

Årsredovisning 2018



Ljungbybostäder



VD har ordet

Så kan Ljungbybostäder lägga ännu ett år till handlingarna.

Under 2018 har vi byggt färdigt vårt hus i centrum som heter Cityhuset. Huset blev klart i augusti och var fullt uthyrt redan från första dagen. Detta visar att bostadsbristen fortsatt är hög och för vår del innebär det att vi fortsätter att planera för fler nyproduktioner.

I övrigt präglades 2018 precis som 2017 av fortsatt högkonjunktur även om vi möjligen kunde skönja en viss avmattning under hösten.

Våra ägardirektiv säger att vi ska bygga minst 100 nya boenden inom en fyraårsperiod. Vi har i dagsläget fem till sex nybyggnadsprojekt som vi tittar på. Det projekt som ligger närmast till hands är ett trygghetsboende i kvarteret Uttern (Haraberget) som vi räknar med att börja bygga under året. Ett trygghetsboende innebär att någon i hushållet ska ha fyllt minst 65 år. Det ska finnas en gemensamhetslokal för de boende och det kommer även finnas en trygghetsvärd eller värdinna på plats dagtid, måndag till fredag.

Övriga planer är nybyggnation på östra Torget där tidigare den sk "Blå kiosken" låg, kvarteret Aspebacken, kvarteret Långgraden, Sågverkstomten och Dressinentomten. Eventuellt kommer vi även att bygga åtta till tolv lägenheter i Ryssby.

Lokalsidan har utökats med att Lidhults Kök & interiör numera hyr lokaler av oss på Östra Torget. Detta är vi väldigt glada för och lyfter hela området ännu mer. Våra lokaler är fullt uthyrda, vilket är positivt.

Den stora oron är vad som händer med våra lokalhyresgäster i framtiden då internethandeln tar över mer och mer och påverkar kundernas köpbeteenden.



Underhåll och värdeökning av våra fastigheter har alltid varit och är en viktig del av vår förvaltning. Våra underhållskostnader nådde under 2018 "all-time-high". Nämnas kan att vi har bytt tak i kvarteret Uttern, vi har renoverat garaget i kvarteret Halfdan, satt upp ny fasadbelysning i kvarteret Uven, bytt tak på en fastighet i Lidhult och delar av taket i kvarteret Meteoren. Listan kan göras mycket längre med stora och små underhållsprojekt.

Gällande vår personal fortsätter vi att göra satsningar. Under året har samtlig personal genomfört hälsoundersökning med hjälp av HVC. Vi har även satsat mycket på utbildning av personalen. Exempelvis i april hade hela företaget en tvådagars juridikutbildning med hjälp av vår intresseorganisation SABO.

På miljösidan diskuterar vi att sätta upp solceller när vi bygger nytt, vi har installerat elbilsaddare vid våra nyproduktioner och vi fortsätter att satsa på nya eldrivna bilar.

Till slut vill jag tacka våra hyresgäster, medarbetare och styrelse och önskar ett gott 2019.

Ljungby i januari 2019.

Joakim Karlsson
Verkställande direktör

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning.....	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys.....	16
Noter (tkr)	17
Underskrifter	26
Revisionsberättelse.....	27
Granskningsrapport för år 2018	29
Fastighetsbestånd 2018-12-31	30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2018. 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 2018 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie	Suppleanter
Karin Bondeson - ordförande	Peter Berg
Conny Simonsson - vice ordförande	Sara Rosén Andersson
Mikael Bengtsson	Irene Olofsson
Christer Henriksson	Christian Monroy
Ulf Carlsson	Gun Lindell

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

Stig Sand,
utsedd av kommunfullmäktige



Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 28 maj 2018. Styrelsen har under året hållit sex 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 2018:

Lägenheter	1 339 st
Lokaler	186 st
Garage	294 st
Carportar/bilplatser	263 st

Personal

Ljungbybostäder AB har 22 anställda vid 2018 års utgång. Av dessa är 11 tjänstemän och 11 fastighetsarbetare. Av de anställda är 23% kvinnor och 77% 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 arbete runt friskvård bl. a. genom att lämna friskvårdsbidrag samt anordnande av friskvårdsaktiviteter. Under 2018 har all personal genomfört hälsoundersökningar via HVC.

Kompetensutveckling

Kompetensaktiviteter utförs kontinuerligt för företaget som helhet och även individanpassade utbildningar genomförs.

Under 2018 har vi haft en tvådagars juridikutbildning i hyresjuridik anordnad av SABO för alla i personalen. Individanpassade utbildningar har varit bland annat utbildning i entreprenadjuridik, arbete på höga höjder, heta arbeten, värmesystemsutbildning och energisamordnare för att nämna några.

