



Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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 2018

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 David Adervall, Jenny Sellsve och Åke Mörtzell.

Styrelsen har haft åtta protokollförda sammanträden under året. Dessutom har styrelsen varit samlad en dag för årlig utvärdig besiktning av bolagets bostadsområden som utfördes den 11 juni 2018.

Bolagsstämma hölls den 21 maj 2018.

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. Informationsmöte, så kallat "Bomöte" hölls den 5 november 2018 dit alla hyresgäster bjöds in att delta, drygt 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 2018-12-31.



Kostnader för outhyrda lägenheter

Bolagets vakanskostnader uppstår främst i samband med renovering vid avflyttning.

Bolagets vakanskostnader för bostäder år 2018 uppgår till 292 tkr, 1,1 procent.

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

Omflyttning

Flyttningsfrekvensen är fortsatt hög inom bolaget och har ökat under 2018 till 22 procent vilket är 4 procent högre än 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.

Under 2018 inkom 240 ansökningar, inom prioriteringsgrupp 1 och 2 har 172 ansökningar registrerats.

Årets bostadsansökningar har registrerats fördelade på följande sätt:

- Prioriteringsgrupp 1 – 78 st.
(nyanställd inflyttad svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 2 – 94 st.
(svårrekryterad personal, redan anställd)
- Prioriteringsgrupp 3 – 48 st.
(lägenhetsbyten svårrekryterad personal)
- Prioriteringsgrupp 4 och 5 – 20 st.
(övriga anställda, byten övriga anställda)

Under året förmedlades 94 lägenheter, en liten ökning jämfört med tidigare år.

Alla i prioriteringsgrupp 1 som sökt lägenhet har fått erbjudande om lägenhet.

Se bilaga 1 för redovisning av fördelning inflyttade lägenheter under år 2018 till de olika prioriteringsgrupperna. Antalet förmedlade lägenheter är inte samma som antalet inflyttade lägenheter på grund av att i en lägenhet som förmedlas under 2018 kan inflyttning ske under 2019.

Hyreshöjning

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Norr i början av 2018 beslutades om hyreshöjning med 1,1 procent för bostäder från och med 1 juli 2018. Denna hyresnivå gäller fram till 1 april 2019, nya hyresförhandlingar påbörjas under mars 2019.

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 uppfylla avkastningen på bolaget enligt ägarnas krav.



Tecknade avtal

Under året har upphandling genomförts avseende golvlägningsarbeten. Nytt avtal har tecknats med Golvspecialisterna i Östersund AB fr o m 2019-01-01 t o m 2020-12-31 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 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 2018 har fokus fortsatt varit optimering för och minska fjärrvärmeförbrukningen inom fastigheterna samt utbyte av äldre utvändiga stolpbelysning samt utbyte till LED belysning i allmänna utrymmen. För att minska miljöbelastningen köper bolaget endast grön el. Uppvärmning inom 98,5 procent av fastighetsbeståndet sker med fjärrvärme som levereras av Jämtkraft. Bränslet som används inom Jämtkrafts produktion kommer idag från förnybara energikällor, förutom en minimal andel olja som behövs vid uppstart. 1,5 procent av fastigheterna har uppvärmning via frånluftvärmepump där värmen från frånluften återvinns.

Bolagets sänkning av energiförbrukningen är inte betydande under 2018, se bilaga 2. Bolaget har gjort höga besparingar under flera år och den totala besparingen uppgår till drygt 16 procent mellan 2008 och år 2018. Bolaget har som målsättning att öka användandet av förnyelsebar energi inom fastigheterna i framtiden. En dialog har förts med kommunens energirådgivare för uppstart av projekt avseende sol el. Rådgivaren tycker att bolaget arbetat väl med att sänka energiförbrukningen genom åren och betonar att införande av solpaneler för elproduktion innebär en omfattande investering vilket med fördel kan utföras i samband med att t ex ett tak ändå ska bytas ut på en fastighet.

