



Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 2017

Landstingsbostäder i Jämtland Aktieföretag 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 David Adervall, Jenny Sellsve och Åke Mörtzell.

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 8 juni 2017.

Bolagsstämman hölls den 17 maj 2017.

Förvaltningen sköts av egen personal. Två reparatörer/bovärdar 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. Bomöte hölls den 26 oktober 2017, alla hyresgäster bjöds in att delta, ca trettio 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
- Birkavägen i 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 2017-12-31.

Kostnader för outhyrda lägenheter

Bolagets vakanskostnader uppstår främst i samband med renovering vid avflyttning.

Bolagets vakanskostnader för bostäder år 2017 uppgår till 302 tkr, 1 procent.

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

Omflyttning

Flyttningsfrekvensen är fortsatt hög inom bolaget och har sjunkit lite under året och ligger på 18 procent under 2017. 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 är i stort sett densamma som förra året med 282 ansökningar med övervikt på ansökningar från prioriteringsgrupp 1 och 2 där 204 ansökningar registrerats.

Årets bostadsansökningar har registrerats fördelade på följande sätt:

- Prioriteringsgrupp 1 – 110 st.
(nyanställd inflyttad svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 2 – 94 st.
(svårrekryterad personal, redan anställd)
- Prioriteringsgrupp 3 – 53 st.
(lägenhetsbyten svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 4 och 5 – 25 st.
(övriga anställda, byten övriga anställda)

Under året förmedlades 87 lägenheter, en kraftig minskning jämfört med tidigare år, som beror på betydligt färre uppsägningar under sensommaren och hösten. I stort sett alla i prioriteringsgrupp 1 som sökt lägenhet har fått erbjudande om lägenhet. Se bilaga 1 för redovisning av fördelning inflyttade lägenheter under år 2017 till de olika prioriteringsgrupperna. Antalet förmedlade lägenheter är inte samma som antalet inflyttade lägenheter. En lägenhet kan förmedlas under t ex 2017 men inflyttningen sker under 2018.

Hyreshöjning

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Norr i början av 2017 beslutades om hyreshöjning med 0,7 procent för bostäder från och med 1 april 2017. Den här hyresnivån gäller fram till 1 april 2018, nya hyresförhandlingar påbörjas under februari 2018.

Bolaget har fortfarande lägre hyresnivåer än den stora allmännyttan på orten som är Östersundshem och målet är att närma sig 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 upphandling genomförts avseende lokalvård, städtjänster. Nytt avtal har tecknats med ISS Facility Services fr o m 2017-10-01 t o m 2019-09-31 med möjlighet till 24 månaders förlängning.

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 2017 har fokus fortsatt varit 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:

- etapp två utförts, med renovering av utvändiga trappuppgångar och balkonger/uteplatser samt utbyte utvändig belysning och utvändig målning inom kv. Fjällkon 6
- målning plåtdetaljer på tak inom kv. Mariedal 15
- anläggning av uteplats inom kv. Pekpinnen 3
- byte till närvarostyrd LED belysning i källare inom kv. Sparboken 6 samt kv. Fjällkon 6
- installation av digital trapphustavla samt nya postboxar inom kv. Filosofen 6
- byte garageportar inom kv. Biet 4

Åldersstrukturen i beståndet präglas av hög andel fastigheter byggda under åren 1950 till 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 2017 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 avviker mot budget positivt med ca 2,3 Mkr.

Det är många faktorer som påverkar överskottet mot budget, bland annat så är det 294 000 kr lägre i avskrivningskostnader jämfört mot budget, en orsak är att alla investeringar inte blev av som det var tänkt. Hyresförlusterna är 150 000 kr lägre än budget på grund av att omsättningen varit lägre under året och därför är även det löpande underhållet 645 000 kr lägre än budgeterat. Kostnaderna för uppvärmning är 230 000 kr lägre än budget, och även personalkostnaderna är 325 000 kr lägre än budget bland annat på grund av föräldraledighet.

Årets resultat efter finansiella poster för perioden från 2013 till och med 2017 är 16 763 tkr vilket blir ett genomsnittligt resultat uppgående till 3 353 tkr för perioden. Bolaget har inga lån med kommunal borgen.

Resultat och ställning i tkr

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	28 997	28 252	28 023	27 566	26 557
Rörelseresultat	6 639	4 584	3 345	4 462	3 096
Resultat efter finansiella poster	5 890	3 788	2 239	3 131	1 715
Balansomslutning	90 128	82 607	76 069	70 464	67 516
Soliditet	33,6	31,1	29,88	29,77	27,64
Hyresbortfall bostäder %	1,0	1,4	1,4	1,6	1,9
*Direktavkastning %	3,4	2,7	2,7	3,5	2,8

*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.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp före årets ingång	2 500 000	910 000	17 639 448	2 959 393
Föregående årsresultat			2 959 393	-2 959 393
Utdelning till aktieägare			- 6 700	
Årets resultat				5 106 316
Belopp vid årets slut	2 500 000	910 000	20 592 141	5 106 316

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel

	Kronor
Balanserade vinstmedel	20 592 141
Årets resultat	<u>5 106 316</u>
	25 698 457

Styrelsen och verkställande direktören föreslår
Att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägaren utdelas	7 550
- att i ny räkning balanseras	<u>25 690 907</u>
	25 698 457

Resultat och ställning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 7 550 kr vilket motsvarar 3,02 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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		28 997 120	28 251 878
Övriga rörelseintäkter		195 499	113 555
		<u>29 192 619</u>	<u>28 365 433</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-16 762 480	-17 597 489
Övriga externa kostnader		-1 670 111	-1 943 273
Personalkostnader	2	-2 374 311	-2 564 731
Avskrivningar	4, 5	-1 746 333	-1 675 461
		<u>-22 553 235</u>	<u>-23 780 954</u>
Rörelseresultat		6 639 384	4 584 479
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		327	3 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-750 171	-800 008
		<u>-749 844</u>	<u>-796 187</u>
Resultat efter finansiella poster		5 889 539	3 788 293
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		662 044	0
		<u>662 044</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		6 551 583	3 788 293
Skatt på årets resultat	6	-1 445 268	-828 900
Årets resultat		<u>5 106 316</u>	<u>2 959 393</u>

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	79 254 984	76 114 127
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	762 087	938 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter och liknande tillgångar		2 297 557	2 297 557
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 500	40 500
Summa anläggningstillgångar		82 355 128	79 390 423
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		291 051	216 812
Övriga kortfristiga fordringar		111 142	91 175
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter		786 289	615 861
Kassa och bank	7	6 584 369	2 293 060
Summa omsättningstillgångar		7 772 852	3 216 908
Summa tillgångar		90 127 980	82 607 331

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		20 592 141	17 639 448
Årets resultat		5 106 316	2 959 393
Summa eget kapital		29 108 457	24 008 841
Obeskattade reserver	8	1 727 213	2 389 257
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		84 020	20 613
Långfristiga skulder	9	49 684 456	48 897 681
Skulder till kreditinstitut			
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	1 324 728	1 254 348
Leverantörsskulder		3 891 823	1 877 368
Aktuell skatteskuld		1 029 795	264 617
Övriga skulder		117 936	82 343
Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter	10	3 159 552	3 812 263
Summa kortfristiga skulder		9 523 834	7 290 938
Summa eget kapital och skulder		90 127 980	82 607 331

Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	6 639 384	4 584 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 746 333	1 675 461
Erhållen ränta	327	3 821
Erlagd ränta	-750 171	-800 008
Aktuell skatt	-1 367 096	-790 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 268 776	4 673 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av kundfordringar	-74 239	271 255
Ökning (-) /minskning (+) av övriga kortfr fordringar	-190 396	200 528
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	2 014 455	-1 824 768
Ökning (+) /minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	203 676	963 876
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 222 272	4 284 532
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 643 183	-7 112 203
Investeringar i maskiner/inventarier	-67 855	-83 571
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-2 175 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 711 038	-9 370 774
Finansieringsverksamhet		
Ändring långfristiga skulder	786 775	4 427 110
Utbetald utdelning	-6 700	-7 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	780 075	4 419 210
Årets kassaflöde	4 291 309	-667 032
Likvida medel vid årets början	2 293 060	2 960 092
Likvida medel vid årets slut	6 584 369	2 293 060

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

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

Koncerninterna poster

Årets internförsäljning till Region Jämtland Härjedalen uppgår till 1 384 911 kr.