Byggnation och ombyggnad

Under året har nybyggnationen av Cityhuset, som startade föregående år på fastigheten Sländan 7, slutförts. Cityhuset ger ett tillskott på totalt 25 lägenheter varav merparten består av två- och trerumslägenheter.

Planering och projektering för ett trygghetsboende på fastigheten Uttern 2 har pågått under större delen av året och i december månad annonserades upphandlingen. Det är projekterat för 54 st lägenheter och en gemensamhetslokal.

Nedgångna, ej uthyrda butikslokaler i fastigheten Halfdan 1 har totalrenoverats och iordningställt åt lokalhyresgästen Lidhults kök & interiör. Vägg i vägg med deras lokal har en mindre lokal renoverats åt Montico. Montico utökar därmed sin verksamhet i fastigheten, då de redan hyr en annan lokal i samma byggnad.

I fastigheten Sländan 7 har lokalen före detta Linnea Spa gjorts om till konferensrum åt Ljungbybostäder och kommunens fastighetsavdelning. Ljungbybostäders reception har renoverats och fått en modernare touch. Samtidigt byggdes ett litet mottagningsrum i anslutning till receptionen och en vägg öppnades upp för att ge besökare tillgång till toalett.



Underhåll

En relativt stor del av 2018 års underhållsbudget gick åt för att renovera garage med tillhörande bjälklag/innergård ovan garaget på Halfdan 1. I bjälklaget har allt material ovan konstruktionsbetong bytts ut. I garaget har lagningar och förstärkningar utförts. Avstängningsventiler byttes ut, väggar målades. Nya väggar uppfördes för att skapa en förrådsdel.

Ventilationen är uppdaterad med ett nytt ventilationsaggregat och nya kanaler. All el och belysning är utbytt. Papptaket på låga delen av byggnaden ovan Ljungbybostäders lokaler är omlagt. I samma fastighet har lägenhetsförråd flyttats från vinden till källaren.

Renovering av lägenheter på boendet Boken 9 vilken startade föregående år på har slutförts.

För att öka säkerheten, trivseln och minska energianvändningen har det under året arbetats mycket med belysning. I fastigheterna Torg 11:21, Torg 11:22, Dacke 11, Sländan 7 och alla våra fastigheter i Lidhult har belysning i källare och/eller trapphus bytts ut. Utomhusbelysningen på Uven 1 kompletterades bland annat med ny fasadbelysning. Ny utomhusbelysning har även monterats på Myran 7 och Meteoren 2, där den placerades i underkant av skärmtak längs Eskilsgatan. På Sländan sattes ny belysning på fasaden.

Cylinderbyte har utförts till samtliga lägenheter på fastigheterna Dacke 11, hyreshus på Uven 1 och marklägenheter på Ryssby 5:29. Nya cylindrar är av programmerbar typ.

Taket på Uttern 2 har lagts om med ny papp, läkt, betongpannor och uppdaterad taksäkerhet. Åtgärden har bedömts uppfylla kriterierna för utbyte av komponent enligt regelverket K3. Papptak på Lidhult 32:18, delar av Meteoren 2 samt carportar på Uven 1 har lagts om.

På Snöclockan och Rödstjärten har taken tvättats, varav det senare ska beläggas med ett nytt färgskikt under våren 2019.

I Lagan på Torg 11:22 har utvändiga trappor bytts ut och stabilare räcken har monterats.

Hissar på Dacke 11 har renoverats. Ingångar till trapphus på Bergagatan 10 har fått nya entrepartier. Pumpar i garaget på Sländan 7 har bytts ut. Tvättstuga i Meteoren 2 har renoverats.

Miljöarbete

Vi fortsätter vårt arbete med fokus på att optimera förbrukning och se till att våra fastigheter håller god energiprestanda. Endast en liten del av vår energianvändning består idag av fossila bränslen. Vi har idag endast en fastighet där olja används som sekundär uppvärmingskälla.

En kemikalieinventering har utförts på samtliga arbetsplatser och områdeskontor.

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 12 egna bilar är idag 9 eldrivna.

Marknad

Uthyrningsläget

Ett mindre antal studentlägenheter har 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. Både för kontors- och butikslokaler har uthyrningsläget varit gott.

Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på ca 1 205 tkr, lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på ca 347 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 15 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 samarbeten med ABF och Betelkyrkan avseende verksamhet för barn, ungdomar och boende på bostadsområdet Uven.

Under våren genomförde vi tillsammans med hyresgäster, polisen och kommunens säkerhetssamordnare en trygghetsvandring i kvarteret Uven. En konkret åtgärd som genomförts efter detta är att vi väsentligt har stärkt utebelysningen i området. Under året har vi arbetat aktivt med driftoptimering samt att minska vår klimatpåverkan.