Vid utbyte av maskiner, material, belysningsarmaturer, tvättstugeutrustning och vitvaror mm inom fastigheterna används fortsatt 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:

- utbyte av fönster inom kv. Mariedal 15, totalt 108 lägenheter
- utbyte utvändiga stolpbelysning samt fasadbelysning till LED inom kv. Pekpinnen 3
- utbyte utvändiga entrébelysning till LED inom kv. Sparboken 6
- anläggning av en laddstolpe för långtidsladdning av elbil samt anläggning av åtta nya motorvärmplatser inom kv. Fjällkon 6
- byte till närvarostyrd LED belysning i trapphus kv. Kronofogden 3
- installation av digital tvättstugebokning samt renovering gemensam bastu inom kv. Garvaren 4

- utbyte styr- och reglerutrustning i undercentraler för fjärrbevakning inom kv. Filosofen 6 och kv. Mariedal 15
- rengöring av ventilationskanaler inom flera fastigheter för att få godkända ventilationsflöden
- energideklarering utförd inom samtliga fastigheter då det senast utfördes 2008 och deklaration ska uppdateras var tionde år

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 2018 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 inom Östersund/Frösön under året.

Ekonomi

Årets resultat efter finansiella poster avviker mot budget positivt med ca 817 tkr.

De största posterna som påverkar överskottet mot budget är lägre reparations- och underhållskostnader på 313 tkr samt ca 175 tkr lägre personalkostnader än budget.

Årets resultat efter finansiella poster för perioden från 2014 till och med 2018 är 20 630 tkr vilket blir ett genomsnittligt resultat uppgående till 4 126 tkr för perioden. Bolaget har inga lån med kommunal borgen.

Resultat och ställning i tkr

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	28 974	28 997	28 252	28 023	27 566
Rörelseresultat	6 287	6 639	4 584	3 345	4 462
Resultat efter finansiella poster	5 582	5 890	3 788	2 239	3 131
Balansomslutning	91 256	90 128	82 607	76 069	70 464
Soliditet	38,1	33,6	31,1	29,88	29,77
Hyresbortfall bostäder %	1,1	1,0	1,4	1,4	1,6
*Direktavkastning %	3,3	3,4	2,7	2,7	3,5

*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	20 592 141	5 106 316
Föregående års resultat			5 106 316	-5 106 316
Utdelning till aktieägare			-7 550	
Årets resultat				4 697 420
Belopp vid årets slut	2 500 000	910 000	25 690 907	4 697 420

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Kronor

Balanserade vinstmedel	25 690 907
Årets resultat	<u>4 697 420</u>
	30 388 327

Styrelsen och verkställande direktören föreslår
Att vinstmedlen disponeras så

- att till aktieägaren utdelas	7 400
- att i ny räkning balanseras	<u>30 380 927</u>
	30 388 327

Resultat och ställning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 7 400 kr vilket motsvarar 2,96 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		28 974 273	28 997 120
Övriga rörelseintäkter		139 647	195 499
		29 113 919	29 192 619
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-16 108 988	-16 762 480
Övriga externa kostnader		-2 364 480	-1 670 111
Personalkostnader	2	-2 542 214	-2 374 311
Avskrivningar	4, 5	-1 811 652	-1 746 333
		-22 827 334	-22 553 235
Rörelseresultat		6 286 585	6 639 384
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 649	327
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-724 514	-750 171
		-704 865	-749 844
Resultat efter finansiella poster		5 581 720	5 889 539
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		336 336	662 044
		336 336	662 044
Resultat före skatt		5 918 056	6 551 583
Skatt på årets resultat	6	-1 220 637	-1 445 268
Årets resultat		4 697 420	5 106 316

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	84 581 291	79 254 984
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	901 131	762 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter och liknande tillgångar		2 297 557	2 297 557
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 500	40 500
Summa anläggningstillgångar		87 820 479	82 355 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		180 441	291 051
Övriga kortfristiga fordringar		108 346	111 142
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter		543 308	786 289
Kassa och bank	7	2 603 012	6 584 369
Summa omsättningstillgångar		3 435 106	7 772 852
Summa tillgångar		91 255 585	90 127 980

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		25 690 907	20 592 141
Årets resultat		4 697 420	5 106 316
Summa eget kapital		33 798 327	29 108 457
Obeskattade reserver	8	1 390 877	1 727 213
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 272 188	84 020
Långfristiga skulder	9	48 359 728	49 684 456
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	1 309 728	1 324 728
Leverantörsskulder		1 609 645	3 891 823
Aktuell skatteskuld		33 490	1 029 795
Övriga skulder		395 487	117 936
Opplupna kostnader / förutbetalda intäkter	10	3 086 115	3 159 552
Summa kortfristiga skulder		6 434 465	9 523 834
Summa eget kapital och skulder		91 255 585	90 127 980