Årets internförsäljning från Region Jämtland Härjedalen uppgår till 494 999 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	2017	2016
1 Fastighetskostnader		
Reparationer/underhåll	6 639 550	7 529 447
Försäkringar	251 634	330 100
Fastighetsskatt/avg	676 222	660 943
Driftskostnader	8 969 250	8 767 231
Övrigt	225 825	309 769
Summa	16 762 480	17 597 489
2 Personalkostnader		
Under 2017 har bolaget haft en VD anställd på 80 procent (en VD på 80 procent), en förvaltare (en förvaltare) samt två bovärdar/repatorer på 100 procent (två bovärdar/repatorer).		
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen och VD	757 723	740 820
Övriga arvoden och löner	898 017	921 998
Övriga personalkostnader	191 069	223 698
	1 846 809	1 886 516
Sociala kostnader enligt lag och avtal	493 471	629 063
Pensionskostnader avseende VD	34 030	49 152
	527 502	678 215
Summa	2 374 311	2 564 731
3 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader fastighetslån	750 171	800 008
	750 171	800 008

Not	2017	2016
4 Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärde	97 958 351	90 846 148
Försäljningar/utrangeringar	-685 524	0
Inköp	4 643 183	7 112 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	101 916 010	97 958 351
Ingående avskrivning	-21 844 224	-20 431 808
Försäljningar/utrangeringar	685 524	0
Årets avskrivning enligt plan	-1 502 326	-1 412 416
Utgående ack avskrivning	-22 661 026	-21 844 224
Utgående planenligt restvärde	79 254 984	76 114 127
Varav anskaffningsvärde för mark	15 337 399	15 337 399
5 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 798 452	1 714 881
Inköp	67 855	83 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 866 307	1 798 452
Ingående avskrivning enligt plan	-860 213	-597 168
Årets avskrivning enligt plan	-244 007	-263 045
Utgående ack avskrivningar enligt plan	-1 104 220	-860 213
Utgående planenligt restvärde	762 087	938 239
6 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 381 861	790 114
Uppskjuten skatt	63 407	38 786
Skatt på årets resultat	1 445 268	828 900

Not	2017	2016
7 Kassa och bank		
Skattekonto	233 726	372 937
Transaktionskonto Swedbank	6 350 643	0
Avräkningskonto i Riksbyggen/Swedbank	0	1 920 123
	6 584 369	2 293 060
8 Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond 2011	0	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
	1 727 213	2 389 257
9 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Fastighetslån	51 009 184	50 152 029
Avgår kortfristig del	-1 324 728	-1 254 348
	49 684 456	48 897 681
Amortering inom 2 till 5 år	5 298 912	5 017 392
Amortering efter 5 år	44 385 544	43 880 289
	49 684 456	48 897 681
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottshyror	2 007 412	2 013 100
Upplupna driftskostnader	620 317	590 390
Upplupna semesterlöner	130 352	115 847
Upplupna kostnader målning, tapetsering mm	319 714	494 405
Upplupna kostnader fastighetskostnad	0	356 366
Upplupna sociala avgifter	27 921	24 861
Upplupna räntekostnader	53 836	66 709
Övriga upplupna kostnader	0	150 586
	3 159 552	3 812 263
Ställda säkerheter och eventualpliktelse		
Fastighetsinteckningar	55 304 100	53 988 100
Ansvarförbindelser		
Fastigo	0	25 266

Östersund 2018-02-26



Bengt Bergqvist
Ordf.



Cristine Persson
V. ordf.



Jenny Sellsve



David Adervall



Åke Mörtzell



Mona Olofsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018 -03-07

Deloitte AB

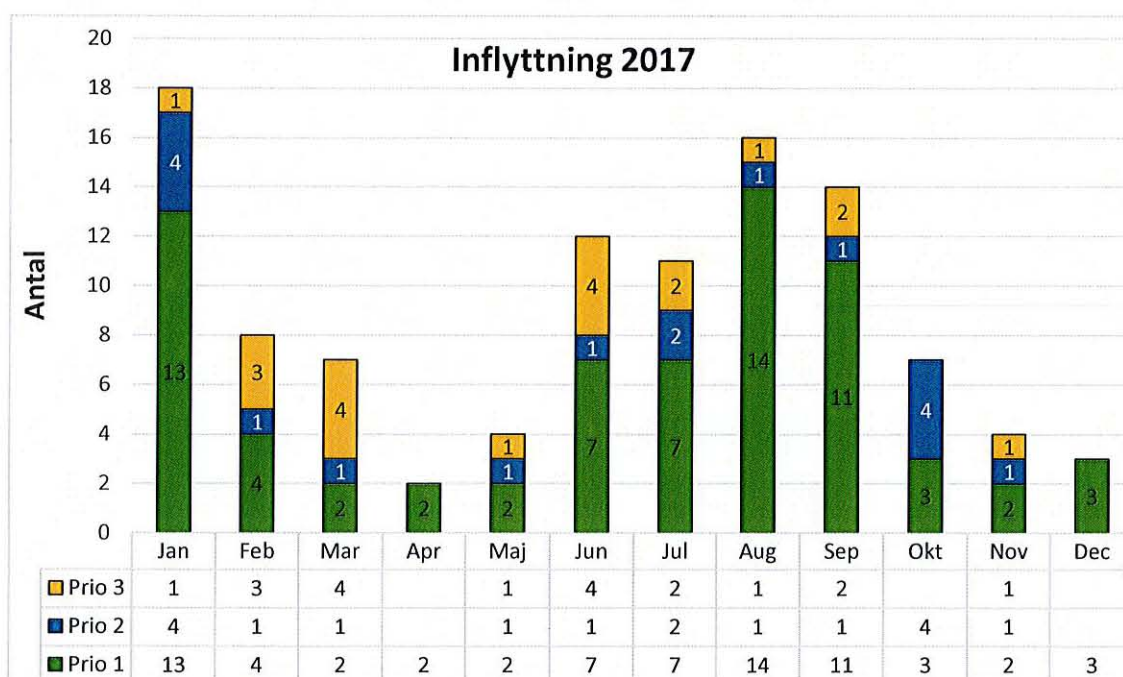


Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits 2018 -02-23



Gustaf Onilsgård
Lekmannarevisor

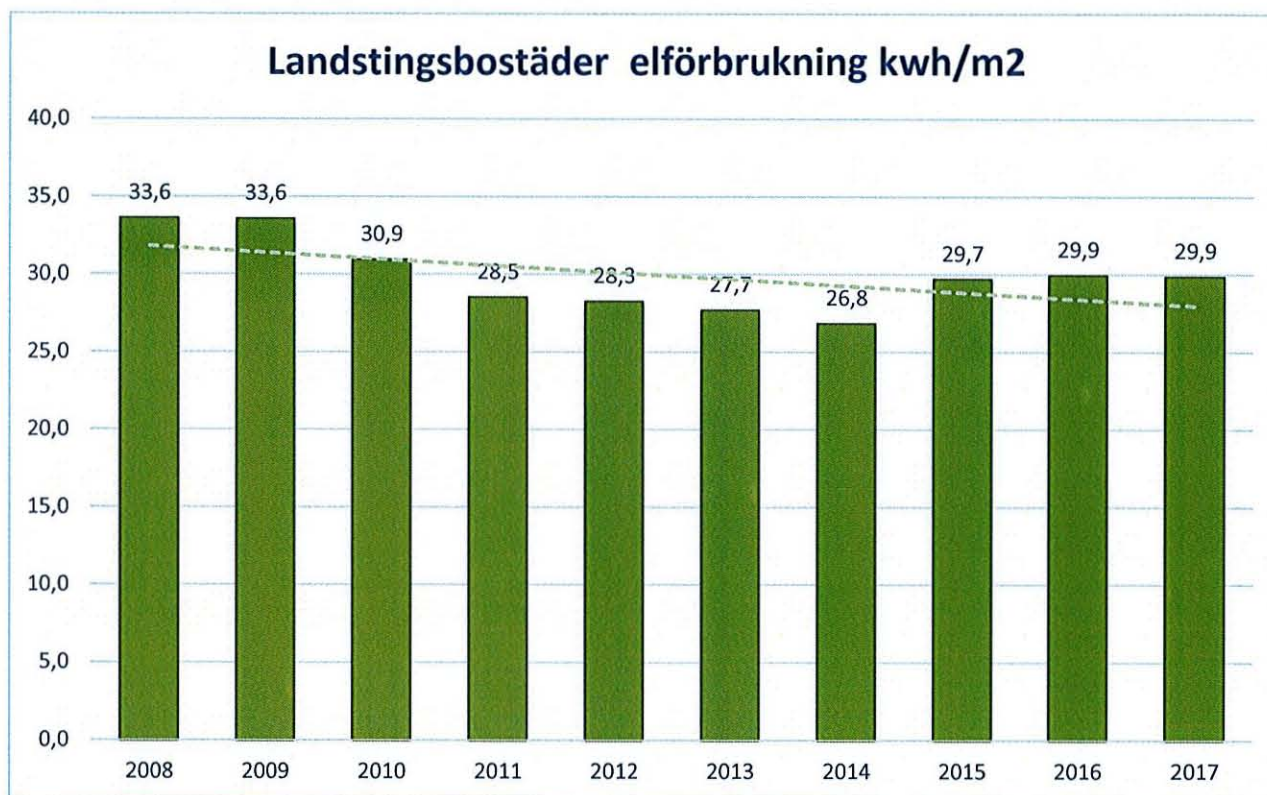
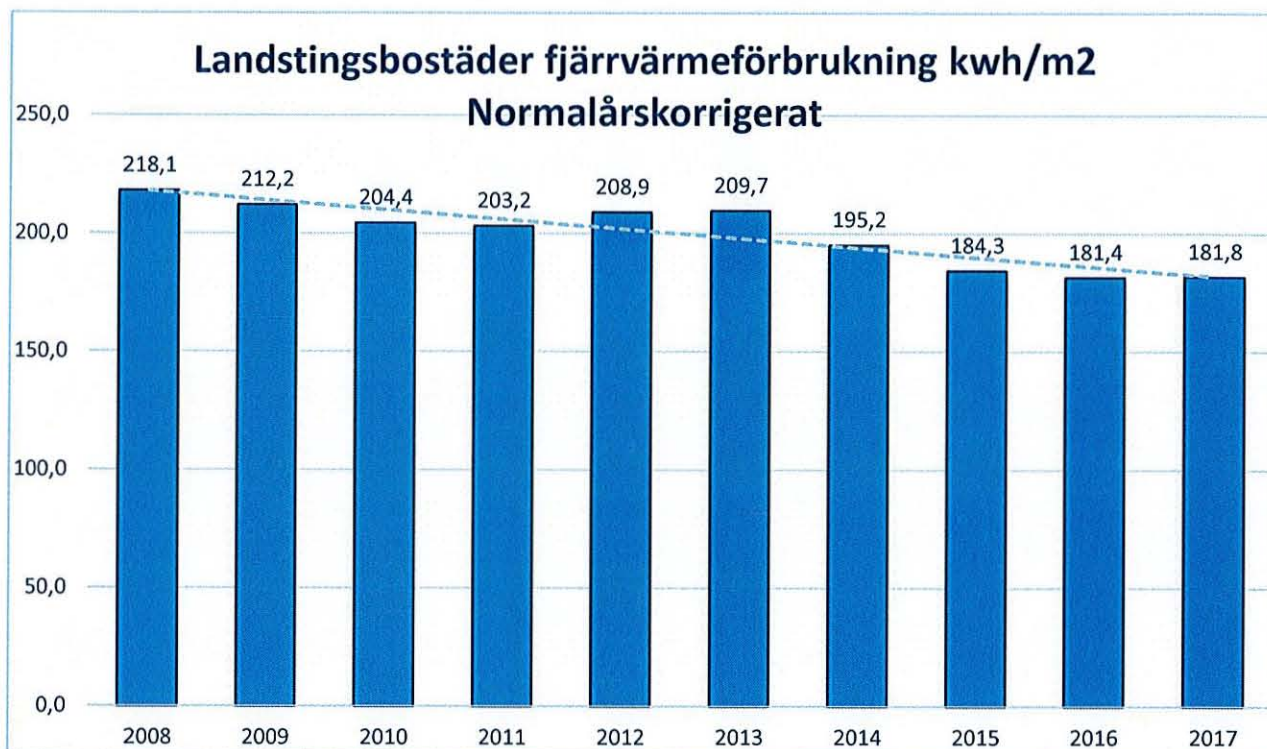


Diagrammet anger det antal personer som flyttat in i lägenheterna respektive månad. Vid en del uthyrningar flyttar t ex två personer som tillhör prioriteringsgrupp 1 in i samma lägenhet. Totalt har 106 hyresgäster flyttat in i 102 lägenheter under 2017.

Prioriteringsgrupp 1 (grön), nyanställd inflyttad svårrekryterad personal, 70 st. inflyttade

Prioriteringsgrupp 2 (blå), svårrekryterad personal redan anställd, 17 st. inflyttade

Prioriteringsgrupp 3 (gul), lägenhetsbyten svårrekryterad personal, 19 st. inflyttade



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

Till fullmäktige i Region Jämtland Härjedalen

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2017

Jag, av fullmäktige i Region Jämtland Härjedalen utsedd lekmannarevisor, har granskat Landstingsbostäder i Jämtland AB:s verksamhet för år 2017.

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 revisionsed 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 åberopas bifogad granskningspromemoria.

Östersund den 2018-02-23



Gustaf Onilsgård

Bilaga: Granskningspromemoria 2017, Landstingsbostäder i Jämtland AB.

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 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.

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 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 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, 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 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 Landstingsbostäder i Jämtland AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Östersund den 6/3 2018

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktorierad revisor