Vid bokslutsdagen var 31 st av våra studentlägenheter uthyrda till studenter. 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 äldre hus kan detta ibland vara svårt att åstadkomma. Tillgänglighet har varit ett ledord vid nybyggnationen av bostadsområdet Cityhuset och Nålen. Årets resultat medför att vi uppfyller ägarens ställda krav på avkastning och soliditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Cityhuset färdigställt och är fullt uthyrt.



Risker

Risken för kraftigt höjda räntor inom en snar framtid bedöms vara liten. Belåningsgraden är 74,2% beräknad på bokfört värde inkl. pågående projekt. Mindre ränteförändringar kan hanteras genom omprioritering av planerade åtgärder.

Vakansgraden kan på sikt vara en risk då bolaget enligt ägardirektiven ska bygga 100 lägenheter per mandatperiod. Vidare ses vakansrisken något större i kringorterna där företagsnedläggelse kan påverka boendet påtagligt. Beträffande lokaldelen har läget förbättrats något då andelen lokaler minskat väsentligt.

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.

Hyresmarknaden påverkas ständigt av politiska beslut vilket kan innebära risker. Det kan gälla beskattning av fastigheter, olika former av subventioner och kommunala taxor.

Ekonomi

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.

Upplåning

Låneskulden har under året minskat med 15 891 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 5 891 tkr dels av extra amortering med 10 000 tkr i samband med färdigställandet av fastigheten Nålen 4 då byggkreditivet omsattes. Ingen nyupplåning har förekommit under året.

Under året har ca 196 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2019 är ca 208 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2018 till 75,2% (förra året 80,4%). Antalet lån på balansdagen den 31 december 2018 uppgår till 28 st.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 353 000 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell:

År	Tkr
2019	208 000
2020	74 000
2021	44 000
2022	27 000





Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2018 0,70% (inkl. borgensavgift 1,16%). Detta är en minskning med 0,20 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 2017 då med 0,90%.

Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 117 000 tkr vilket motsvarar ca 33% av den totala lånestocken.

Hysesförhandlingar

Förhandlingar avseende hyrorna från och med den 1 januari 2019 slutfördes den 5 december 2018. Förhandlingarna vilka resulterade i en tvåårsuppgörelse till och med december 2020 innebar att hyrorna höjdes med 1,9% från och med 1 januari 2019 till och med december 2019 och höjs med 1,9% från och med 1 januari 2020 till och med december 2020.

Lägenheterna i fastigheten Åängen höjs med 0,95% båda åren. 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 ökat med 1,80 procentenheter från 21,7% till 23,5%, i huvudsak beroende på minskad belåningsgrad.

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 uppgår till 7 269 tkr medan försäljningen uppgår till 15 481 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 6 513 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 36 tkr. Till Ljungby Utveckling AB har sålts administrativa tjänster för 216 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 37 tkr.

Flerårsöversikt - några nyckeltal (%)

per den 31 december	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Likviditet	82,6	165,2	91,8	56,3	50,0	62,9
Rörelsemarginal	11,2	15,9	16,2	15,7	17,2	21,4
Soliditet	23,5	21,7	24,2	22,7	19,9	18,7
Belåningsgrad (bokfört värde)	74,2	80,4	74,0	75,1	77,4	78,5
Vakansgrad lägenheter	1,6	2,4	2,4	3,3	3,4	3,5
Andel lokaler	17,7	18,0	18,3	18,0	25,7	26,2

Förslag till vinstdisposition (tkr)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	61 562
Årets vinst	4 489
	<hr/>
	66 051

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

Till aktieägaren utdelas	1 400
I ny räkning föres	64 651
	<hr/>
	66 051

Eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst
IB	2 500	41 500	55 479	6 083
Vinstdisposition enl. bolagsstämman			6 083	- 6 083
Årets vinst				4 489
UB	2 500	41 500	61 562	4 489

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





RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2018		2017	
	1				
Hysesintäkter	2		92 794		87 972
Övriga förvaltningsintäkter	3		1 082		800
Summa nettoomsättning			93 876		88 772
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	4, 6		40 271		37 891
Underhåll			26 543		21 807
Fastighetsavgift/skatt			2 049		1 963
Avskrivningar	5		11 587	- 80 450	10 429
Bruttoresultat			13 426		16 682
Centraladministration	6		- 2 899		- 2 550
Rörelseresultat			10 527		14 132
Ränteintäkter	7		43		185
Räntekostnader	8		- 4 282	- 4 239	- 4 452
Resultat efter finansiella poster			6 288		9 680
Koncernbidrag			- 37		- 38
Bokslutsdispositioner	9		- 478		- 1 829
Resultat före skatt			5 773		7 813
Skatt på årets resultat	10		- 1 284		- 1 730
ÅRETS RESULTAT			4 489		6 083