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	6 286 585	6 639 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 811 652	1 746 333
Kundförlust	-36 119	0
Erhållen ränta mm	19 649	327
Erlagd ränta	-721 413	-750 171
Aktuell skatt	-996 305	-1 367 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 364 049	6 268 776
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av kundfordringar	110 611	-74 239
Ökning (-) /minskning (+) av övriga kortfr fordringar	245 778	-190 396
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	-2 282 178	2 014 455
Ökning (+) /minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	182 114	203 676
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 620 374	8 222 272
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 941 846	-4 643 183
Investeringar i maskiner/inventarier	-335 157	-67 855
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 277 003	-4 711 038
Finansieringsverksamhet		
Ändring långfristiga skulder	-1 324 728	786 775
Utbetald utdelning	0	-6 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 324 728	780 075
Årets kassaflöde	-3 981 357	4 291 309
Likvida medel vid årets början	6 584 369	2 293 060
Likvida medel vid årets slut	2 603 012	6 584 369

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 1 746 761 kr.

Årets internförsäljning från Region Jämtland Härjedalen uppgår till 522 875 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	2018	2017
1 Fastighetskostnader		
Reparationer/underhåll	5 760 177	6 639 550
Försäkringar	301 431	251 634
Fastighetsskatt/avg	682 069	676 222
Driftskostnader	9 161 219	8 969 250
Övrigt	204 091	225 825
Summa	16 108 988	16 762 480
2 Personalkostnader		
Under 2018 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	750 858	757 723
Övriga arvoden och löner	1 113 596	898 017
Övriga personalkostnader	80 647	191 069
	1 945 101	1 846 809
Sociala kostnader enligt lag och avtal	560 765	493 471
Pensionskostnader avseende VD	36 348	34 030
	597 113	527 502
Summa	2 542 214	2 374 311
3 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader fastighetslån	714 666	750 171
Övriga ränte- och finansiella kostnader	9 848	0
	724 514	750 171



Not	2018	2017
4 Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärde	101 916 010	97 958 351
Försäljningar/utrangeringar	-58 882	-685 524
Inköp	6 941 846	4 643 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	108 798 974	101 916 010
Ingående avskrivning	-22 661 026	-21 844 224
Försäljningar/utrangeringar	58 882	685 524
Årets avskrivning enligt plan	-1 615 539	-1 502 326
Utgående ack avskrivning	-24 217 683	-22 661 026
Utgående planenligt restvärde	84 581 291	79 254 984
Varav anskaffningsvärde för mark	15 337 399	15 337 399
5 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 866 307	1 798 452
Inköp	335 157	67 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	2 201 464	1 866 307
Ingående avskrivning enligt plan	-1 104 220	-860 213
Årets avskrivning enligt plan	-196 113	-244 007
Utgående ack avskrivningar enligt plan	-1 300 333	-1 104 220
Utgående planenligt restvärde	901 131	762 087
6 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	32 469	1 381 861
Uppskjuten skatt	1 188 168	63 407
Skatt på årets resultat	1 220 637	1 445 268

Not	2 018	2017
7 Kassa och bank		
Skattekonto	43 016	233 726
Transaktionskonto Swedbank	2 559 996	6 350 643
	2 603 012	6 584 369
8 Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond 2012	0	336 336
Periodiseringsfond 2013	435 805	435 805
Periodiseringsfond 2014	803 000	803 000
Ack överavskrivningar maskiner & inventarier	152 072	152 072
	1 390 877	1 727 213
9 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Fastighetslån	49 669 456	51 009 184
Avgår kortfristig del	-1 309 728	-1 324 728
	48 359 728	49 684 456
Amortering inom 2 till 5 år	5 238 912	5 298 912
Amortering efter 5 år	43 120 816	44 385 544
	48 359 728	49 684 456
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottshyror	1 561 299	2 007 412
Upplupna driftskostnader	615 253	620 317
Upplupna semesterlöner	163 447	130 352
Upplupna kostnader målning, tapetsering mm	664 018	319 714
Upplupna sociala avgifter	35 010	27 921
Upplupna räntekostnader	47 089	53 836
	3 086 115	3 159 552
Ställda säkerheter och eventualpliktelser		
Fastighetsinteckningar	55 304 100	55 304 100

Östersund 2019-03-01



Bengt Bergqvist
Ordf.

Cristine Persson
V. ordf.



Jenny Sellsve



David Adervall



Åke Mörtzell



Mona Olofsson
Verkställande direktör

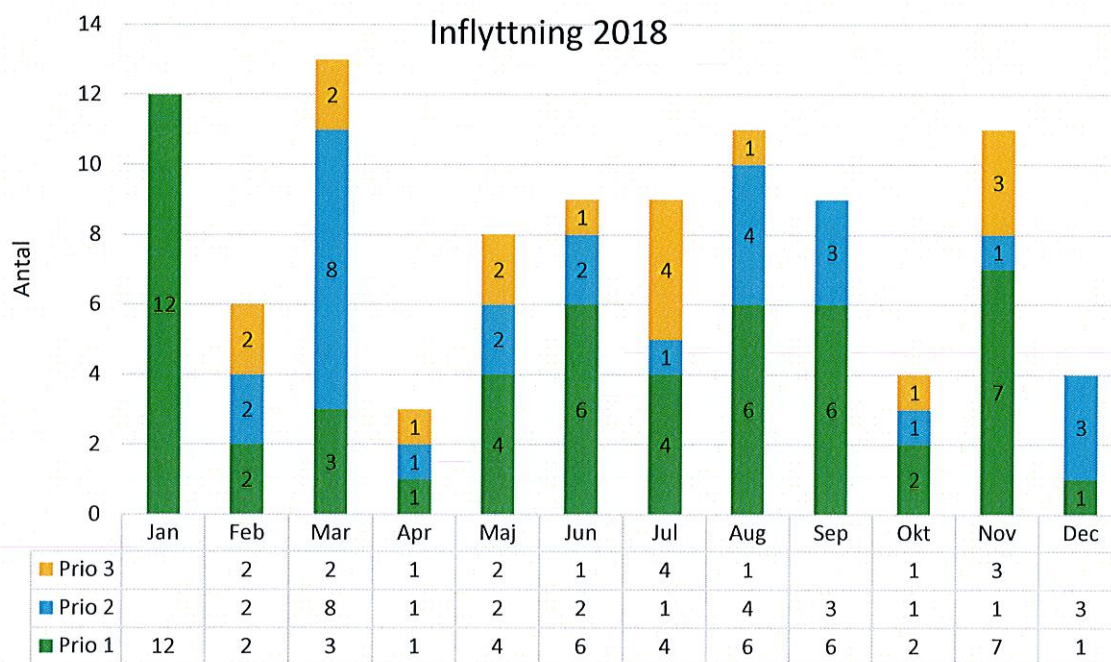
Vår revisionsberättelse har avgivits 2019 -07-12 Min granskningsrapport har avgivits 2019 -02-25
Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor



Gustaf Onilsgård
Lekmannarevisor

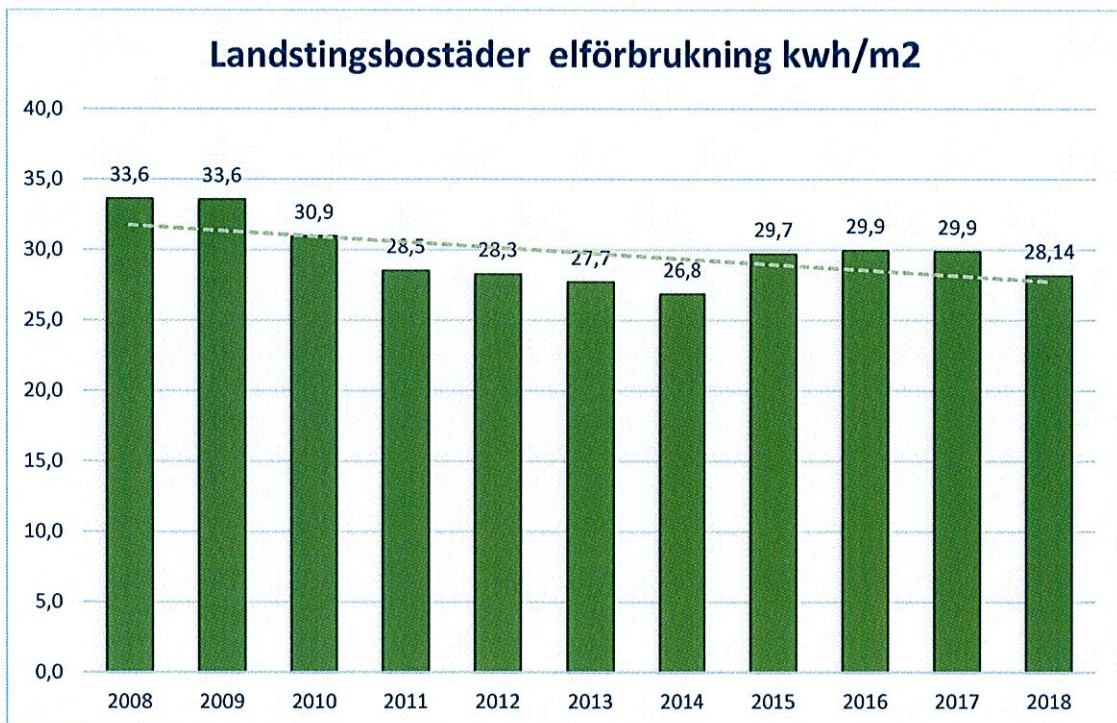
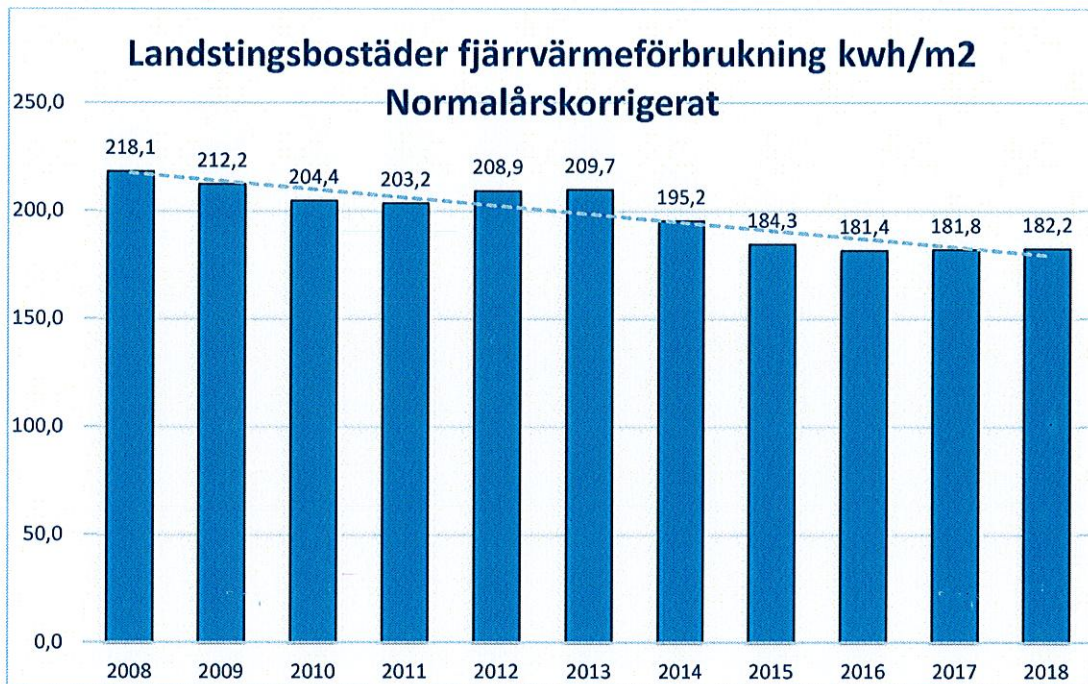


Diagrammet anger det antal personer som flyttat in i lägenheterna respektive månad. Vid en del uthyrningar flyttar t ex två personer som tillhör prioriteringsgrupp 1 in i samma lägenhet. Totalt har 99 hyresgäster flyttat in i 96 lägenheter under 2018.

Prioriteringsgrupp 1 (grön), nyanställd inflyttad svårrekryterad personal, 54 st. inflyttade

Prioriteringsgrupp 2 (blå), svårrekryterad personal redan anställd, 28 st. inflyttade

Prioriteringsgrupp 3 (gul), lägenhetsbyten svårrekryterad personal, 17 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Landstingsbostäder i Jämtland AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 12/4 2019
Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor