



Årsredovisning 2013



Ljungbybostäder



VD har ordet

Lite av ett väntans år. Så skulle man nog kunna beskriva året 2013 för Ljungbybostäder. Vi väntade på att våra nya lägenheter på Åängen skulle bli klara och vi väntade också på att den nya detaljplanen för det som tidigare var ett spårrområde mitt i stan skulle vinna laga kraft, och därmed möjliggöra nybyggnation.

Vi hann ändå med en hel del på projektsidan, med bl.a. renoveringen av stålpelare på Karybdis, stam- och fönsterbyten på Myran, om- och tillbyggnad på Rödstjärten och Minerva. Och givetvis får vi inte glömma byggstarten av 32 lägenheter på Åängen. Lagom till den 1:e advent kunde de första sex hugade hyresgästerna flytta i sina alldeles nya, ånära lägenheter. Vi hoppas och tror att de kommer att trivas ypperligt.

På kontoret genomförde vi en mindre organisationsförändring och förstärkning, allt i syfte att vässa servicen till befintliga och nya kunder.

Under sommaren passade vi också på att avyttra fastigheten Stjärnan 5 i centrala Ljungby. Vi kände oss trygga i att lämna över fastigheten till köparen, som är en lokal aktör med långsiktigt förvaltningsperspektiv.

I Ljungby centrum hände det en hel del. Den yttre miljön har i kommunens försorg fått en ordentlig ansiktslyftning. Det underlättar givetvis vårt arbete med att skapa attraktiva miljöer för alla våra hyresgäster, boende, näringsidkare och besökare.

Företaget har en fortsatt positiv utveckling när det gäller ekonomin. Resultatutvecklingen är stabil och trots ett hyresbortfall som varit något högre än önskat genererar vi ett resultat som tyder på en effektiv förvaltningsverksamhet. Det innebär trygghet och möjligheter till nya investeringar.

Något som vi inte behövde vänta på var den varma sommaren, den kom med besked och står sig som en av de varmaste och soligaste i mannaminne. Härligt!

Så när man summerar allt som hänt hos oss och runt oss här på Ljungbybostäder så var det kanske inte ett väntans år trots allt! Nu ser vi fram emot ett 2014 som kommer att innehålla flera nya spännande projekt.

Jag avslutar med att tacka hyresgäster, medarbetare och styrelse för ett gott 2013!

Ljungby i februari 2014

Björn Eliasson

Verkställande direktör





Skinnarevägen - Kvarteret Ekebacken



Parkgatan/Norra Järnvägsgatan - Kvarteret Herkules



Märta Ljungbergsvägen - Kvarteret Dacke

Årsredovisning 2013

Innehållsförteckning

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Resultatsräkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter.....	22
Revisionsberättelse.....	24
Granskningsrapport för år 2013.....	25
Fastighetsbestånd 2013 -12 -31.....	26

Ljungbybostäder AB
Org. nr. 556053-8711



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2013.

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 2013 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie

Mikael Bengtsson - ordförande
Gun Lindell - v ordförande
Conny Simonsson
Karin Bondesson
Gun-Maj Carlsson

Suppleanter

Stefan Willfors
Ulrika Nilsson
Ulf Carlsson
Mikael Magnusson
Peter Berg

Verkställande direktör

Björn Eliasson

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen också av styrelseledamöter och Vd två i förening. Vd har enligt 8 kap 36 § aktiebolagslagen rätt att teckna firman avseende löpande förvaltning.

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Växjö med Roland Persson, auktoriserad revisor som huvudansvarig.

Lekmannarevisor

Ingemar Karlsson, utsedd av kommunfullmäktige.

Ersättare

Annette Bjers-Gustavsson, utsedd av kommunfullmäktige.



Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 29 maj 2013. En extra bolagsstämma hölls den 18 oktober 2013 gällande en mindre ändring i bolagsordningen. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO samt Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation Fastigo. Dessutom är företaget andelsägare i Husbyggnadsvaror HBV 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 2013:

Lägenheter 1 203 st
Lokaler 206 st
Garage 268 st
Carportar/bilplatser 278 st

Personal

Ljungbybostäder AB har 24 anställda vid 2013 års utgång. Av dessa är 9 tjänstemän och 15 fastighetsarbetare. Av de anställda är 29 % kvinnor och 71 % män. Antalet anställda med fördelning mellan män och kvinnor, löner, ersättningar och sociala kostnader kommenteras även i not till resultaträkningen. I fastigheten Dacke 11, Ljungby har bolaget del i en gemensamhetsanläggning avseende områden inom kvarteret.

Hälsa

Ljungbybostäder AB har under året fortsatt sitt uppmuntrande arbete runt friskvård bl. a. genom att lämna friskvårdsbidrag samt anordnande av flertalet friskvårdsaktiviteter med bl.a. gemensamma promenader, m.m.

Kompetensutveckling

Samtliga anställda har deltagit i kompetensaktiviteter under 2013. Elsäkerhet, HLR, beteende i hotfulla situationer och taksäkerhet är några av de utbildningar som hållits.



Förvaltningsberättelse

Byggnation/Ombyggnad

I april 2013 påbörjades nybyggnation av 32 lägenheter, 16 marklägenheter och 16 lägenheter i två flerbostadshus på vårt nya område Åängen. Den 1 december 2013 flyttade de första hyresgästerna in i 6 marklägenheter. Byggnationen går enligt tidplanen och samtliga marklägenheter kommer att vara inflyttningsklara 1 mars 2014. Därefter fortsätter vi med flerbostadshusen som blir klara 1 juni och 1 juli 2014.

Hotell Terrazas reception har utökats och byggts om till Lobbybar.

Gruppboendet på Rödstjärten 1 utökades med två nya lägenheter som blev inflyttningsklara i april 2013 samt att gemensamma utrymmen blev större, ljusare och uppfräschade.

I fastigheten Minerva 6 bytte Havannamagasinet ägare och lokalen byggdes om för att anpassas till deras verksamhet samt fick nytt utseende med nytt golv, undertak och ytskikt.

Vi fick nya lokalhyresgäster i fastigheten Myran 7 där Hemtex tog över efter Sandis. I fd Narvens lokal i fastigheten Sländan 7 flyttade Sportringen in. I samband med att Sportringen tog över byggdes butiken om. Butiken blev större då lagret revs och gjordes om till butiksyta.

Underhåll

En av de större underhållsätgarderna under 2013 var ett projekt på Kv. Myran, Norra Torggatan 13 A-D samt Köpmansgatan 18. Stammar byttes och badrummen fick nya ytskikt och porslin. Samtliga fönster i lägenheterna byttes ut till aluminiumbeklädda fönster samt att det platta taket lades om.

Tre hissar på Minerva 6 byggdes om och moderniserades för att klara de nya myndighetskraven.

Pelarna på kv. Karybdis skrapades, fick nytt rostskydd och målades.

Utvändig målning utfördes på gruppboende på Rödstjärten 1, Ekebacksvägen 21, Torg 14:1/14:6 och Holmsborgsvägen 25 i Lagan. Låssystemen på Tråden 4 och Ekebacken 1 byttes ut. Samtliga belysningsstolpar på Uven byttes ut till led-armaturer. De elektroniska tvättstugebokningssystemen utökades på Uven och Ekebacken.

Miljöarbete

Vi fortsätter vårt arbete med fokus på att optimera förbrukning och se till att våra fastigheter håller god energiprestanda. I det arbetet är det viktigt med egen kompetens. Vår optimeringsgrupp består idag av en energiingenjör och en elektriker. Under senare delen av 2013 beställdes solpaneler till fastigheter på området Uven. Endast en liten del av vår energianvändning består idag av fossila bränslen. Vi har idag en fastighet där olja används som sekundär uppvärmningskälla.

Ljungbybostäder är medlem i föreningen Goda Hus, som arbetar med frågor runt energieffektiva byggnader. Föreningen är knuten till Linnéuniversitetet. Ljungbybostäder har under året ingått en bilpool tillsammans med Ljungby kommuns fastighetsavdelning. Bilpoolen omfattar idag tre bilar.



Marknad

Fastighetsförsäljning

Fastigheten Stjärnan 5 i Ljungby omfattande ca 450 kvm bostäder och ca 350 kvm lokaler avyttrades under juli månad 2013.

Uthyrningsläget

Riktade rabatter mot studenter har hjälpt till att hålla nere vakansgraden på studentlägenheterna. Dock noteras en tendens där flera studentlägenheter stått vakanta under delar av vårterminen pga perioder av praktik och utlandspraktik för vissa utbildningar. Lägenhetsvakanserna i centralorten Ljungby har varit låga under året. Kringorterna Lagan, Lidhult och Ryssby har legat något högre.

Beträffande kontorslokaler har läget stabiliserats något och genom ett par betydelsefulla uthyrningar sjunker vakanserna för närvarande. Vad gäller butikslokaler har uthyrningsläget varit relativt gott även om någon lokal omsatts under året. Under augusti tillträdde tjänsten som lokaluthyrare, vilket haft en positiv effekt.

Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på ca 2 192 tkr, lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på drygt 1 329 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 beviljat 11 sådana ansökningar.

Vi har ett samarbete med föreningar och organisationer i syfte att bidra till trygghet och gemenskap i våra bostadsområden. Ett sådant exempel är samarbetet med Betelkyrkan avseende verksamhet för barn och ungdomar på bostadsområdet Uven.

Under året har vi arbetat aktivt med driftoptimering samt att minska vår klimatpåverkan. Elförbrukningen har vi minskat med över 60 000 kWh jämfört med 2012, innebärande en besparing på 3 %, vilket överstiger affärsplanens krav på 2 %. Under senare delen av året upphandlades en solcellsanläggning för elproduktion att installeras under början av 2014.

Vi har ett riktat utbud av 86 studentlägenheter endast för studenter och med rabattpaket syftande till att ge ett boende med hög kvalité under studietiden i Ljungby. 75 av lägenheterna har hyrts ut med studentrabatt under året. Räknat på helårshyra uppgår genomsnittsrabatten till ca 800 kr per lägenhet och månad.

Ljungbybostäder bygger Åängen till en mycket konkurrenskraftig kostnad. Entreprenadsumman i upphandlingen av Åängen var 27 900 tkr exkl moms. Detta innebär att vi bygger nya lägenheter med höga kvalitéer för väl under 20 000 kr/kvm, vilket innebär att hyrorna kan sättas på en godtagbar nivå.

Genomsnittshyran för en lägenhet på Åängen är 1 375 kr/kvm i varmhyra inkl. TV och fiber.

Vi har under året genomfört trygghetsvandringar, bytt ut utebelysning på bostadsområdet Uven (med fokus på markupplysande belysning)



Förvaltningsberättelse

Tillgänglighet

Tillgängligheten till våra bostäder och lokaler är viktigt för oss. Butiken Lilla Skafferiet tilldelades 2012 års tillgänglighetspris, delvis beroende på lokalens utformning. Även i våra bostäder är tillgängligheten viktig. Vi tillser att alla ska kunna bo i och besöka våra nya lägenheter i bostadsområdet Åängen. Tillgänglighet har varit ett ledord vid projekteringen. T.ex. går alla lägenheter att nå via markplan eller hiss. Genom vårt samarbete med socialförvaltningen har flertalet hushåll fått en passande bostad.

Årets resultat medför att vi uppfyller ägarens ställda avkastningskrav samt ökar soliditeten, i enlighet med ägardirektivet.

Ekonomi

Upplåning

Låneskulden har under året minskat med 9 954 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 5 294 tkr dels av extra amortering med 4 660 tkr i samband med omsättning av befintliga lån.

Byggnadskreditiv för finansiering av projekt har under året varken upptagits eller utnyttjats.

Under året har ca 217 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för innevarande år är ca 194 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2013 till 78,5 % (förra året 81,4 %). Antalet lån på balansdagen den 31 december 2013 uppgår till 28 st. Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 328 318 tkr.

Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
Rörlig ränta (3 mån)	84 000
2014	110 000
2015	41 000
2016	50 000
2017	43 000

Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2013 2,64 %. Detta är en minskning med 0,23 procentenheter sedan föregående år. Noteras att den genomsnittliga räntenivån vid bokslutsdagen är den lägsta någonsin.

Tidigare lägsta nivå vid balansdagen är från 2010 då med 2,85 %. Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 84 000 tkr vilket motsvarar ca 26 % av den totala lånestocken.



Avskrivningar

Byggnader skrivs av enligt plan motsvarande 1,5 % vilket innebär en ekonomisk livslängd på 67 år.

Hyresförhandlingar

Förhandlingar avseende 2014 års hyror som slutfördes den 19 december 2013 resulterade i en uppgörelse vilken innebar att hyrorna för bostäder höjs med fasta belopp, 92 kr/mån och lägenhet inom Ljungby tätort samt 50 kr/månad och lägenhet på övriga orter. Höjningarna gäller från 1 februari 2014. Därutöver höjs samtliga biluppställningsplatser med 10 kr/mån från samma datum. Lokaler med förhandlingsklausul höjs med 1,9 % från 1 april 2014. Lokalkontrakt med indexklausul följer indexutvecklingen.

Soliditet

Med tanke på lånestockens storlek är bolagets ekonomiska stabilitet och förmåga att stå emot sämre tider av avgörande betydelse. Soliditeten är ett långsiktigt mått på finansiell balans vilken speglar företagets förmåga att överleva även under längre lönsamhetssvackor. Den visar även hur stor andel av bolagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Årets verksamhet har medfört att soliditeten ökat med 1,7 procentenheter från 17,0% till 18,7 %. Soliditetens förändring framgår i tabellen Flerårsöversikt.

Avkastningskrav

Årets verksamhet visar ett resultat som överstiger det avkastningskrav vilket ålagts bolaget, 5 % av bolagets justerade egna kapital.

Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun inkluderat borgensavgifter uppgår till 7 612 tkr medan försäljningen uppgår till 13 320 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 75 tkr.

Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 6 993 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 107 kr.

Flerårsöversikt - några nyckeltal

Per den 31 december	2013	2012	2011	2010	2009	2008
(%)						
Likviditet	62,9	94,8	93,2	97,8	80,2	35,8
Soliditet	18,7	17,0	15,7	15,0	14,1	13,2
Belåningsgrad	78,5	81,4	82,7	84,0	83,9	88,0
Vakansgrad lägenheter	3,5	3,5	4,1	3,9	3,6	1,9
Andel lokaler	26,2	26,2	26,1	26,3	26,4	26,8



Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	11 017 tkr
Årets vinst	7 305 tkr
	<u>18 322 tkr</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning föres	18 322 tkr
	<u>18 322 tkr</u>

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



Resultaträkning



(tkr)	Not	2013		2012	
Hysesintäkter	1		83.199		81.674
Övriga förvaltningsintäkter	2		3.567		708
Summa nettoomsättning			86.766		82.382
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	3 och 5	37.322		36.516	
Underhåll		18.870		16.537	
Fastighetsavgift/skatt		2.070		2.292	
Avskrivningar	4	7.951	- 66.213	7.883	- 63.228
Bruttoresultat			20.553		19.154
Centraladministration	5		- 1.956		- 1.905
Rörelseresultat			18.597		17.249
Ränteintäkter	6	128		293	
Räntebidrag		-		1	
Räntekostnader	7	- 10.568	- 10.440	- 11.193	- 10.899
Res. efter finansiella poster			8.157		6.350
Koncernbidrag			- 75		- 63
Bokslutsdispositioner	8		- 558		- 3.404
Resultat före skatt			7.524		2.883
Skatt på årets resultat	9		- 219		- 114
ÅRETS RESULTAT			7.305		2.769



Balansräkning

Per den 31 december

(tkr)	Not	2013	2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	366.577	374.394
Mark		37.731	38.478
Inventarier	11	1.058	1.116
Pågående projekt		22.730	2.746
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	12		
Aktier och andelar	13	40	40
Andra långfristiga fordringar	14	155	122
Summa anläggningstillgångar		428.291	416.896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		29	88
Kundfordringar		83	93
Fordringar koncernföretag	15	11.042	16.417
Skattefordran		582	584
Övriga fordringar	16	901	849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1.003	974
<i>Kassa, bank</i>		4	4
Summa omsättningstillgångar		13.644	19.009
SUMMA TILLGÅNGAR		441.935	435.905

Balansräkning



(tkr)	Not	2013	2012
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25.000 st)		2.500	2.500
Reservfond		41.500	41.500
Summa bundet eget kapital		44.000	44.000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11.017	8.248
Årets resultat		7.305	2.769
Summa fritt eget kapital		18.322	11.017
Obeskattade reserver	19	26.189	25.631
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		650	775
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		7.000	-
Fastighetslån	20	319.318	331.272
Summa långfristiga skulder		326.318	331.272
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	20	9.000	7.000
Leverantörsskulder		8.113	7.221
Skuld koncernföretag		3.164	3.199
Övriga skulder	21	425	414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5.754	5.376
Summa kortfristiga skulder		26.456	23.210
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		441.935	435.905
STÄLLDA SÄKERHETER			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		62.910	74.910
varav kreditinstitut		62.910	74.910
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		146	128



Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	2013	2012
Resultat efter finansiella poster		8.157	6.350
Avskrivningar		7.951	7.883
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1	- 2.938	6
		13.170	14.239
Utbetald inkomstskatt		- 119	- 69
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		13.051	14.170
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)		5.363	- 3.628
Rörelseskulder (ökning - / minskning +)	2	1.024	2.418
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19.438	12.960
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		- 23.534	- 2.608
Årets försäljning		7.400	-
Investering inventarier		- 275	- 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16.409	- 3.591
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		-7.000	-
Amortering låneskulder		- 9.954	- 9.304
Koncernbidrag		- 75	- 63
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		- 3.029	- 9.367
Årets kassaflöde		0	2
Likvida medel vid årets början		4	2
Likvida medel vid årets slut		4	4

NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Not 1 Övriga poster	2013	2012
Utrangering/reaförlust försäljning anlägggn.tillgång	- 2.905	3
Finansiella anläggningstillgångar	- 33	3
(ökning - / minskning +)	- 2.938	6
Not 2 Rörelseskulder		
Fastighetsskatt	- 222	124
Övriga skulder	1.246	2.294
(ökning - / minskning +)	1.024	2.418



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER (tkr)

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalande och allmänna råd från Bokföringsnämnden dock inte BFNAR 2012:1. Företaget följer inte Rådet för Finansiell Rapporterings uttalande om aktieägartillskott och koncernbidrag, då företaget valt att i enlighet med tidigare praxis redovisa koncernbidrag i resultaträkningen med tillhörande skatteeffekt.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

- Byggnader skrivs av enligt plan, vilket motsvarar 1,5 % på anskaffningsvärdet.
- Maskiner, inventarier och transportmedel skrivs av enligt plan baserad på ekonomisk livslängd, 5-10 år
- Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan, 10 år
- Hyres- och kundfordringar äldre än sex månader skrivs av.

Not 1 Hyresintäkter	2013		2012	
Bostäder		62.571		61.674
Lokaler		22.172		21.672
Garage/Carportar		1.495		1.477
Diverse intäkter		730		734
		86.968		85.557
<i>Hyresbortfall outhyrt</i>				
Bostäder	2.192		2.152	
Lokaler	1.329		1.533	
Garage/Carportar	248	- 3.769	198	- 3.883
		83.199		81.674
Not 2 Övriga intäkter				
Försäljning värme		109		150
Försäljning anläggningstillgångar		2.905		41
Övrigt		553		517
		3.567		708



Noter

Not 3 Driftskostnader

	2013	2012
Reparationer	3.986	3.885
Administration	7.641	7.132
Fastighetsskötsel	5.623	5.380
Lokalvård	1.387	1.263
Bränsle	8.628	8.929
Vatten	3.408	3.386
El	2.744	2.902
Sophantering	1.296	1.280
Försäkringar	527	547
Kabel-TV/bredband	862	792
Medel till hyresgästföreningen	192	194
Övriga driftskostnader	1.068	826
	37.322	36.516

I administrationskostnaderna ingår revisionsarvode till KPMG AB med 97 tkr.

Not 4 Avskrivningar

Byggnader har skrivits av med 7.618 tkr (förra året 7.651 tkr).

Inventarier har skrivits av med 333 tkr (förra året 232 tkr).



Storgatan och Torget i Lidhult





Not 5 Anställda, personalkostnader

		2013	2012
Medeltalet anställda:	Män	17	16
	Kvinnor	6	6
Fördelning i bolagets styrelse:	Män	2	2
	Kvinnor	3	3
Fördelning i företagsledningen:	Män	1	1
	Kvinnor	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013			2012		
	löner	sociala kostnader	varav pensionskostnader	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn
Styrelse och VD	666	288	89	649	280	85
Övrig personal	7.282	2.789	541	6.725	2.398	455

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

Not 6 Ränteintäkter

	2013	2012
Räntor likvida medel	120	259
Övriga finansiella intäkter	8	34
	128	293

Not 7 Räntekostnader

	2013	2012
Räntor fastighetslån	9.321	10.365
Övriga finansiella kostnader	1.247	828
	10.568	11.193

Not 8 Bokslutsdispositioner

Förändring avskrivning utöver plan,		
Fastigheter	-	3.116
Inventarier	38	136
Avsättning periodiseringsfond	520	152
	558	3.404

Not 9 Skatt

	2013	2012
Vinstskatt	-344	-120
Förändring uppskjuten skatteskuld	125	6
	- 219	- 114



Noter

Not 10 Byggnader

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	510.093	510.093
Årets anskaffning	1.524	-
Omklassificering	2.026	-
Avgår: Årets försäljning	- 6.051	-
Utgående anskaffningsvärde	507.592	510.093
Ingående ack avskrivningar	- 135.699	- 128.048
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	2.302	-
Årets avskrivningar	- 7.618	- 7.651
Utgående ack avskrivningar	- 141.015	- 135.699
Utgående planenligt restvärde	366.577	374.394
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 24.301	- 21.185
Årets avskrivningar utöver plan	-	- 3.166
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 24.301	- 24.301
	342.276	350.093

Not 11 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	4.623	3.683
Årets anskaffning	275	983
Försäljning/Utrangering	- 126	- 43
Utgående anskaffningsvärde	4.772	4.623
Ingående ack avskrivningar	- 3.507	- 3.315
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	126	40
Årets avskrivningar	- 333	- 232
Utgående ack avskrivningar	- 3.714	- 3.507
Utgående planenligt restvärde	1.058	1.116
Ingående ack avskrivningar utöver plan	-155	-19
Återföring/årets avskrivning utöver plan	-38	-136
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 193	- 155
	865	961

Leasing

Fordon – Hyrestid: 3 år, 131 tkr/år. Återstående avgifter: 32 tkr för år 2014.

Skanner – Hyrestid: 3 år, 30 tkr/år. Återstående avgifter: 30 tkr år 2014 och 15 tkr år 2015.

Kopieringsmaskin – Hyrestid: 5 år, 20 tkr/år. Återstående avgifter: 20 tkr åren 2014-2017 och 6 tkr år 2018.



Not 12 Uppskjuten skattefordran

Bolaget hade vid 2013 års ingång outnyttjade förlustavdrag på 0 tkr och ett skattemässigt restvärde på fastigheterna vilket överstiger det bokförda värdet med 9.800 tkr.

Efter 2014 års taxering är motsvarande belopp 0 kr respektive 6.704 tkr. Någon uppskjuten skattefordran på dessa poster har ej beaktats i bokslutet.

Not 13 Aktier och andelar

Andelar HBV

2013	2012
40	40

Not 14 Andra långfristiga fordringar

Återbäring HBV

155	122
-----	-----

Not 15 Fordringar koncernföretag

Banktillgodohavande

11.042	16.417
--------	--------

Kreditlimit 3.000 tkr

Ljungby Holding har avtal med Nordea Bank AB

om koncernkontosystem för samtliga kommunala bolag.

Not 16 Övriga fordringar

HBV

901	849
901	849

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moms

452	457
-----	-----

Leverantörsfakturor

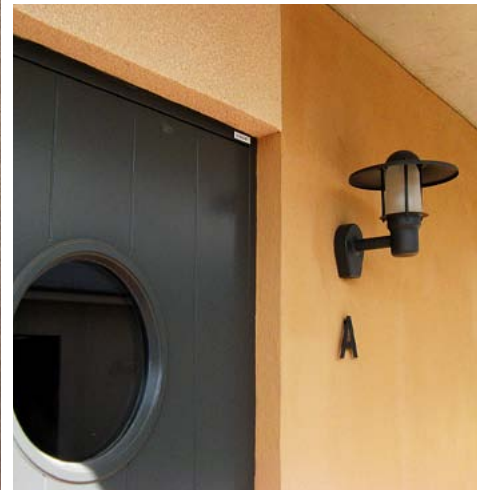
476	416
-----	-----

Övrigt

75	101
1.003	974

Not 18 Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
IB	2.500	41.500	8.248	2.769
Vinstdisposition enl. bolagsstämman			2.769	- 2.769
Årets vinst				7.305
UB	2.500	41.500	11.017	7.305



Helsingborgsvägen - Kvarteret Kolvringen



Norra Torggatan - Kvarteret Nya Myran



Not 19 Obeskattade reserver

Ack avskrivningar utöver plan

- Fastigheter

- Inventarier

Periodiseringsfond tax 2010

Periodiseringsfond tax 2013

Periodiseringsfond tax 2014

	2013	2012
- Fastigheter	24.301	24.301
- Inventarier	192	155
Periodiseringsfond tax 2010	1.023	1.023
Periodiseringsfond tax 2013	152	152
Periodiseringsfond tax 2014	521	-
	26.189	25.631

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 5.761 tkr.

Not 20 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.

Not 21 Övriga skulder

Moms

Personalens källskatt

Övrigt

	2013	2012
Moms	198	199
Personalens källskatt	189	165
Övrigt	38	50
	425	414

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror

Semesterlöner

Räntor

Leverantörsfakturor

Övrigt

	2013	2012
Förskottsbetalda hyror	3.476	3.033
Semesterlöner	1.025	1.081
Räntor	678	682
Leverantörsfakturor	161	220
Övrigt	414	360
	5.754	5.376



Underskrifter

Ljungby den 31 mars 2014

Mikael Bengtsson
Ordförande

Gun Lindell
Vice ordförande

Karin Bondesson

Conny Simonsson

Gun-Maj Carlsson

Björn Eliasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 april 2014

KPMG AB

Roland Persson
Auktoriserad revisor



Under 2013 påbörjades byggnationen av 32 nya lägenheter i kvarteret Ången.



I augusti var grunderna klara och väggarna kom på plats.



Arbetet med el, måleri och inredning gick snabbt.



Nöjda hyresgäster som flyttat in i sina nya marklägenheter under vintern 2013-2014 .



Ettapp 3 klart för inflyttning i mars 2014.



Tvåvåningshusen färdigställs under sommaren 2014.



Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ljungbybostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ljungbybostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Ljungby den 15 april 2014

KPMG AB

Roland Persson
Auktoriserad revisor



**LJUNGBY
KOMMUN**
**Lekmannarevisor i
Ljungbybostäder AB**

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

Granskningsrapport för år 2013

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

Granskningen har för 2013 skett genom en övergripande granskning. Mot bakgrund av den övergripande granskningen har jag inte funnit skäl att göra några fördjupande granskningar avseende verksamhetsåret 2013.

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

Ljungby den 7 mars 2014

Ingemar Karlsson
Lekmannarevisor



Fastighetsbestånd 2013-12-31

Fastighet (tkr)	Anskaff- ningsår	Anskaff- nings- värde	Värde- minsk- ning	Bokfört rest- värde	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		Samtliga		Lokaler		Car- port	Gar- age
					och mindre						och större		bostäder					
					Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Antal	
Ljungby																		
Bävern 1	1953	21 207	5 786	15 421	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	3	274		
Uttern 2	1958	9 918	3 791	6 127	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27
Uven 1	1970/79	29 993	8 995	20 998	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	527	106	2
Ekebacken 1	1981/82	40 206	12 397	27 809	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656	75	
Stjärnan 5/ Met 2	1966/68	27 189	8 015	19 174	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	21	2 684		
Stenbacken 7	1970	20 967	5 366	15 601	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	3	85
Stenbacken 8	1950	1 615	495	1 120	3	108	2	100	1	69	2	240	8	517	8	688		
Asken 3	1982	10 185	3 851	6 334	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73		
Boken 9	1973	5 187	1422	3 765	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183		
Herkules 10	1989/90	31 181	9 470	21 711			13	1046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4	21	
Rödstjärten 1 *)	1990	8 606	1 834	6 772	6	252							6	252	2	539		
Eken 17 *)	1992	8 332	2 336	5 996	12	425							12	425	1	307		
Karybdis 21	1993	52 233	14 789	37 444	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23	1	39
Snöklockan 4	1996	15 279	3 510	11 769					14	910	8	628	22	1 538			12	
Humlan 8	1952/00	25 919	4 854	21 065	3	151	4	241	6	459			13	851	1	12		
Humlan 8 *)	2000				6	206	22	942					28	1 148	1	750	4	
Mården 13 *)	1997	4 036	921	3 115	6	241							6	241	1	137		
Dacke 11	1991	12 641	2 920	9 721	4	178	13	830	15	1 245	4	399	36	2 652				
Långgraden 12	1960	12 384	2 858	9 526	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022		
Tråden 4	2005	22 086	2 301	19 785	48	1 632							48	1 632				
Kolvringen 1	2008	25 091	1 738	23 353	38	1 292							38	1 292				
Minerva 6	1965/89	52 913	17 038	35 875	1	45	3	199					4	244	24	9 434		
Sländan 7	1974	14 787	4 728	10 059											21	3 697		24
Månen 1 (markant)		1 122	337	785														
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	11 374	36 114	9	383	37	2 269	13	978	6	662	65	4 292	23	3 174	5	80
Lagan																		
Torg 11:21	1966/69	8 863	2 521	6 342	18	548	42	2 638	8	653	2	183	70	4 022	6	170	24	11
Torg 11:22	1964	2 317	502	1 815	11	448	1	78					12	526				
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	1 469	3 736			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19	
Torg 14:1/6 *)	1984	3 026	770	2 256	6	199							6	199	2	326		
Lidhult																		
Lidhult 32:18	1975	2 333	705	1 628	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10		
Lidhult 19:19	1965	609	319	290	3	120	6	286					9	406				
Lidhult 12:5	1953	1 151	349	802	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159		
Lidhult 1:51	1982	7 985	2 522	5 463	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431		
Ryssby																		
Ryssby 5:29	1952/83	13 269	732	12 537	6	319	14	979	2	180			22	1 478	6	584		
TOTALT		545 323	141 015	404 308	335	12 003	442	27 287	236	17 892	190	17 826	1 203	75 008	206	26 582	278	268

Byggnader 507 592

Mark 37 731

545 323

Brandförsäkringsvärde: Gjensidige Försäkring, fullvärde

Ohyresförsäkring: Anticimex

*) blockuthyrda till Ljungby kommun



Tallgatan - Kvarteret Snöclockan



Agårdsvägen - Kvarteret Uven





Ljungbybostäder

Eskilsgatan 11 A, Box 40, 341 21 Ljungby, Tel 0372-830 60
info@ljungbybostader.se www.ljungbybostader.se