

# Årsredovisning 2021



*Ljungbybostäder*



---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2021. Redovisningsvaluta är svenska kronor och belopp i tkr om inget annat anges.

### Aktieägare

Ljungbybostäder AB är ett bostadsföretag vars uppdrag är att äga och förvalta fastigheter med bostäder och lokaler inom Ljungby kommun. Ljungby Holding AB äger 100 % av aktierna i Ljungbybostäder AB. Ljungby kommun innehar samtliga aktier i Ljungby Holding AB.

### Styrelse, Vd och revisorer

Styrelsen, utsedd av kommunfullmäktige i Ljungby, har under verksamhetsåret 2021 bestått av följande ledamöter:

#### *Ordinarie*

Anders Jannesson - ordförande  
Ulf Carlsson - vice ordförande  
Maria Berglund  
Dick Andersson  
Christer Ivarsson

#### *Suppleanter*

Thommy Rosberg  
Gun Lindell  
Daniel Svensson  
Mats Josefsson  
Vinko Stifanic

#### *Verkställande direktör*

Joakim Karlsson

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ordförande, vice ordförande och verkställande direktör två i förening. Verkställande direktör har enligt 8 kap 36 § aktiebolagslagen rätt att teckna firman avseende löpande förvaltning.

#### *Ordinarie revisorer*

KPMG AB, Växjö med Michael Brunosson, auktoriserad revisor som huvudansvarig.

#### *Lekmannarevisor*

Ingemar Karlsson, utsedd av kommunfullmäktige.

#### *Ersättare*

Kaj Kanstrup, utsedd av kommunfullmäktige.

---

## Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 25 maj 2021.  
Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

## Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO) samt Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation Fastigo.  
Dessutom är företaget andelsägare i Husbyggnadsvaror H.B.V. Förening.

## Sammanfattning av årets verksamhet

### Förvaltning

Bolagets förvaltning omfattar bostäder och lokaler i centralorten Ljungby samt i orterna Lagan, Lidhult och Ryssby.

Totalt bestånd den 31 december 2021:

Lägenheter	1 364 st
Lokaler	193 st
Garage	263 st
Carportar/bilplatser	293 st

### Personal

Ljungbybostäder AB har 25 anställda vid 2021 års utgång. Av dessa är 14 tjänstemän (varav en tjänstledig) och 11 fastighetsarbetare. Av de anställda är 36 % kvinnor och 64 % män. Medelåldern var 49 (50) år. Medelantalet anställda under året var 23 (22) personer. Antalet anställda, löner, ersättningar och sociala kostnader kommenteras även i not till resultaträkningen.

### Hälsa

Coronapandemin har påverkat oss på många sätt och vi har inte kunnat samla all personal på samma sätt som tidigare. Det har inneburit ett avbrott i våra aktiviteter för att stärka samhörigheten mellan olika yrkesgrupper. I somras ordnades ett studiebesök på Ljungbybostädernas nybyggnation i Ryssby och delar av personalen tog cykeln dit. Under året har delar av kontorspersonalen fortsatt med gummibandsträning varje vardag. Ljungbybostäder AB erbjuder friskvårdsbidrag till personalen.

### Kompetensutveckling

Kompetensaktiviteter utförs kontinuerligt för företaget som helhet och även individanpassade utbildningar genomförs. Under året har en hel del utbildningar hållits digitalt. Individanpassade utbildningar har varit bland annat utbildning i office-paketet, kontrollansvarig enl PBL (två personer), kundbemötande & service, anläggningsskötare sprinkler, att förebygga avhysningar, arbetsmiljö, Teams i mobilen och fallskyddsutbildning.

---

## Byggnation och ombyggnad

I slutet av året blev slutbesikningen färdig för nybyggnadsprojektet i Ryssby, ett punkthus om 8 lägenheter. Första hyresgästen flyttar in i januari 2022. Alla fakturor har dock inte kommit till oss så projektet ligger kvar som pågående över årsskiftet.

Två nya projekt startades året. Det första är Dressinen ett kontors- och bostadshus mitt i centrum. Bygglovet är klart, men blev tyvärr överklagat vilket gör att processen drar ut lite på tiden.

Det andra projektet är byggnation av ett trygghetsboende, ett särskilt boende tillsammans med en förskola i kvarteret Haraberget. Detta projekt fick vi överta från Ljungby kommun. Projektet är i gång med NCC som totalentreprenör. För närvarande pågår mark- och rivningsåtgärder inom arbetsområdet.

Två lokaler har kundanpassats i Meteoren och ytterligare en färdigställs under första kvartalet 2022.

## Underhåll

Stora underhållsprojekt under 2021:

- I kvarteret Uven har ny asfaltering genomförts på andra hälften av ytan gällande hyreshusen, det planerade tak, fönster och fasadbyte på två av de åtta huskropparna (flerbostadshusen) har nästan färdigställts. Fiber har även installerats i marklägenheterna.
- Balkongreovering har slutförts på våra fastigheter på Östra Torget.
- Stambyten har gjorts på Östra Torget, Stenbacken samt Långraden. En åtgärd som är tidskrävande och störande för våra hyresgäster då de i vissa fall bott kvar under tiden.

Coronapandemin har påverkat underhållet då vi undvikit att gå in i lägenheter för att göra förbättrings-åtgärder eftersom personer i lägenheterna kan vara smittade. Vi har även fått skjuta på ett större underhållsprojekt på grund av pandemin.

## Miljöarbete

Arbetet med att optimera energiförbrukningen har intensifierats med början under år 2020. För att förbättra uppföljning och statistik har en energiuppföljningsmodul till vårt fastighetssystem Vitec installerats. Bolaget har som mål att minska energiförbrukningen med 5% t.o.m. 2023-12-31. Detta mål ska uppnås genom att vi infört en bättre energiuppföljning vilket ger oss verktyg för att kunna vidta effektiva åtgärder och investeringar. Under året har ett tak på Arngrim tilläggsisolerats i samband med takbyte. År 2022 kommer åtgärder att genomföras på Asken där vi kommer att byta tak, fönster och ventilation.

Det pågår ett arbete med att installera sensorer i våra lägenheter för mätning av värme och luftfuktighet. Detta kommer att ge oss möjligheter att följa upp och optimera driften. Tanken är att denna data på sikt ska vara tillgänglig för våra hyresgäster.

Ljungbybostäder är medlem i föreningen Goda Hus, som arbetar med frågor runt energieffektiva byggnader. Föreningen är knuten till Linnéuniversitetet. Ljungbybostäder har en bilpool tillsammans med Ljungby kommuns fastighetsavdelning. Bilpoolen omfattar idag tre bilar. Av bolagets 13 egna bilar är idag 9 eldrivna.

## Marknad

### *Uthyrningsläget*

Under året har vi hyrt ut studentlägenheterna på Kolvringen och Tråden till icke-studenter eftersom behovet av studentlägenheter har varit lågt. Vi ser en större omsättning på dessa lägenheter och om behovet av studentlägenheter ökar igen räknar vi med att kunna möta det behovet. Vi planerar att

---

möblera några av lägenheterna på Tråden för att kunna hyra ut till personer som jobbar tillfälligt på orten. Detta eftersom vi har en hel del lediga lägenheter där.

Vi upplever att det tar längre tid för oss att få lediga lägenheter uthyrda. I Ljungby kostar vakanser i Cityhuset mycket då vi under året haft flera omflyttningar där. I Lidhult och Ryssby har vakanserna varit högre än föregående år.

Coronapandemin har drabbat våra butikshyresgäster och under året har vi givit hyresrabatter, både tillsammans med staten och i vissa fall utan statlig inblandning. Totala kostnader har uppgått till 74 tkr. Vi har under delar av året haft vakanser på en butikslokal i Meteoren.

Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på ca 2 471 tkr och lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på ca 609 tkr. Hyresbortfallet framgår i not till resultaträkningen.

### **Uppfyllelse av verksamhetsmål**

Enligt vår hyrespolicy har hyresgäster som flyttar till kommunen och fått arbete i kommunen möjlighet att begära förtur. Under året har vi erbjudit förtur till 19 personer varav 14 tackat ja till lägenhet.

Vi har ett samarbete med föreningar och organisationer i syfte att bidra till trygghet och gemenskap i våra bostadsområden. Ett sådant exempel är samarbeten med ABF och Betelkyrkan avseende verksamhet för barn, ungdomar och boende på bostadsområdet Uven. Tillsammans med ABF har vi även arbetat fram en utbildning som vi kallar "Bo bra i hyresrätt" för att nå ut med information om rättigheter och skyldigheter som hyresgästerna har. Utbildningen ger även hyresgästerna ett tillfälle att träffas på området. Under 2022 kommer vi att utveckla konceptet.

Under året har vi arbetat aktivt med driftoptimering samt att minska vår klimatpåverkan (se mer under avsnittet Miljöarbete).

Under året har många av våra tidigare studentlägenheter hyrts ut till icke studenter. Vid årsskiftet var antalet studentlägenheter 5 stycken (alla på Kolvringen). Studenter hyr dessa lägenheter med rabattpaket syftande till att ge boendet hög kvalitet under studietiden i Ljungby. Räknat på helårshyra uppgår genomsnittsrabatten till ca 800 kr per lägenhet och månad.

Tillgängligheten till våra bostäder och lokaler är viktigt för oss. Vi vill att alla ska kunna bo i och besöka lägenheter och lokaler. I samband med nybyggnation är detta ett av ledmärkena. I äldre hus kan detta ibland vara svårt att åstadkomma men vi tittar även på detta när det är möjligt.

Årets resultat medför att vi uppfyller ägarens ställda krav på soliditet, då kravet är 20 % och soliditeten per 2021-12-31 var 24,8 %. Vi uppfyller inte ägarens krav när det gäller den årliga avkastningen som ska uppgå till minst 5,0 % av bolagets justerade egna kapital. Avkastningen år 2021 var 4,5 %. I ägardirektiven står dock att avkastningen kan, om Ljungbybostäder AB så bedömer, i stället användas till att göra nödvändiga nerskrivningar och/eller investeringar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vi blev nästan färdiga med nybyggnationen av vårt punkthus med åtta lägenheter i Ryssby. Hyresgäster kommer att flytta in vid månadsskiftet januari-februari 2022.

Verksamheten har påverkats av coronapandemin på olika sätt då vi tvingats att anpassa vårt arbete efter den rådande situationen.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Vår verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden. Detta gäller såväl makroekonomiska som regionala faktorer och politiska förändringar. Det kan gälla beskattning av fastigheter, olika former av subventioner och kommunala taxor. En stark och stabil ekonomi ger förutsättningar för ett långsiktigt förvaltande och möjlighet till nyproduktion. Vi har identifierat följande riskområden:

- Hyresutveckling
- Vakanser i beståndet
- Driftkostnadsutveckling
- Investerings- och underhållsbehov
- Ränteutveckling

### Känslighetsanalys

En känslighetsanalys visar hur stor påverkan förändring av följande faktorer skulle få på bolagets ekonomi.

Riskområde	Förändring	Resultateffekt under nästa år mkr
Hyresutveckling bostäder	+/- 1 %	+/- 0,8
Driftkostnadsutveckling totalt	+/- 1 %	+/- 0,5
Varav värme, fastighetsel, vatten och sophantering	+/- 1 %	+/- 0,2
Ränteutveckling	+/- 1 %	+/- 4,1

### Hyror och vakanser

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för ca 80 % av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1 % innebär det ökade intäkter med ca 0,8 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras genom index.

2021 var vakansgraden 3,1 % (2020 1,7 %). Vakansgraden för lägenheter kan på sikt vara en risk då bolaget enligt ägardirektiven skall bygga 120 lägenheter per mandatperiod. Vidare är vakansrisken något större i kringorterna där företagsnedläggelse kan påverka boendet påtagligt. Vakansrisken avseende centrumfastigheternas lokaler är på sikt en risk på grund av ändrat köpbeteende hos konsumenterna.

### Driftkostnader

Kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering kan vi endast delvis påverka och risken är stor att driftkostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk. Vårt mål är att minska vår energiförbrukning med 5 % fram till år 2023. Vi arbetar nu intensivt med energi-effektiviseringar för att möta eventuella kostnadsökningar och minska vår energiförbrukning. En ökning av kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering med 1% innebär ökade kostnader med 0,2 mkr. Om vi tittar på driftkostnaderna totalt innebär en ökning av kostnaderna med 1 % 0,5 mkr i ökade kostnader.

### Investerings- och underhållsbehov

En annan icke oväsentlig faktor för att minska riskerna för oförutsedda händelser är att ständigt uppdatera det planmässiga underhållsbehovet under de kommande åren. Vi jobbar därför med en långsiktig underhållsplan som uppdateras minst en gång per år. Fastighetschefen ansvarar för underhållsplanen.

### Ränteutveckling

Risken för kraftigt höjda räntor inom en snar framtid bedöms vara liten. Belåningsgraden är 72 % (2020 74 %) beräknat på bokfört värde inkl. pågående projekt. Mindre ränteförändringar kan hanteras genom omprioritering av planerade åtgärder och bindning av ränta för rörliga lån. Om räntorna för våra lån skulle öka med 1% innebär det en kostnadsökning med ca 4,1 mkr, förutsatt att alla våra lån är rörliga.

## Intern kontroll

Bolaget har en internkontrollplan som fastställs av styrelsen var fjärde år. Varje år görs granskningar av minst två områden från internkontrollplanen och resultatet av dessa granskningar redovisas till styrelsen. Utöver den fastställda planen kan ledningsgruppen och/eller styrelsen initiera andra interna kontroller om behov föreligger. Under år 2021 kontrollerades bolagets attestrutiner och arbetsmiljöplan.

## Ekonomi

### *Pensioner*

Pensioner för bolagets anställda är premiebaserad och ingår fullt ut i redovisade kostnader. Inga andra pensionsförpliktelser finns.

### *Avskrivningar*

Bolaget tillämpar regelverket för komponentredovisning K3 vilket innebär att avskrivningsnivån varierar något över tiden.

Komponentindelning av en fastighet innebär i korthet att en uppdelning görs på huvudkomponenterna mark, markanläggning och byggnad. Byggnaden delas därefter upp i betydande komponenter, i vårt fall i, stomme/grund, fasad, tak/fönster, sanitet/värme, installationer och restpost. Respektive komponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod.

Komponenten tak/fönster kommer att delas upp efterhand i samband med att investeringar i tak alternativt fönster sker. Vid nybyggnation görs uppdelning mellan tak och fönster som två olika komponenter fr.o.m. år 2019.

### *Upplåning*

Låneskulden har under året ökat med 10 272 tkr. I samband markinköp för Harabergsprojektet (på fastigheten Björnen 1 & 2) har 14 824 tkr nyupplånats. Därutöver består förändringen dels av sedvanlig amortering med 2 311 tkr dels av extra amortering med 2 241 tkr i samband med omläggning av lån.

Under året har lån värda ca 91 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2022 är ca 87 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2021 till 71,7 % (förra året 73,6 %).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2021 uppgår till 19 stycken.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 413 000 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
2022	87 000
2023	82 000
2024	92 000
2025	74 000
2026	78 000
	413 000

### *Räntor*

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2021 0,25 % (inkl. borgensavgift 0,75 %). Detta är en minskning med 0,07 procentenheter sedan föregående år. Den nationellt rekordlåga räntenivån avspeglar sig även i bolagets genomsnittliga räntenivå som vid bokslutsdagen är den lägsta någonsin. Tidigare lägsta nivå vid balansdagen är från föregående år 2020 då med 0,32 %.

Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 97 700 tkr vilket motsvarar ca 23 % av den totala lånestocken.



### *Hyresförhandlingar*

Förhandlingar avseende hyrorna från och med den 1 februari 2021 slutfördes den 21 december 2020. Förhandlingarna vilka resulterade i en ettårsuppgörelse till och med december 2021 innebar att hyrorna höjdes med 12 kr/kvm per kontrakt. Det motsvarar 1,21 % i snitt. Lägenheterna i fastigheten Ången höjs med 6 kr/kvm per kontrakt och hyran för bostäder i Cityhuset höjs inte. Lokaler med förhandlingsklausul följer förhandlingsuppgörelsen. Lokalkontrakt med indexklausul följer indexutvecklingen.

### *Soliditet*

Soliditeten är ett av de vanligaste nyckeltalen för företag. Ett företag med hög soliditet har i regel större motståndskraft mot motgångar och förluster och visar företagets långsiktiga betalningsförmåga. Nyckeltalet beskriver förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet eller hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. I fastighetsbolag är det viktigt att skilja på synlig soliditet, dvs den soliditet vilken går att utläsa i årsredovisningen, och verklig soliditet. Den verkliga soliditet tar hänsyn till fastigheternas marknadsvärde vilket för bolagets del ger en väsentligt högre soliditet.

Årets verksamhet har medfört att soliditeten är oförändrad på 24,8 %.

### *Avkastningskrav*

Årets verksamhet visar ett resultat som ligger under det avkastningskrav på 5 % som ägarna har angivit i ägardirektivet. Årets avkastning uppgick till 4,5%. I ägardirektiven står dock att avkastningen kan, om Ljungbybostäder AB så bedömer, istället användas till att göra nödvändiga nerskrivningar och/eller investeringar.

### *Koncernuppgifter*

Bolagets inköp från Ljungby kommun uppgår till 25 281 tkr medan försäljningen uppgår till 14 546 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 8 890 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 37 tkr. Till Ljungby Utveckling AB har sålts administrativa tjänster för 236 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 29 tkr.

### *Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning*

per den 31 december	2021	2020	2019	2018
<i>mkr</i>				
Nettoomsättning ack	99,8	96,6	119,4	93,9
Resultat efter finansiella poster ack	6,2	5,4	27,6	6,3
Balansomslutning	595,9	581,8	535,4	494,1
<i>%</i>				
Likviditet	65,0	111,7	68,1	82,6
Rörelsemarginal	9,4	8,7	26,4	11,2
Soliditet	24,8	24,8	26,5	23,5
Belåningsgrad (bokfört värde)	71,7	73,6	68,5	74,2
Vakansgrad lägenheter	3,1	1,7	1,8	1,6
Andel lokaler	17,7	17,8	18,2	17,7
<i>kvm</i>				
Uthyrningsbar yta lokaler	17 940	17 940	17 940	17 874
Uthyrningsbar yta bostäder	83 472	83 012	80 540	83 192
Antal lägenheter	1 364	1 356	1 303	1 339

Nyckeltalsdefinitioner: se not 29

---

**Förslag till vinstdisposition (tkr)**

Till bolagsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel från föregående år	94 474
Årets vinst	<u>4 906</u>
	99 380

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägaren utdelas	1 650
I ny räkning föres	<u>97 730</u>
	99 380

**Förändring av eget kapital**

Eget kapital (tkr)	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>	<i>Summa eget kapital</i>
IB	2 500	41 500	90 529	5 595	140 124
Balanseras i ny räkning			5 595	-5 595	-
Utdelning			-1 650		-1 650
Årets vinst				4 906	4 906
<b>UB</b>	<b>2 500</b>	<b>41 500</b>	<b>94 474</b>	<b>4 906</b>	<b>143 380</b>

Beträffande bolagets resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Utdelningen på 1 650 tkr ska användas för att finansiera kommunens satsning på fritidsbank, Lokal 16 och familjecentralen i Ljungby och Lagan.

## RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	1				
Hysesintäkter	2		98 475		95 773
Övriga förvaltningsintäkter	3		1 365		876
<b>Summa nettoomsättning</b>			<b>99 840</b>		<b>96 649</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	4, 6, 7		48 956		46 080
Underhåll			22 361		25 132
Fastighetsavgift/skatt			2 419		2 406
Avskrivningar	5		13 517		11 613
Övriga rörelsekostnader	5		280		334
<b>Bruttoresultat</b>			<b>12 307</b>		<b>11 084</b>
Centraladministration	6		-2 891		-2 702
<b>Rörelseresultat</b>			<b>9 416</b>		<b>8 382</b>
Ränteintäkter	8		16		15
Räntekostnader	9		-3 197		-3 043
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>6 235</b>		<b>5 354</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Lämnade koncernbidrag			-29		-23
Bokslutsdispositioner, övriga	10		16		1 769
<b>Resultat före skatt</b>			<b>6 222</b>		<b>7 100</b>
Skatt på årets resultat	11		-1 316		-1 505
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>4 906</b>		<b>5 595</b>

---

**BALANSRÄKNING**  
PER DEN 31 DECEMBER

(tkr)	Not	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	483 740	495 462
Mark	13	42 297	42 297
Inventarier	14	1 127	305
Pågående nyanläggning	15	49 721	9 223
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	16	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>576 925</b>	<b>547 327</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		46	71
Kundfordringar		89	154
Fordringar koncernföretag	17	16 338	19 578
Skattefordran		-	958
Övriga fordringar	18	198	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 335	13 354
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 006</b>	<b>34 428</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>595 931</b>	<b>581 755</b>

---

(tkr)	Not	2021	2020
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500	2 500
Reservfond		41 500	41 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 000</b>	<b>44 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		94 474	90 529
Årets resultat		4 906	5 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>99 380</b>	<b>96 124</b>
<b>Summa eget kapital totalt</b>		<b>143 380</b>	<b>140 124</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b>5 603</b>	<b>5 619</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	<b>6 998</b>	<b>6 780</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	23	406 001	395 729
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>406 001</b>	<b>395 729</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut	23	7 000	7 000
Leverantörsskulder		7 408	10 695
Skuld koncernföretag		8 060	6 473
Skatteskuld		124	-
Övriga skulder	24	762	306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	10 595	9 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	26	<b>33 949</b>	<b>33 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>595 931</b>	<b>581 755</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021	2020
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster	29	6 235	5 354
Avskrivningar		13 517	11 613
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	30	280	334
Summa		<u>20 032</u>	<u>17 301</u>
Utbetald inkomstskatt		-18	-473
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		<u>20 014</u>	<u>16 828</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		11 021	-11 099
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)		524	-13 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b><u>31 559</u></b>	<b><u>-8 078</u></b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		-42 335	-52 975
Investering inventarier		-1 060	-82
Årets försäljning		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b><u>-43 395</u></b>	<b><u>-53 057</u></b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utdelning		-1 650	-1 400
Upptagna lån		14 824	64 020
Amortering låneskulder		-4 552	-7 790
Koncernbidrag		-23	-26
<b>Kassaflöden från finansieringsverksamheten</b>		<b><u>8 599</u></b>	<b><u>54 804</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 237</b>	<b>-6 331</b>
Likvida medel vid årets början		<u>19 580</u>	<u>25 911</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	31	<b>16 343</b>	<b>19 580</b>

## NOTER (tkr)

### Not 1 Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning.

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras tillförvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Beträffande byggnader har dessa delats upp i komponenter vilka skrivs av efter bedömd nyttjandeperiod. Utbyte av komponent görs då en åtgärd bedöms utgöra en väsentlig del av respektive komponent.

Följande avskrivningstider tillämpas

Maskiner, fordon och inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	10 år
Byggnader	
Stomme och grund	80 år
Fasad	50 år
Tak	50 år
Fönster	40 år
Sanitet och Värme	50 år
Installationer	30/40 år
Restpost	30 år

#### *Fordringar*

Hyses- och kundfordringar äldre än sex månader skrivs av.

#### *Nedskrivningar*

Vid indikation på att en tillgång minskat i värde görs en prövning av nedskrivningsbehovet. Bedömning görs utifrån tillgångsgruppens samlade totalvärde i förhållande till den enskilda tillgångens värde.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

#### *Ersättning till anställda*

Ersättning till anställda utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och sjukfrånvaro vilka redovisas som en kostnad och en skuld då det finns förpliktelse att betala ut en ersättning. Ersättningar efter avslutad anställning utgörs uteslutande av pensionsplaner som hanteras som avgiftsbestämda planer och faller inom ramen för upprättade kollektivavtal.

#### *Leasing*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal:

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

#### *Skatt*

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per 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.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som 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.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

#### Avsättningar

Avsättningar utgörs av uppskjuten skatteskuld det vill säga innehållen skatt på skillnaden mellan bokförings- och skattemässigt restvärde.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### Intäkter

Intäkter är det flöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning. Dessa värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

<b>Not 2 Hyresintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bostäder	80 527	76 266
Lokaler	18 375	18 780
Garage/Carportar	2 277	2 181
Diverse intäkter	702	702
Hyresbortfall outhyrt	<b>101 881</b>	<b>97 929</b>
Bostäder	2 471	1 279
Lokaler	609	574
Garage/Carportar	326	303
	<b>98 475</b>	<b>95 773</b>

Förfallostruktur kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<u>Lokaler</u>		
Inom ett år	13	2 483
Ett till fem år	67	25 184
Senare än fem år	1	22 350
<u>Bostäder</u>	1 297	80 679



<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förvaltningsuppdrag	236	229
Utbetalning av konsolideringsmedel från Fora	316	-
Övrigt	813	647
	<u>1 365</u>	<u>876</u>

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparationer	5 771	5 613
Administration	11 754	11 321
Fastighetsskötsel	6 104	6 039
Lokalvård	1 322	1 248
Bränsle	10 785	8 819
Vatten	5 129	4 793
El	2 910	2 692
Sophantering	1 495	1 643
Försäkringar	854	843
Kabel-TV/bredband	1 320	1 299
Medel till hyresgästföreningen	169	163
Övriga driftskostnader	1 343	1 607
	<u>48 956</u>	<u>46 080</u>

I administrationskostnaderna ingår arvode till KPMG AB för revisionsuppdrag 75 tkr (66 tkr) och för skatterådgivning 54 tkr (42 tkr). Inga ersättningar har lämnats för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller för övriga tjänster.

<b>Not 5 Avskrivningar och övriga rörelsekostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastigheter	13 279	11 434
Inventarier	238	179
Avyttring komponent	280	334
	<u>13 797</u>	<u>11 947</u>

**Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

Medelantalet anställda	<u>2021</u>	<u>varav män</u>	<u>2020</u>	<u>varav män</u>
Sverige	23	65%	22	68%
Totalt	23		22	

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>

Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Löner och ersättningar</i>	10 513	10 188
varav styrelse och VD	1 099	1 062
varav övrig personal	9 414	9 126
<i>Sociala kostnader</i>	4 952	3 892
<i>(varav pensionskostnad) 1)</i>	-1 659	-1 280

1) Av företagets pensionskostnader avser 374 tkr (f.å. 273 tkr) företagets VD och styrelse.

Vid uppsägning av VD från företagets sida har VD en uppsägningstid motsvarande 12 månader.

**Not 7 Operationell leasing – leasingavtal där företaget är leasetagare**

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Inom ett år	256	242
Mellan ett och fem år	38	95
Senare än fem år	–	–
	<u>294</u>	<u>337</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	353	401

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Övriga finansiella intäkter	16	15
	<u>16</u>	<u>15</u>

<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntor fastighetslån	1 210	1 416
Övriga finansiella kostnader	1 987	1 627
	<u>3 197</u>	<u>3 043</u>

<b>Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förändring avskrivning utöver plan, Inventarier	-151	37
Återföring periodiseringsfond	1 761	1 732
Avsättning periodiseringsfond	-1 594	-
	<u>16</u>	<u>1769</u>

<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktuell skattekostnad	-1 098	-37
Förändring uppskjuten skatteskuld	-218	-1 468
	<u>-1 316</u>	<u>-1 505</u>

*Avstämning effektiv skatt*

	procent		procent	
Resultat före skatt		6 222		7 100
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-1 282	24,4%	-1 519
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-8	0,3%	-16
Ränta periodiseringsfond	0,1%	-5	0,1%	-8
Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivning	-0,2%	11	-1,0%	62
Avdragsgill aktivering vid fastighetsförsäljning		-		-
Ej avdragsgill utrangering fastighetsförsäljning		-		-
Avdragsgill aktivering vid komponentbyte	-4,2%	264	-24,8%	1 542
Ej avdragsgill utrangering	0,9%	-57	1,3%	-79
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3%	-21	0,3%	-19
Redovisad effektiv skatt		<u>-1 098</u>		<u>-37</u>

<b>Not 12 Byggnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	684 545	590 016
Årets anskaffning	1 837	7 206
Omklassificering	0	99 991
Avgår: Bidrag från Boverket	-	-10 474
Årets försäljning/komponentbyte	-377	-2 194
Utgående anskaffningsvärde	<u>686 005</u>	<u>684 545</u>
Ingående ack avskrivningar	-189 083	-179 509
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/komponentbyte	97	1 825
Årets avskrivningar	-13 279	-11 399
Utgående ack avskrivningar	<u>-202 265</u>	<u>-189 083</u>
Utgående redovisat värde	<b>483 740</b>	<b>495 462</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	532 015	503 635
Mark	146 582	140 701
	<u>678 597</u>	<u>644 336</u>

Fastighetsbeståndet värderas enligt Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande från december 2020 till 1 142 800 tkr.

<b>Not 13 Mark</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	42 297	42 297
Årets anskaffning	-	-
Årets försäljning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>42 297</u>	<u>42 297</u>

<b>Not 14 Inventarier</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	3 896	4 173
Årets anskaffning	1060	82
Årets försäljning/utrangering	-	-359
Utgående anskaffningsvärde	<u>4 956</u>	<u>3 896</u>
Ingående ack avskrivningar	-3 591	-3 771
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	-	359
Årets avskrivningar	-238	-179
Utgående ack avskrivningar	<u>-3 829</u>	<u>-3 591</u>
Utgående redovisat värde	<b>1 127</b>	<b>305</b>
Ingående ack avskrivningar utöver plan	-68	-105
Återföring/årets avskrivning utöver plan	-151	37
Utgående ack avskrivningar utöver plan	<u>-219</u>	<u>-68</u>
	908	237

<b>Not 15 Pågående nyanläggning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	9 223	52 971
Årets anskaffning:		
Ekebacken 2	384	
Stenbacken Ö 7	35	
Asken 3	90	
Långraden 5-7	140	
Harabergsprojektet, Bjömen	19 425	
Ryssby 3:11	7 756	8 494
Dressinen	5 783	688
Uven 1	6 885	34
Omklassificering	-	-52 964
Utgående anskaffningsvärde	<u>49 721</u>	<u>9 223</u>
<b>Not 16 Aktier och andelar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andelar Husbyggnadsvaror H.B.V.	40	40
	<u>40</u>	<u>40</u>
<b>Not 17 Fordringar koncernföretag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Banktillgodohavande	16 338	19 578
	<u>16 338</u>	<u>19 578</u>
Kreditlimit 3 000 tkr		
Ljungby Holding har avtal med Swedbank AB om koncernkontosystem för samtliga kommunala bolag.		
<b>Not 18 Övriga fordringar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Husbyggnadsvaror H.B.V. återbäring	193	311
Företagskonto Uttern 65+	5	2
	<u>198</u>	<u>313</u>
<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverantörsfakturor	1 917	2 030
Övrigt	418	11 324
	<u>2 335</u>	<u>13 354</u>

<b>Not 20 Eget kapital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Antal aktier / kvotvärde	25 000 / 100	25 000 / 100
Förslag till vinstdisposition		
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel från föregående år	94 474	90 529
Årets vinst	4 906	5 595
	<u>99 380</u>	<u>96 124</u>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren utdelas	1 650	1 650
I ny räkning föres	97 730	94 474
	<u>99 380</u>	<u>96 124</u>

<b>Not 21 Obeskattade reserver</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ack avskrivningar utöver plan		
- Inventarier	219	68
Periodiseringsfond 2016	-	1 761
Periodiseringsfond 2017	1 998	1 998
Periodiseringsfond 2018	976	976
Periodiseringsfond 2019	816	816
Periodiseringsfond 2021	1 594	-
	<u>5 603</u>	<u>5 619</u>

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 1 202 tkr (1 231 tkr).

<b>Not 22 Uppskjuten skatteskuld</b>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässig restvärde</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<b>2021</b>			
IB Byggnad	495 462	462 552	6 780
Årets inköp	1 836	551	265
Årets försäljning komponenter	-280		-58
Avskrivningar	-13 278	-13 334	11
UB	<u>483 740</u>	<u>449 769</u>	<u>6 998</u>
<b>2020</b>			
IB Byggnad	410 507	384 723	5 312
Årets inköp	96 723	89 517	1 484
Årets försäljning komponenter	-369		-76
Avskrivningar	-11 399	-11 688	60
UB	<u>495 462</u>	<u>462 552</u>	<u>6 780</u>

---

**Not 23 Fastighetslån**

Vid bedömning om fastighetslån redovisningsmässigt är att beakta som långfristiga respektive kortfristiga, bedöms som kortfristiga den del som under nästkommande 12 månader skall amorteras. Man förutsätter att lån som under de närmaste 12 månaderna skall omsättas innebär ny upplåning.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	87 000	91 000
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	326 001	288 000
Skulder som förfaller senare än fem år	-	24 000

**Not 24 Övriga skulder**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Moms	480	40
Personalens källskatt	240	225
Övrigt	42	41
	<hr/> <b>762</b>	<hr/> <b>306</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förskottsbetalade hyror	6 898	6 752
Semesterlöner	998	918
Räntor	149	176
Leverantörsfakturor	1890	434
Övrigt	660	749
	<hr/> <b>10 595</b>	<hr/> <b>9 029</b>

**Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 166	58 481
varav kreditinstitut	6 166	58 481
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	214	189

---

## Not 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

### Likviditet

Kreditlimit + Omsättningstillgångar (ej lager) / Kortfristiga skulder

### Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Summa nettoomsättning

### Soliditet

Eget kapital + Obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt / Totala tillgångar

### Belåningsgrad

Fastighetslån / Bokfört värde fastighet + mark + projekt

### Vakansgrad (ekonomisk)

Bortfall lägenheter / Intäkter lägenheter

### Andel lokaler

Ytor lokaler / Ytor totalt

## NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS


<b>Not 29 Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	16	15
Erlagd ränta	-3 197	-3 043
	<u>-3 181</u>	<u>-3 028</u>

<b>Not 30 Övriga poster</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utrangering/rea förlust försäljning anläggningstillgång	280	334
Reavinst försäljning fastighet	-	-
Rea förlust/vinst försäljning anläggningstillgång	-	-
(ökning -/minskning +)	<u>280</u>	<u>334</u>

<b>Not 31 Likvida medel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tillgodohavande på koncernkonto	16 338	19 578
Företagskonto Uttern 65+	5	2
	<u>16 343</u>	<u>19 580</u>



Ljungby den 22 april 2022



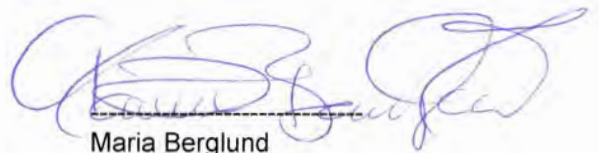
---

Anders Jannesson  
Ordförande



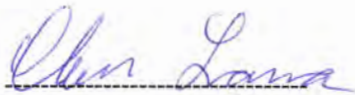
---

Ulf Carlsson  
Vice ordförande



---

Maria Berglund



---

Christer Ivarsson



---

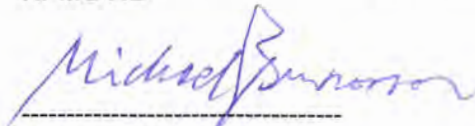
Dick Andersson



---

Joakim Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22/4 2022  
KPMG AB



---

Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ljungbybostäder AB, org. nr 556053-8711

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ljungbybostäder AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ljungbybostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 Ljungbybostäder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Ljungby den 22 april 2022

KPMG AB



Michael Brunosson

Auktoriserad revisor

**LJUNGBY  
KOMMUN**  
Lekmannarevisor i  
Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun  
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

**Granskningsrapport för år 2021**

---

Jag, av fullmäktige i Ljungby kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Ljungbybostäder AB:s verksamhet. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente samt god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och ansvarsprövning.

Mot bakgrund av min löpande och grundläggande granskning har jag inte funnit skäl att göra några fördjupade granskningar avseende verksamhetsåret 2021.

**Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer även att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Ljungby den 21 mars 2022



Ingemar Karlsson

*Lekmannarevisor*

Fastighetsbestånd 2021-12-31 inkl nybyggnation i Ryssby

Fastighet (tkr)	Anskaff- ningsår	Anskaff- nings- värde	Värde- minsk- ning	Bokfört rest- värde	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		Samtliga bostäder		Lokaler		Car- port	Gar- age	
					Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta			Antal
<b>Ljungby</b>																			
Båvern 1	1953	22 106	8 768	13 338	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	4	314			
Uttern 2	1958	12 020	5 170	6 850	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285		27	
Uttern 65+	2020	89 517	2 113		9	313	44	2 159					53	2 472					
Uven 1	1970/79	29 993	13 169	16 824	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	557		106	
Ekebacken 1	1981	40 206	18 182	22 024	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656		75	
Meteoren 2	1967	27 189	11 661	15 528	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	21	2 489			
Stenbacken 7	1970	21 699	8 189	13 510	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	2	84	
Stenbacken 8	1950	1 615	724	891	3	108	2	100	2	154	2	240	9	602	5	595			
Asken 3	1982	10 185	5 252	4 933	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73		3	
Boken 9	1973	5 187	2 179	3 008	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183			
Herkules 10	1989/90	31 181	14 289	16 892			13	1046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4		21	
Rödstjärten 1 *)	1990	8 606	3 185	5 421	6	252							6	252	2	539			
Eken 17 *)	1992	8 332	3 574	4 758	12	425							12	425	1	307			
Karybdis 21	1993	52 233	22 783	29 450	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23		40	
Snöklockan 4	1996	15 279	5 608	9 671					14	910	8	628	22	1 538				12	
Humlan 8	1952/00	25 919	8 893	17 026	3	151	4	241	6	459			13	851					
Humlan 8 *)	2000				6	218	22	940					28	1 158	1	740			
Märden 13 *)	1997	4 036	1 503	2 533	6	241							6	241	1	137			
Långraden 12	1960	12 384	4 479	7 905	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022		4	
Tråden 4	2005	22 086	5 466	16 620	48	1 632							48	1 632					
Kolvringen 1	2008	25 091	5 673	19 418	38	1 292							38	1 292					
Åängen	2014	43 267	5 325	37 942			20	1 100	10	700	2	170	32	1 970					
Halfdan 1	1957	16 111	1 172	14 939	2	81	10	580	10	807	6	572	28	2 040	14	1 071			
Arngrim 1	1957	9 417	587	8 830	6	232			8	591	6	495	20	1 318					
Nålen 4 16 st *)	2018	36 224	2 350	33 874	16	560	16	720					32	1 280					
Sländan 7	1974	15 338	6 883	8 455											23	3 844		22	
Cityhuset	2018	44 201	2 541	41 660	2	85	12	655	11	863			25	1 603				20	
Månen 1 (markant)		1 122	516	606															
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	17 617	29 871	9	383	37	2 269	14	1 101	6	662	66	4 415	22	2 993		79	
<b>Lagan</b>																			
Torg 11:21	1966/69	11 761	2 112	9 649	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	5	156	24	11	
Torg 11:22	1964	2 317	837	1 480	11	448	1	78					12	526	1	9			
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	2 210	2 995			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139		19	
Torg 14:1/14:6 *)	1984	3 026	1 242	1 784	6	199							6	199	2	326			
<b>Lidhult</b>																			
Lidhult 32:18	1975	3 391	944	2 447	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10			
Lidhult 19:19	1965	1 158	285	873	3	120	6	286					9	406					
Lidhult 12:5	1953	2 159	521	1 638	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159			
Lidhult 1:51	1982	7 985	3 680	4 305	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431			
<b>Ryssby</b>																			
Ryssby 3:11	2022						6	316	2	144			8	460					
Ryssby 5:29	1952/83	13 270	2 582	10 688	6	319	14	979	2	180			22	1 478	5	584			
<b>TOTALT</b>		<b>728 303</b>	<b>202 264</b>	<b>438 635</b>	<b>366</b>	<b>13 087</b>	<b>535</b>	<b>31 854</b>	<b>263</b>	<b>19 867</b>	<b>200</b>	<b>18 664</b>	<b>1 364</b>	<b>83 472</b>	<b>193</b>	<b>17 940</b>	<b>286</b>	<b>263</b>	

Byggnader 686 006  
Mark 42 297  
728 303

Brandförsäkringsvärde: Länsförsäkringar Kronoberg, fullvärde  
Ohyresförsäkring: Nomor AB

\*) blockuthyrda till Ljungby kommun



## Ljungbybostäder AB

Postadress: Box 40, 341 21 Ljungby  
Besöksadress: Eskilsgatan 11 A, Ljungby  
Tel 0372-830 60

[info@ljungbybostader.se](mailto:info@ljungbybostader.se)  
[www.ljungbybostader.se](http://www.ljungbybostader.se)



**Ljungbybostäder**