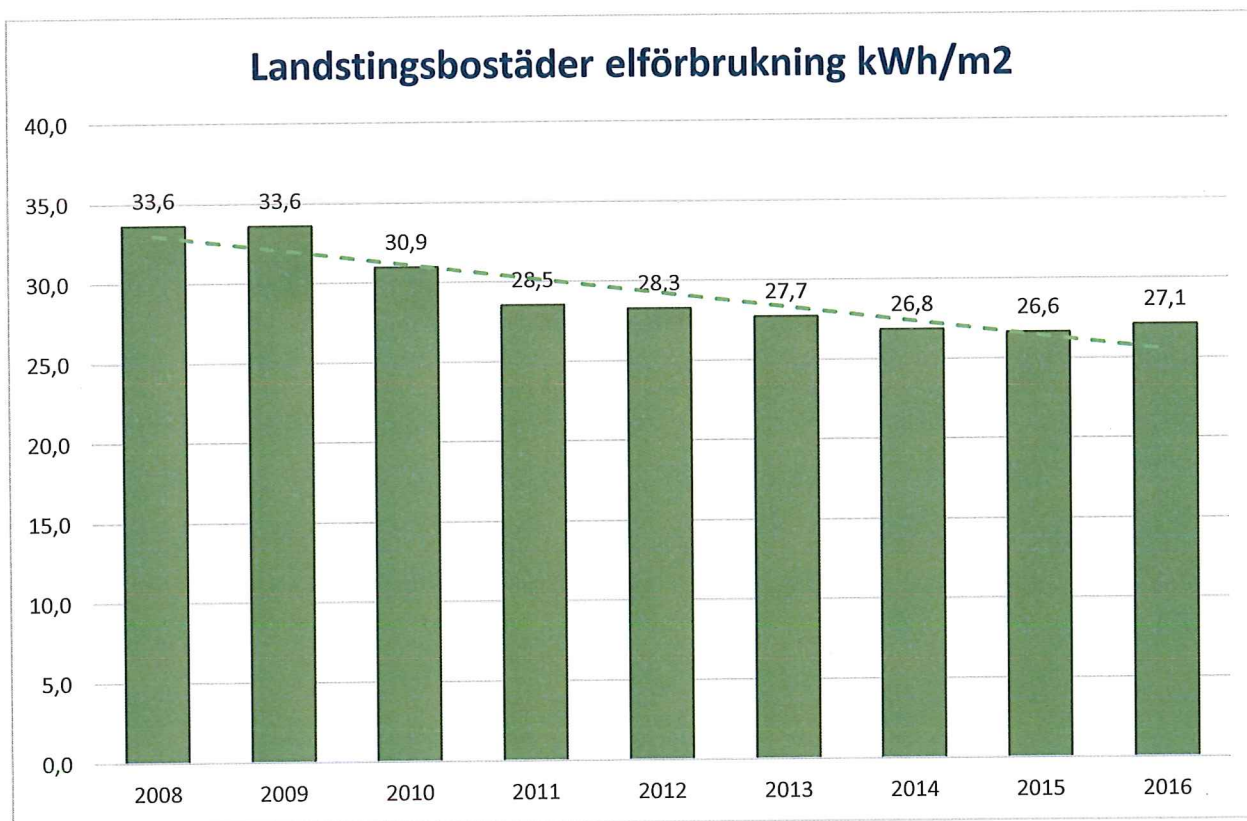
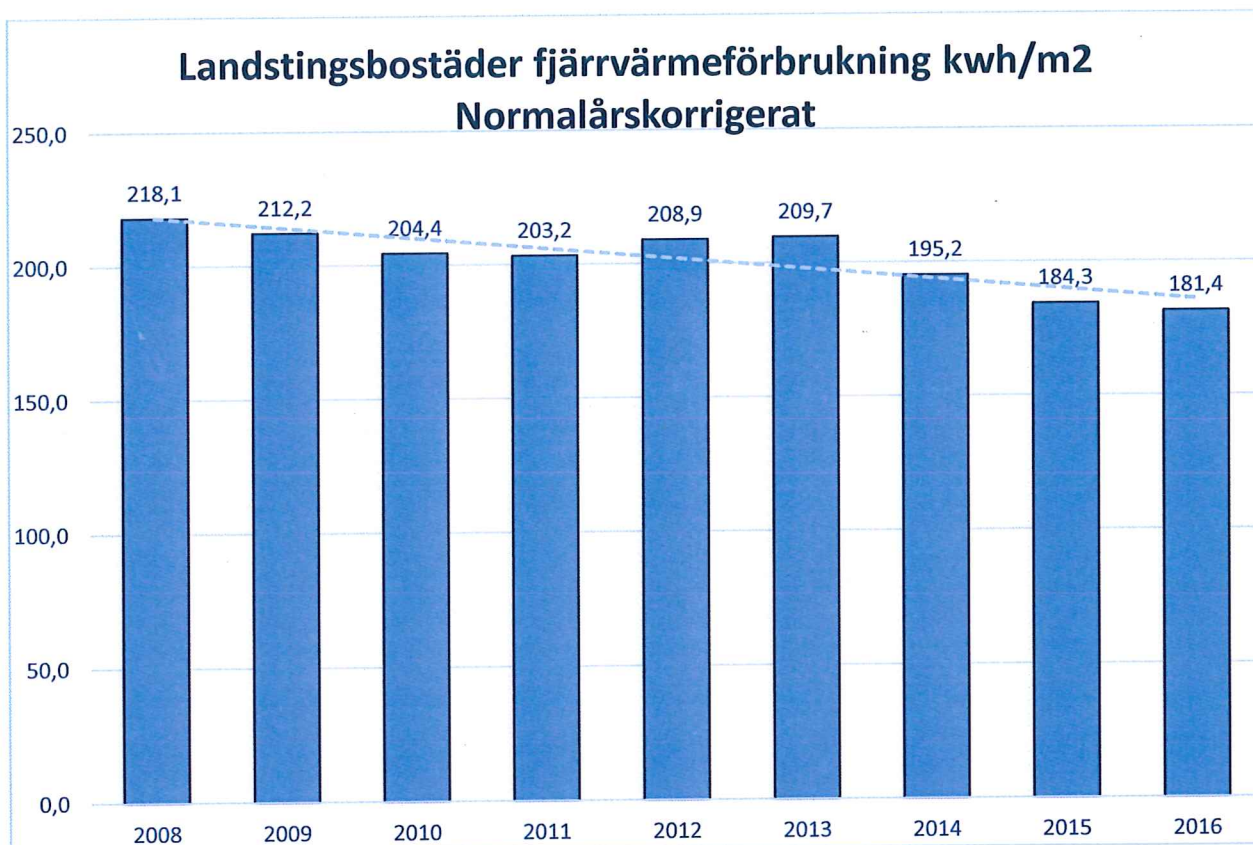


Diagrammet anger det antal personer som flyttar in i lägenheterna respektive månad. Vid en del uthyrningar flyttar t ex två personer som tillhör prioriteringsgrupp 1 in i samma lägenhet, därför kan antalet inflyttningar överstiga antalet förmedlade lägenheter. Totalt har 119 hyresgäster flyttat in i 109 lägenheter.

Prioriteringsgrupp 1 (grön), nyanställd inflyttad svårrekryterad personal, 82 st. inflyttade

Prioriteringsgrupp 2 (blå), svårrekryterad personal redan anställd, 24 st. inflyttade

Prioriteringsgrupp 3 (gul), lägenhetsbyten svårrekryterad personal, 13 st. inflyttade



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Landstingsbostäder i Jämtland AB
organisationsnummer 556527-5962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Landstingsbostäder i Jämtland AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Landstingsbostäder i Jämtland ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Landstingsbostäder i Jämtland AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 Landstingsbostäder i Jämtland AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Landstingsbostäder i Jämtland AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

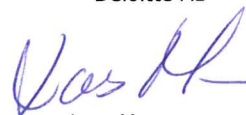
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Anmärkning

Under räkenskapsåret har avdragen skatt och sociala avgifter vid flera tillfällen inte redovisats och betalats i rätt tid. Bolaget har därmed ej fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförfarandelagen. Dessa försummelser har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor.

Östersund den 10/4 2017

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor