Styrelsen och verkställande direktören för

Ludvika kommunfastigheter AB

Org nr 556049-7140

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2-7
Resultaträkning - koncern	8
Balansräkning - koncern	9-10
Kassaflödesanalys - koncern	11-12
Resultaträkning - moderföretag	13
Balansräkning - moderföretag	14-15
Kassaflödesanalys - moderföretag	16-17
Noter	18-36
Underskrifter	37

VD har ordet

Under 2019 genomfördes arbetet med etapp två i fastighetsöverföringen från Ludvika kommun till Ludvika kommunfastigheter AB. I överföringen ingick 32 fastigheter bestående av skolor, förvaltningsbyggnader, äldreboenden mm. Försäljningen genomfördes till bokfört värde (ca 405 mkr) och med befintlig hyresnivå. Fastighetsöverföringen anses som den i särklass viktigaste åtgärden för att vända den negativa ekonomiska trenden med brist på ekonomiska medel för fastighetsunderhåll. Etapp två blev överförd till bolaget per 30 december 2019.

Under 2019 har arbetet fortsatt med pågående entreprenader i kv Bäret (tre förskoleavdelningar samt storkök), Marnäs LSS-boende (sex lägenheter) samt en upphandling av förskolor på Biskopsgården (tre förskoleavdelningar samt storkök). I september 2019 färdigställdes och invigdes Gonäs nybyggda förskola (tre förskoleavdelningar samt storkök). Totalt nio nya förskoleavdelningar som gör 2019 till ytterligare ett mycket investeringsintensivt år för Ludvika kommunfastigheter AB.

Under våren 2019 genomfördes ett arbete för att framarbeta förslag på åtgärder som säkerställer lokalförsörjningsfrågor ur ett helhetsperspektiv. Processen är avgörande både för Ludvika kommun och bolaget då ansvaret för att äga, bygga, förvalta och serva lokalnyttjarna nu åligger bolaget i sin helhet. Perspektiven blir än fler när områden som lokaleffektivisering, verksamhetsanpassning och hela investeringsprocessen adderas i bolagets uppdrag. Utredningen presenterades efter sommaren och innehåller 16 st viktiga punkter att jobba vidare med både för bolaget och för Ludvika kommun.

Från och med 2019 ägs Ludvika kommunfastigheter AB av det nya Ludvika kommun Stadshus AB. 2018 genomfördes ett omfattande arbete med att utreda förutsättningarna för, samt ta fram underlag till, ett beslut om att bilda Stadshus AB. Koncernbildningen innebär nu att Ludvika kommunfastigheter AB är ett dotterbolag i kommunkoncernen tillsammans med de övriga helägda kommunala bolagen WBAB samt VB-kraft AB. Strukturen innebär en tydligare bolagsstyrning och bättre samordning och likformighet av verksamheten.

Många av de mål som ägaren Ludvika kommun arbetar efter förutsätter aktiva och målmedvetna insatser från fastighetskoncernen. Att arbeta med hållbarhet, sociala insatser, miljö- och energiåtgärder, samhällsutveckling och allmännyttiga åtgärder och samtidigt skapa en affärsmässighet i uppdraget, innebär många intressanta utmaningar för bolaget framöver. I en kommun som Ludvika med fortsatt höga tillväxtmål är de kommunala fastighetsbolagens roll en avgörande parameter. Om flera av de arbetsgivare i kommunen som till exempel ABB, Spendrups, STRI, Landstinget och eventuella framtida gruvindustrier skall lyckas med sina rekryteringar, så erfordras fler och attraktiva bostäder, en fortsatt satsning på barnomsorg, skolor och äldreomsorg, en utbyggnad av stadskärnas service- och handelsutbud och fortsatta satsningar på sport-, fritid-, och friluftsanläggningar. Här behövs fortsättningsvis de kommunala fastighetsbolagen som styrinstrument och viktig avgörande aktör för att kunna agera med lokalförsörjning och utveckling av bostadsmarknaden som viktiga mål och uppdrag.

Det är med både glädje och stolthet jag härmed vill framföra mitt varma tack alla medarbetare i hela vår organisation som bidragit till att 2019 blev ännu ett gott år i fastighetskoncernens historia.

Ulf Rosenqvist
Vd, Ludvika kommunfastigheter AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ludvika kommunfastigheter AB, organisationsnummer 556049-7140, med säte i Ludvika, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Bolaget är helägt av Ludvika Kommun Stadshus AB, org nr 559187-4168 som i sin tur ägs av Ludvika Kommun, org nr 212000-2270.

Allmänt om verksamheten

Koncern

Dotterbolag

Ludvika kommunfastigheter AB är helägare av dotterbolaget LudvikaHem AB med organisationsnummer 556048-2019. LudvikaHem AB är kommunens allmännyttiga bostadsbolag, vilket äger och förvaltar 3 321 lägenheter samt har 43 tillsvidareanställda.

Sedan 2014-01-31 är Ludvika kommunfastigheter AB kommanditdelägare i Tryggheten i Ludvika Fastigheter KB, organisationsnummer 969676-4365. LudvikaHem AB är komplementär.

2015-04-01 förvärvade Ludvika kommunfastigheter AB fastigheter i Brunnsvik, den före detta folkhögskolan. Dessa fördes in i ett nytt bolag, Stora Brunnsvik AB.

LudvikaHem AB, Tryggheten i Ludvika Fastigheter KB och Stora Brunnsvik AB ingår som dotterbolag i Ludvika kommunfastigheter AB:s koncernredovisning.

Personal

Koncernen hade vid 2019 års utgång 139 (140) tillsvidareanställda, varav 65 (66) män och 74 (74) kvinnor. Dessa fördelar sig på 40 (41) tjänstemän och 99 (99) kollektivanställda.

Moderföretag

Verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter för att tillhandahålla lokaler för kommunens samtliga verksamheter. Vidare ska bolaget inom Ludvika kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta industri- och näringsfastigheter med lokaler för småindustri och tjänsteföretag. Bolaget ska även som moderbolag äga och förvalta aktier i kommunens helägda fastighetsbolag.

De kommunalrättsliga principerna enligt 2 kap. Kommunallagen och 8 kap. 3 c § Kommunallagen ska tillämpas av bolaget. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

Ändamålet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att erbjuda lokaler för kommunens samtliga verksamheter. Bolaget ska därutöver främja näringslivet i kommunen genom att aktivt medverka till att dess lokal- och markbehov tillgodoses samt att medverka till att öka företagandet och antalet arbetstillfällen. Bolaget ska även verka för effektivitet och samordning med dotterbolag samt med kommunens nämnder och förvaltningar.

Värdegrunder

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

Vision - Det bästa fastighetsbolaget

Ledstjärnan i kontakterna med våra kunder. Vi är en tillgänglig och engagerad serviceorganisation som med rätt kvalitet och nytänkande, bygger, anpassar och förvaltar lokaler.

Fastighetsägare/Förvaltningsavtal
Ludvika kommunfastigheter har sedan 2014-01-01 ett förvaltningsavtal med Ludvika kommun.
I förvaltningsavtalet ingår ansvar för drift och underhåll av merparten av kommunens ägda och inhyrda fastigheter. För detta utgår en fast ersättning, vilken indexregleras samt justeras med tillkommande eller avgående ytor. Under 2019 genomförandes den största delen av fastighetsöverföringen från Ludvika kommun till Ludvika kommunfastigheter och förvaltningsavtalet är under stor förändring. Vid 2019 års utgång kvarstår ett fåtal fastigheter i Ludvika Kommuns ägo, framförallt inom Kultur- och Fritids verksamheter, och dessa kommer att regleras i ett förvaltningsavtal (antal fastigheter som omfattas är i skrivande stund inte fastlagt), övriga fastigheter har övergått i Ludvika kommunfastigheters ägo. Som tilläggstjänster säljer Ludvika kommunfastigheter lokalvård och intern service till de kommunala förvaltningarna.

Nyproduktion
Ludvika kommun finansierar via investeringar de förändringar, ombyggnader och nyproduktion som sker inom sitt fastighetsbestånd.
Ludvika kommunfastigheter utför på uppdrag projektering, byggledning och kontroll för dessa projekt.

Personal
Ludvika kommunfastigheter hade vid 2019 års utgång 96 (92) tillsvidareanställda, varav 42 (38) män och 54 (54) kvinnor. Dessa fördelar sig på 21 (17) tjänstemän och 75 (75) kollektivanställda. Ledningsgruppen består av 5 personer varav 1 kvinna och 4 män.

Ledningsgrupp
Ulf Rosenqvist, vd
Jan Hedberg, byggchef
Gunilla Hultin, förvaltningschef tom 2019-08-31
Jan Forsberg, driftchef fr o m 2019-09-01
Hans Westergren, administrativ chef
Eva-Lena Gunningberg, marknadschef

Styrelse
Från och med årsstämman 2019-05-16.

Styrelseledamöter :
- Ingvar Henriksson (s), ordförande
- Gaby Back (m), vice ordförande
- Conny Bringås (v)
- Sören Grandelius (s)
- Anders Hellstrand (m)
- Magnus Pernils (s)
- Alexander Trygg (sd)
- Arbetstagarrepresentanter: Morteza Haidari (Vision)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång
Koncern

LudvikaHem AB
Den låga marknadsräntan och den höga uthyrningsgraden i bostadsbeståndet ger en bra grund för en god ekonomi i LudvikaHem. Bolaget har under 2019 utfört underhåll och reparationer för ca 68,0 Mkr (47,5 Mkr). Det är ca 10 Mkr högre än budget då behov av en större stamrenovering uppdagades i början av 2019.

LudvikaHem anslöt sig under 2019 till Sveriges Allmännyttas satsning på klimatinitiativet.

LudvikaHem fortsätter arbetet med att bygga lägenheter på Tjädern 7-8. Bygget startades våren 2019 och beräknas färdigt under andra halvan av 2020. Produktion av bostäder på Laggarudden har under 2019 påbörjats med markabeten, byggstart blir dock beroende på omständigheter utom bolagets kontroll, försenat och beräknas komma igång under 2021.
Vidare fortsätter LudvikaHem strategin att skapa fler lägenheter till uthyrning i det befintliga beståndet för att möta ökad efterfrågan.

Tryggheten KB
Tryggheten i Ludvika Fastigheter KB äger endast fastigheten Solsidan 24 i Ludvika. På fastigheten finns en byggnad som nu är uthyrd till 100 procent. Byggnaden inrymmer ett omsorgsboende samt sex avdelningar förskola vilka förhyrs av Ludvika kommun. I källarplan finns ett antal privata hyresgäster.

Stora Brunnsvik AB
Bolaget bildades 2015-04-01 och dess verksamhet är att äga och förvalta fastighetsbeståndet på den tidigare folkhögskolan för att tillhandahålla lokaler och/eller bostäder till kommunens verksamheter, offentliga aktörer och näringslivet. Bolaget ska även vara aktivt i att söka samordningsfördelar.

Försäkringsersättningen för en större vattenskada (som drabbade fastigheten under 2018) kom in under 2019.

Under 2019 har uthyrningen av lokaler ökat och hyresintäkterna blev ca 500 Tkr högre än budget.

Moderbolag
Under 2019 har etapp 2 av fastighetsöverföringen genomförts och bolaget är nu ägare till dessa fastigheter.
Fastighetsöverföringen sker till bokfört värde med befintliga hyresnivåer för hyresgästerna. Detta medför att förvaltningsavtalet successivt rangeras ut och ersätts av hyresintäkter. Bolaget ökade i och med detta, markant, sin skuldsättning under 2019. I takt med att bolaget äger fastigheterna ökar kontrollen, och möjlighet till helhetssyn, över de samlade fastighetskostnaderna, de anpassningar som krävs, investeringar och förädlingar i fastighetsbeståndet.

Bolaget har under 2019 utfört underhåll och reparationer för ca 22,2 Mkr (16,5 Mkr).

Investeringar
Bolagets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick totalt till 483,9 (249,1) Mkr varav 244,4 (133,0) Mkr avsåg ny- och ombyggnadsåtgärder.

Likviditet och finansiering
Likvida medel vid årets utgång uppgick till 184 (28,5) Mkr inklusive tillgodohavande på koncernkonto som redovisas som fordringar på Ludvika kommun. Ludvika kommunfastigheters totala låneskuld till kreditinstitut uppgick till 1085 (412) Mkr.

Finansiella risker
Bolaget exponeras för olika typer av finansiella risker. Dessa risker utgörs främst av ränterisk och finansieringsrisk. Riskerna kontrolleras samt hanteras löpande.

Fastigheternas värde
Den interna värderingen av samtliga fastigheter 31 december 2019 uppgick till 1007 Mkr, att jämföra med det bokförda värdet på 759 Mkr. Inflationen antas bli två procent per år under hela kalkylperioden. Någon besiktning av fastigheterna har inte genomförts. Ingen extern värdering har gjorts av beståndet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Moderbolag
Under 2019 har arbetet med att öka Ludvika kommuns antal förskoleplatser fortsatt med projekten Biskopsgården, Dagcentralen på Bäret 9. Bolaget har också uppfört en ny förskola i Gonäs samt en nybyggnation på Grågåsvägen i Marnäs, i syfte att skapa ett nytt LSS-boende.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncern
Befolkningsutvecklingen i Ludvika ser ut att ha nått sin peak för tillfället och försäljningen av ABB gör det svårt att förutsäga utvecklingen över tid. I det korta perspektivet påverkar det främst dotterbolaget

LudvikaHem och vi tror att uthyrningsgraden kommer att sjunka något under 2020.

Bolagets skuldsättning har ökat under 2019 markant i samband med att Ludvika kommunfastigheter AB övertar ägandet av kommunens fastighetsbestånd. En kontinuerlig risk- och finansanalys får ökat fokus. Koncernen har under 2019 antagit en finanspolicy för Ludvika kommunfastigheter AB på samma sätt som LudvikaHem AB haft sedan tidigare. Koncernen är exponerad för förändringar på räntemarknaden. Ränterisken har säkrats genom att teckna ränteswapar. Justeringar i räntesäkringen görs enligt finanspolicyn.
Stigande el- och värmepriser utgör också en risk inom koncernen, då dessa är några av de största kostnadsposterna i resultaträkningen. För att minimera dessa risker har elpriset bundits genom avtal till och med 2021-01-31. Även priset för fjärrvärme har bundits genom avtal, till och med 2021-12-31. Vid en ökning av vakanser ligger dock fasta kostnader för el och fjärrvärme kvar och påverkar resultatet negativt. Med syfte att ytterligare minska förbrukningen fortsätter LudvikaHem att sätta in individuell mätning och debitering av el- och vattenförbrukning i samband med renovering av lägenheter och koncernen ingår i Sveriges Allmännyttas satsning på Klimatinitiativet.

Underhållskostnaderna för Ludvika kommunfastigheter AB som ökat under 2019, då en liten del av fastighetsbeståndet flyttats över till bolaget, kommer att öka ytterligare de kommande åren. Budget avseende underhåll och reparationer för 2020, då merparten av fastigheterna övergått i Ludvika Kommunfastigheter ABs ägo, är satt till ca 41,5 Mkr.

Dotterbolaget Stora Brunnsvik AB:s utmaningar är främst att nå rätt målgrupper och marknadsföra platsen som en bra etableringsplats, med många mervärden. För att säkerställa ekonomin i bolaget är det viktigt att fortsatt hitta potentiella hyresgäster, i linje med den nu gällande detaljplanen, som kan ge bra och långsiktiga intäkter.

Dotterbolaget Tryggheten i Ludvika Fastigheter KB har avtal gällande äldreboende och förskola som löper till och med år 2021 respektive 2029, vilket medför att det inte uppstår några större lokalvakanser de närmaste åren.

Moderbolag
Fastighetsöverföringen förändrar i det korta perspektivet inte verksamhetens inriktning. Det påverkar i första hand de ekonomiska förutsättningarna i form av möjligheter att planera och genomföra underhåll och utveckling av fastighetsbeståndet.

Miljö

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

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

LudvikaHem anslöt sig under 2018 till SABO:s satsning på energibesparande åtgärder, Klimatinitiativet, och styrelsen har under 2019 tagit flera strategiska beslut för LudvikaHems långsiktiga arbete med att minska företagets klimatpåverkan, exempelvis genom att bygga bort beroendet av olja i uppvärmningsanläggningar, strategi för energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet, deltagande i internationellt solenergiprojekt samt, etc.

Ekonomisk översikt

Koncern

	2019-12-31	*2018-12-31*	*2017-12-31*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Hyresintäkter	345 342	338 657	336 062	333 903	330 555
Resultat efter finansiella poster	-7 539	23 929	3 528	8 471	289
Balansomslutning	2 147 650	1 383 930	1 093 541	1 027 629	980 835
Eget kapital	117 393	123 744	98 830	95 918	87 418
Soliditet	5,5	8,9	9,0	9,3	8,9

Moderföretag

	2019-12-31	*2018-12-31*	*2017-12-31*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Hyresintäkter	131 584	127 947	128 043	129 628	132 367
Resultat efter finansiella poster	-1 299	26 031	-61	5 050	-5 445
Balansomslutning	1 208 413	595 279	267 867	232 938	203 642
Eget kapital	78 819	80 118	54 087	54 148	49 098
Soliditet	6,6	13,5	20,2	23,2	24,1

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 33 934 169 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Balanserat resultat	35 233 103
Årets resultat	-1 298 934
Summa	**33 934 169**
Behandlas enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	33 934 169
Summa	**33 934 169**

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

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	*2*	345 342	338 657
Övriga rörelseintäkter	*3,4*	44 474	53 483
		389 816	392 140
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	*5*	-208 792	-184 045
Övriga externa kostnader	*6,7*	-45 015	-46 985
Personalkostnader	*8*	-83 568	-81 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-40 545	-38 431
Övriga rörelsekostnader		-3 222	-269
Rörelseresultat		8 674	40 871
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4	4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*11*	907	3 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	*12*	-17 124	-20 221
Resultat före skatt		-7 539	23 929
Skatt på årets resultat	*13*	1 257	1 518
Årets resultat		-6 282	25 447

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*14*	1 588 148	993 841
Inventarier, verktyg och installationer	*15*	4 934	2 577
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*16*	197 658	226 954
		1 790 740	1 223 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*19*	153	153
Andra långfristiga fordringar	*20*	21 781	23 416
		21 934	23 569
Summa anläggningstillgångar		1 812 674	1 246 941
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förnödenheter och förråd		1 304	1 749
		1 304	1 749
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 331	6 915
Fordran Ludvika Kommun, koncernkonto		295 106	84 131
Övriga fordringar		25 925	38 078
Skattefordringar		921	3 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*21*	2 388	2 633
		333 671	135 239
Kassa och bank	*22*	1	1
Summa omsättningstillgångar		334 976	136 989
SUMMA TILLGÅNGAR		2 147 650	1 383 930

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		42 000	42 000
Reserver		8 378	8 447
Balanserat resultat inkl årets resultat		67 015	73 297
Summa eget kapital		117 393	123 744
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	*23*	807	786
Uppskjuten skatteskuld	*24*	3 443	6 581
Negativ goodwill	*25*	48 512	50 869
		52 762	58 236
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*26,27*	1 305 000	388 245
Skuld återställning Notgårdshemmet	*29*	2 531	2 531
		1 307 531	390 776
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		564 435	698 978
Leverantörsskulder		44 164	45 385
Skulder till moderföretag		2 921	-
Övriga kortfristiga skulder		5 049	4 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*30*	53 395	62 444
		669 964	811 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 147 650	1 383 930

Eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserver*	*Fritt eget kapital*
Koncernen			
Belopp vid årets ingång	42 000	8 447	73 297
Upplösning av uppskrivningsfond		-69	
Årets resultat			-6 282
Eget kapital 2019-12-31	**42 000**	**8 378**	**67 015**

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i KSEK	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 539	23 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	40 523	25 380
	32 984	49 309
Betald skatt	679	-2 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**33 663**	**47 249**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	445	-114
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 982	-55 732
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 668	37 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**37 422**	**28 842**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillångar	-610 676	-272 427
Avyttring av materiella anläggningstillångar	382	27 098
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-483	61
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	2 118	2 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-608 659**	**-242 939**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	785 000	270 000
Amortering av låneskulder	-2 788	-1 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**782 212**	**268 076**
Årets kassaflöde	**210 975**	**53 979**
Likvida medel vid årets början	**84 132**	**30 153**
Likvida medel vid årets slut	**295 107**	**84 132**

Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i KSEK	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Erhållen utdelning	4	4
Erhållen ränta	907	3 275
Erlagd ränta	-17 124	-20 221

Likvida medel

	2019-12-31	*2018-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	1	1
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	295 106	84 131
	295 107	**84 132**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2019-12-31	*2018-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Upplösning av negativ goodwill	-2 357	-2 357
Avskrivningar	40 544	38 431
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2 316	-10 738
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	20	44
	40 523	**25 380**

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	*2*	131 584	127 947
Övriga rörelseintäkter	*3*	40 795	43 238
		172 379	171 185
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	*5*	-69 064	-68 397
Övriga externa kostnader	*6,7*	-46 553	-49 852
Personalkostnader	*8*	-53 788	-51 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-5 063	-3 141
Övriga rörelsekostnader		-524	-
Rörelseresultat		-2 613	-1 943
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*10*	1 664	1 475
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*11*	741	906
Räntekostnader och liknande resultatposter	*12*	-1 093	-69
Resultat efter finansiella poster		-1 299	371
Bokslutsdispositioner		-	25 660
Resultat före skatt		-1 299	26 031
Skatt på årets resultat	*13*	-	-
Årets resultat		-1 299	26 031

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*14*	759 113	147 482
Inventarier, verktyg och installationer	*15*	1 130	1 232
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*16*	71 865	205 041
		832 108	353 755
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*17*	96 470	74 791
Fordringar hos koncernföretag	*18*	36 129	38 129
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*19*	40	40
Andra långfristiga fordringar	*20*	21 225	23 344
		153 864	136 304
Summa anläggningstillgångar		985 972	490 059
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		631	681
		631	681
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 858	5 662
Fordringar hos koncernföretag		3 807	31 167
Fordran Ludvika kommun koncernkonto		183 962	28 493
Övriga fordringar		24 286	36 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*21*	1 897	2 411
		221 810	104 539
Summa omsättningstillgångar		222 441	105 220
SUMMA TILLGÅNGAR		1 208 413	595 279

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (420000 aktier)		42 000	42 000
Reservfond		2 885	2 885
		44 885	44 885
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		35 233	9 202
Årets resultat		-1 299	26 031
		33 934	35 233
Summa eget kapital		78 819	80 118
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	*23*	807	786
		807	786
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*26*	880 000	388 245
		880 000	388 245
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*27*	204 435	23 978
Leverantörsskulder		26 170	42 483
Skulder till moderföretag		2 921	-
Skulder till koncernföretag		699	30 642
Skatteskulder		370	150
Övriga kortfristiga skulder		1 794	1 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*30*	12 398	27 112
		248 787	126 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 208 413	595 279

Eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*
Moderföretag			
Belopp vid årets ingång	42 000	2 885	35 233
Årets resultat			-1 299
Eget kapital 2019-12-31	**42 000**	**2 885**	**33 934**

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 299	371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 419	1 710
	2 120	2 081
Betald skatt	220	119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 340**	**2 200**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	50	-53
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	20 183	-30 253
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-28 020	39 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-5 447**	**11 379**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillångar	-483 414	-246 981
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	2 118	2 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-481 296**	**-244 652**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	700 000	270 000
Amortering av låneskulder	-57 787	-3 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**642 213**	**266 776**
Årets kassaflöde	**155 470**	**33 503**
Likvida medel vid årets början	**28 493**	**-5 010**
Likvida medel vid årets slut	**183 963**	**28 493**

Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i KSEK	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	741	905
Erlagd ränta	-1 093	-69

Likvida medel

	2019-12-31	*2018-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	183 963	28 493
	183 963	**28 493**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2019-12-31	*2018-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
	2019-12-31	*2018-12-31*
Avskrivningar	5 063	3 141
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	20	44
Resultat i kommanditbolag	-1 664	-1 475
	3 419	**1 710**

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Redovisningsprinciper i moderföretaget.

Värderingsprinciper mm

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

Intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:	*År*
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

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

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

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

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

Leasing - leastagare
Leasing klassificeras i koncernredovisningen som operationell leasing.

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

Leasing - leasegivare
Leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är finansiellt.

Finansiella leasingavtal
Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran motsvarande nettoinvesteringen i leasingavtalet. Direkta utgifter som uppkommit i samband med att ett finansiellt leasingsavtal ingåtts periodiseras över leasingperioden. Efter det första redovisningstillfället fördelas den finansiella intäkten så att en jämn fördelning erhålls under leasingperioden.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen
a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

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

Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.
Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Eventualförpliktelser

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

Offentliga bidrag

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

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

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för

erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ludvika Kommun Stadshus AB, org nr 559187-4168 som i sin tur ägs av Ludvika kommun, org nr 212000-2270.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 9,2% av inköpen och 35% av försäljningen till Ludvika kommun.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 11,4% av inköpen och 2,9% av försäljningen mot dotterföretagen.

Noter

Not 2 Hyresintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Koncern		
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	220 132	215 727
Lokaler	136 846	128 961
Övrigt	8 234	8 122
	365 212	352 810
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-6 530	-3 686
Lokaler	-3 546	-2 816
Övrigt	-1 527	-1 196
	-11 603	-7 698
Avgår hyresrabatter		
Bostäder	-2 841	-3 055
Lokaler	-2 052	-1 098
Övrigt	-5	-14
	-4 898	-4 167
Avgår hyror egna objekt	*-3 369*	*-2 288*
Summa hyresintäkter, netto	**345 342**	**338 657**
Moderföretag		
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	17 128	17 165
Lokaler	117 160	112 412
Övrigt	1 129	1 066
	135 417	130 643
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-823	-607
Lokaler	-1 318	-1 490
Övrigt	-306	-101
	-2 447	-2 198
Avgår hyresrabatter		
Bostäder	-6	-34
Lokaler	-1 379	-463
Övrigt	-1	-1
	-1 386	-498
Summa hyresintäkter, netto	**131 584**	**127 947**

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Koncern		
Ersättningar och intäkter från hyresgäster	2 297	3 000
Externt sålda tjänster	29 862	31 536
Fakturerade kostnader	8 250	8 140
Övrigt	1 708	8 450
Upplösning negativ goodwill	2 357	2 357
Summa	**44 474**	**53 483**
Moderföretag		
Ersättningar och intäkter från hyresgäster	447	462
Externt sålda tjänster	30 818	33 747
Fakturerade kostnader	8 662	8 147
Övrigt	868	882
Summa	**40 795**	**43 238**

Not 4 Exceptionella poster

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Koncern		
Försäljning fastigheter Sörvik	-	2 188
Försäljning Älgkon 19, Backgården	-	7 268
Försäljning del av Brunnsvik 1:68, Sporthallen	-	1 500
Summa	**-**	**10 956**

Not 5 Fastighetskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Koncern		
Fastighetsskötsel exkl personalkostnader	20 967	20 704
Reparationer	33 249	28 142
Taxebundna kostnader	89 788	94 878
Underhåll	58 114	35 921
Fastighetsskatt	4 024	2 705
Riskkostnader, försäkringsärenden	2 650	1 695
Summa	**208 792**	**184 045**
Moderföretag		
Fastighetsskötsel exkl personalkostnader	12 056	11 427
Reparationer	11 523	10 746
Taxebundna kostnader	34 163	40 044
Underhåll	10 771	5 873
Fastighetsskatt	146	77
Riskkostnader, försäkringsärenden	405	230
Summa	**69 064**	**68 397**

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Koncern		
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	1 325	540
Mellan ett och fem år	2 890	296
Senare än fem år	832	-
	5 047	836
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	1 155	651
Moderföretag		
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	686	252
Mellan ett och fem år	1 251	72
Senare än fem år	317	-
	2 254	324
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	579	318

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Koncern		
PwC		
Revisionsarvode	434	194
Andra uppdrag	249	100
Lekmannarevisorer		
Granskningsuppdrag	27	27
Summa	710	321
Moderföretag		
PwC		
Revisionsarvode	201	88
Andra uppdrag	130	48
Lekmannarevisorer		
Granskningsuppdrag	18	18
Summa	349	154

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Moderföretag		
Män	42	38
Kvinnor	54	54
Totalt i moderföretaget	**96**	**92**
Dotterföretag		
Män	23	28
Kvinnor	20	20
Totalt i dotterföretag	43	48
Koncernen totalt	**139**	**140**

Könsfördelning i företagsledningen

	2019-12-31 Andel kvinnor i %	*2018-12-31 Andel kvinnor i %*
Moderföretag		
Styrelsen	12,5	14
Övriga ledande befattningshavare	20	40
Koncern		
Styrelsen	12,5	16
Övriga ledande befattningshavare	20	40

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 354	1 354
Övriga anställda	36 074	34 774
Summa	37 428	36 128
Sociala kostnader	15 095	14 571
(varav pensionskostnader, inkl särskild löneskatt) 1)	3 229	2 994
Dotterföretag		
Styrelse och VD	160	198
Övriga anställda	19 709	19 442
Summa	19 869	19 640
Sociala kostnader	7 422	7 634
(varav pensionskostnader, inkl särskild löneskatt)	1 659	1 725
Koncern		
Styrelse och VD	1 514	1 552
Övriga anställda	55 783	54 216
Summa	57 297	55 768
Sociala kostnader	22 517	22 205
(varav pensionskostnader, inkl särskild löneskatt) 2)	4 888	4 719

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 240 kkr (fg år 250 kkr) företagets verkställande

För styrelsen finns inga avtal om pensioner.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 240 kkr (fg år 250 kkr) företagets verkställande direktör.

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Koncern		
Byggnader och mark	38 249	35 908
Inventarier, verktyg och installationer	2 296	2 523
	40 545	38 431
Moderföretag		
Byggnader och mark	4 640	1 831
Inventarier, verktyg och installationer	423	1 310
	5 063	3 141

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Resultat från dotterföretag	1 664	1 475
	1 664	**1 475**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Koncern		
Ränteintäkter från bank	463	2 751
Ränteintäkter, övriga	444	524
	907	3 275
Moderföretag		
Ränteintäkter från bank	105	232
Ränteintäkter, koncernföretag	517	520
Ränteintäkter, övriga	119	154
	741	906

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Koncern		
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 990	67
Räntekostnader, swappar	12 413	17 445
Räntekostnader, övriga	21	9
Borgensavgift	2 700	2 700
	17 124	20 221
Moderföretag		
Räntekostnader för långfristiga skulder	935	62
Räntekostnader, swappar	153	-
Räntekostnader, övriga	5	7
	1 093	69

Not 13 Skatt på årets resultat

	Procent	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Koncern			
Aktuell skattekostnad		-1 881	-76
Uppskjuten skatt		3 138	1 594
		1 257	**1 518**
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt		-7 539	23 929
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	1 613	-5 264
Ej avdragsgilla kostnader		-539	-251
Justering skattemässiga avskrivningar byggnader		351	-1 406
Finansiell leasing		-503	-517
Ej skattepliktiga intäkter		504	520
Skatt på temporära skillnader		1 229	964
Avskrivning balanslånepost		77	80
Ökning ej aktiverade underskottsavdrag		-1 463	-583
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-	7 497
Schablonränta p-fond		-9	-6
Skattemässigt tillägg återföring p-fond		-3	-
Förändring av skattesats		-	484
Redovisad effektiv skatt		**1 257**	**1 518**
Moderbolag			
Aktuell skattekostnad		-	-
		-	-
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt		-1 299	26 031
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	278	-5 727
Ej avdragsgilla kostnader		-29	-200
Justering skattemässiga avskrivningar byggnader		1 754	156
Finansiell leasing		-503	-517
Resultat i kommanditbolag		80	81
Ej skattepliktiga intäkter		-	-
Aktivering av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-1 580	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-	6 207
Redovisad effektiv skatt		**-**	**-**

Not 14 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 536 531	1 416 239
-Nyanskaffningar	447 232	133 726
-Avyttringar och utrangeringar	-5 173	-21 471
-Omklassificeringar	188 848	8 037
	2 167 438	1 536 531
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-585 582	-555 355
-Avyttringar och utrangeringar	1 951	5 191
-Omklassificeringar	30	-
-Årets avskrivning enligt plan	-37 649	-35 418
	-621 250	-585 582
Ackumulerade uppskrivningar:		

-Vid årets början	43 523	45 126
-Avyttringar och utrangeringar	-	-591
-Omklassificeringar	-30	-
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-1 038	-1 012
	42 455	43 523
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-631	-778
-Under året återförda nedskrivningar	136	147
	-495	-631
Redovisat värde vid årets slut	**1 588 148**	**993 841**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	108 260	92 061
Nyanskaffning	102 524	17 564
Avyttring	-	-1 365
Redovisat värde vid årets slut	210 784	108 260
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	161 877	36 479
-Nyanskaffningar	437 312	122 674
-Avyttringar och utrangeringar	-539	-
-Omklassificeringar	179 483	2 724
	778 133	161 877
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 764	-11 787
-Avyttringar och utrangeringar	15	-
-Årets avskrivning enligt plan	-4 776	-1 977
	-18 525	-13 764
Ackumulerade uppskrivningar:		
	-	-
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-631	-778
-Under året återförda nedskrivningar	136	147
	-495	-631
Redovisat värde vid årets slut	**759 113**	**147 482**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	16 168	463
Nyanskaffning	99 547	15 705
Redovisat värde vid årets slut	115 715	16 168

Anskaffningsvärdet i dotterföretag har minskat med ett offentligt bidrag från Boverket på 275 000 kr som erhölls år 2014.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Koncern		
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	2 219 208	1 907 594
Vid årets slut	3 127 542	2 219 208
Moderföretag		
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	180 777	25 570
Vid årets slut	1 006 696	180 777

Värderingen per 2019-12-31, har gjorts i en av företagets Datscha AB utvecklad modell som ger möjlighet att analysera den svenska fastighetsmarknaden. Vid jämförelse med marknadsvärdering vid konventionella metoder och kalkylmodeller får en värdering via Datschas modell anses vara mer översiktlig och medföra en något större osäkerhetsmarginal. Värderingen görs för att bedöma eventuella nedskrivningsbehov. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 10 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperioden slut. Kassaflödesberäkningen baseras på 2020 års hyror. Hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav och kalkylräntor från den marknadsinformation vilken är ortsspecifik, finns som schablon i kalkylmodellen och är hämtad från fastighetskonsultbolaget Newsec.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 579	23 402
-Nyanskaffningar	4 419	516
-Avyttringar och utrangeringar	-839	-339
	27 159	23 579
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 002	-19 107
-Avyttringar och utrangeringar	839	258
-Årets avskrivning enligt plan	-2 062	-2 153
	-22 225	-21 002
Redovisat värde vid årets slut	**4 934**	**2 577**
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 255	10 767
-Nyanskaffningar	321	516
-Avyttringar och utrangeringar	-124	-28
	11 452	11 255
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 023	-8 807
-Avyttringar och utrangeringar	124	28
-Årets avskrivning enligt plan	-423	-1 244
	-10 322	-10 023
Redovisat värde vid årets slut	**1 130**	**1 232**

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Vid årets början	226 954	96 875
Investeringar	159 552	138 116
Omklassificeringar	-188 848	-8 037
Redovisat värde vid årets slut	197 658	226 954
Moderföretag		
Vid årets början	205 041	84 042
Investeringar	46 307	123 723
Omklassificeringar	-179 483	-2 724
Redovisat värde vid årets slut	71 865	205 041

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 791	73 316
-Resultat från dotterföretag	1 664	1 475
-Koncernbidrag	20 015	-
Redovisat värde vid årets slut	**96 470**	**74 791**

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Redovisat värde*
LudvikaHem AB, 556048-2019, Ludvika	*310 000*	*100*	*55 015*
Tryggheten i Ludvika Fastigheter KB, 969676-4365, Ludvika			*41 405*
Stora Brunnsvik AB, 559005-4911, Ludvika	*50 000*	*100*	*50*
			96 470

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	*2018-12-31*
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 129	36 829
-Tillkommande fordringar	-	1 300
-Reglerade fordringar	-2 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**36 129**	**38 129**

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	153	153
Redovisat värde vid årets slut	**153**	**153**
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	**40**	**40**

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 416	25 806
-Tillkommande fordringar	826	92
-Reglerade fordringar	-2 389	-2 349
-Omklassificeringar	-72	-133
Redovisat värde vid årets slut	**21 781**	**23 416**

Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 344	25 673
-Tillkommande fordringar	270	20
-Reglerade fordringar	-2 389	-2 349
Redovisat värde vid årets slut	**21 225**	**23 344**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Förutbetald hyra	1 112	1 026
Övriga poster	1 276	1 607
	2 388	**2 633**
Moderföretag		
Förutbetald hyra	1 112	1 026
Övriga poster	785	1 385
	1 897	**2 411**

Not 22 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Kassa och bank	1	1
Summa	**1**	**1**

Avtalad checkräkningskredit på koncernkonto uppgår till 25 000 kkr (fg år 25 000 kkr). Krediten är utnyttjad med 0 kkr.

Not 23 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Beräknad pensionsskuld KPA	807	786
	807	**786**
Moderföretag		
Beräknad pensionsskuld KPA	807	786
	807	**786**

Not 24 Uppskjuten skatt

Koncern - 2019-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Mark	-	-7 634	-7 634
Markanläggning	519	-	519
Balanslånepost	547	-	547
Byggnader	10 073	-6 948	3 125
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**11 139**	**-14 582**	**-3 443**
Koncern - 2018-12-31			
Mark	-	-7 634	-7 634

Markanläggning	593	-	593
Balanslånepost	621	-	621
Byggnader	8 775	-7 167	1 608
Periodiseringsfonder	-	-1 769	-1 769
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**9 989**	**-16 570**	**-6 581**

Dotterföretagens uppskjutna skatteskuld, 3 443 kkr, hänför sig i till uppskrivningar av byggnader och mark samt övervärde på fastighet.

Utöver redovisad avsättning har dotterföretaget andra temporära skillnader där de uppskjutna skattefordringarna inte bedöms kunna utnyttjas i en nära framtid och därför inte bokförts. I den sk fastighetsfållan har bolaget 2005 och 2007 redovisat realisationsförluster på sammantaget 29 271 kkr. Kvarvarande realisationsförluster uppgår till 20 411 kkr motsvarande ej bokförd uppskjuten skattefordran på 4 205 kkr. I händelse av att dessa fordringar helt eller delvis kan utnyttjas i framtiden kommer intäktsföring att ske när utnyttjande inträffar.

Den temporära skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på av moderföretaget direktägda andelar uppgår till:

Koncernen 2019-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Mark	102 916	65 857	37 060
Markanläggning	11 147	13 665	-2 518
Balanslånepost	-	2 653	-2 653
Byggnader	716 247	731 706	-15 459
	830 310	**813 881**	**16 430**

Koncern 2018-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Mark	99 939	62 879	37 060
Markanläggning	11 459	14 340	-2 881
Balanslånepost	-	3 015	-3 015
Byggnader	735 872	744 192	-8 320
	847 270	**824 426**	**22 844**

Not 25 Negativ goodwill

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Ackumulerad negativ goodwill vid förvärv:		
Vid årets början	66 189	66 189
Vid årets slut	66 189	66 189
Ackumulerade upplösningar:		
Vid årets början	-15 320	-12 963
Årets upplösningar - övrig negativ goodwill	-2 357	-2 357
Vid årets slut	-17 677	-15 320
Redovisat värde vid periodens slut	**48 512**	**50 869**

Årets upplösningar redovisas på följande rader i resultaträkningen:

Övriga rörelseintäkter	2 357	2 357
	2 357	2 357

Not 26 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	564 435	698 978
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 305 000	388 245
	1 869 435	1 087 223
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	204 435	23 978
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	880 000	388 245
	1 084 435	412 223

Förfalloprofil - Räntebindning

Nedan framgår koncernens och moderbolagets förfalloprofil i kkr (inkl ränteswappar) avseende räntebindningen.

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Inom 1 år	364 435	619 000
Inom 1-2 år	555 000	38 223
Inom 2-3 år	300 000	230 000
Inom 3-4 år	300 000	50 000
Inom 4-5 år	100 000	50 000
Inom 5-6 år	250 000	100 000
Inom 6-7 år	-	-
Inom 7-8 år	-	-
Inom 8-9 år	-	-
Inom 9-10 år	-	-
Summa	1 869 435	1 087 223
Moderföretag		
Inom 1 år	9 435	404 000
Inom 1-2 år	325 000	8 223
Inom 2-3 år	250 000	-
Inom 3-4 år	250 000	-
Inom 4-5 år	-	-
Inom 5-6 år	250 000	-
Inom 6-7 år	-	-
Inom 7-8 år	-	-
Inom 8-9 år	-	-
Inom 9-10 år	-	-
Summa	1 084 435	412 223

Not 27 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2019-12-31	*2018-12-31*
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Koncern		
Kontrakt med positiva värden		
Ränteswappar	1 926	-
Kontrakt med negativa värden		
Ränteswappar	-27 482	-37 011
Moderföretag		
Kontrakt med positiva värden		
Ränteswappar	1 926	-

Not 28 Checkräkningskredit

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	25 000	25 000
Outnyttjad del	-25 000	-25 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-
Moderföretaget		
Beviljad kreditlimit	15 000	15 000
Outnyttjad del	-15 000	-15 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 29 Skuld återställning Notgårdshemmet

Kommunen hyrde en del av en byggnad som iordningställdes till ensamkommande flyktingbarn. Skulden per 2019-12-31, 2 531 kkr, avser ett tidigare hyrestillägg för eventuell återställning, till vanliga bostäder av denna ombyggnad.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Upplupna personalkostnader	6 667	6 578
Upplupna räntekostnader	5 739	5 374
Förskottsbetalda hyror	18 863	29 192
Övriga poster	22 126	21 300
	53 395	**62 444**
Moderföretag		
Upplupna personalkostnader	4 109	4 003
Upplupna räntekostnader	143	-
Förskottsbetalda hyror	3 386	14 146
Övriga poster	4 760	8 963
	12 398	**27 112**

Not 31 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar
Soliditet:(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 33 934 169 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	33 934
Summa	**33 934**

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	*2018-12-31*
Koncern		
Ställda säkerheter	*Inga*	*Inga*
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelser Fastigos garantifond	1 081	1 076
Summa	**1 081**	**1 076**
Moderbolag		
Ställda säkerheter	*Inga*	*Inga*
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelser Fastigos garantifond	704	679
Summa	**704**	**679**

Underskrifter

Ludvika den 8 april 2020

Ingvar Henriksson
Styrelseordförande

Ulf Rosenqvist
Verkställande direktör

Gaby Back

Conny Bringås

Sören Grandelius

Anders Hellstrand

Magnus Pernils

Alexander Trygg

Morteza Haidari
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Emil Forsling
Auktoriserad revisor