BALANSRÄKNING per den 31 december

(tkr)	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	426 192	357 422
Mark	12	43 337	40 912
Inventarier	13	602	856
Pågående nyanläggning	14	6 362	60 817
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	15	40	40
Summa anläggningstillgångar		476 533	460 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		61	57
Kundfordringar		68	67
Fordringar koncernföretag	16	14 259	51 432
Skattefordran		960	109
Övriga fordringar	17	160	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 070	2 133
Summa omsättningstillgångar		17 578	53 875
SUMMA TILLGÅNGAR		494 111	513 922

BALANSRÄKNING per den 31 december

(tkr)	Not	2018	2017
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25 000 st, kvotvärde 100 kr)		2 500	2 500
Reservfond		41 500	41 500
Summa bundet eget kapital		44 000	44 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	19	61 562	55 479
Årets resultat		4 489	6 083
Summa fritt eget kapital		66 051	61 562
Obeskattade reserver	20	7 826	7 348
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	5 127	4 488
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	346 203	362 093
Summa långfristiga skulder		346 203	362 093
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	22	7 000	7 000
Leverantörsskulder		3 440	10 908
Skuld koncernföretag		6 294	6 511
Övriga skulder	23	517	455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	7 653	9 557
Summa kortfristiga skulder		24 904	34 431
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		494 111	513 922

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	Not	2018	2017
Resultat efter finansiella poster		6 288	9 680
Avskrivningar		10 791	10 366
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	27	785	53
Summa		17 864	20 099
Utbetald inkomstskatt		- 1 574	- 1 647
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		16 290	18 452
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		- 25	34
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	28	- 9 448	10 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 817	29 053
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		- 27 968	- 61 058
Investering inventarier		- 105	- 281
Årets försäljning		11	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 28 062	- 61 329
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		-	77 000
Amortering låneskulder		- 15 891	- 9 986
Koncernbidrag		- 37	- 38
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		- 15 928	66 976
Årets kassaflöde		- 37 173	34 700
Likvida medel vid årets början		51 432	16 732
Likvida medel vid årets slut	29	14 259	51 432

NOTER (tkr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och bokförings-nämndens 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 och Fönster	50 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. Ersättning efter avslutad anställning utgörs uteslutande av pensionsplaner som hanteras som avgifts bestämda planer och faller inom ramen för upprättade kollektivavtal.

Eventualförpliktelser

Möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser som inte helt ligger inom företagets kontroll inträffar eller uteblir.

Avsättningar

Avsättningar utgörs av uppskjuten skatteskuld dvs 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 lämnats eller erhållits redovisas som en bokslutsdisposition vilket påverkar bolagets skatt.

NOTER (tkr)

Not 2 Hyresintäkter

	2018		2017	
Bostäder		73 500		71 125
Lokaler		18 551		16 875
Garage/Carportar		1 742		1 615
Diverse intäkter		730		720
		94 523		90 335
Hyresbortfall outhyrt				
Bostäder	1 205		1 740	
Lokaler	347		413	
Garage/Carportar	177	- 1 729	210	- 2 363
		92 794		87 972

Förfallostruktur kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<u>Lokaler</u>		
Inom ett år	46	1 604
Ett till fem år	54	33 263
Senare än fem år	2	26 957
<u>Bostäder</u>	1 254	74 994

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	23	-
Förvaltningsuppdrag	217	210
Försäljning inventarier	11	10
Övrigt	831	580
	1 082	800

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Reparationer	3 215	3 424
Administration	9 770	8 037
Fastighetsskötsel	5 305	5 167
Lokalvård	1 139	1 055
Bränsle	8 668	8 575
Vatten	4 740	4 560
El	2 598	2 474
Sophantering	1 442	1 459
Försäkringar	722	772
Kabel-TV/bredband	1 211	964
Medel till hyresgästföreningen	165	162
Övriga driftskostnader	1 296	1 242
	40 271	37 891

I administrationskostnaderna ingår revisionsarvode till KPMG AB med 67 tkr (111 tkr). Inga andra tjänster har debiterats.

NOTER (tkr)

Not 5 Avskrivningar

	2018	2017
Fastigheter	10 432	9 933
Inventarier	359	433
Avyttring komponent	796	63
	11 587	10 429

Not 6 Anställda, personalkostnader

		2018	2017
Medeltalet anställda:	Män	18	16
	Kvinnor	5	5
Fördelning i bolagets styrelse:	Män	4	4
	Kvinnor	1	1
Fördelning i företagsledningen:	Män	1	1
	Kvinnor	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018			2017		
	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn
Styrelse och VD	991	572	256	918	498	209
Övrig personal	8 166	3 263	687	7 622	3 028	612

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga finansiella intäkter	43	185
	43	185

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntor fastighetslån	2 574	3 269
Övriga finansiella kostnader	1 708	1 368
	4 282	4 637

NOTER (tkr)

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Förändring avskrivning utöver plan, Inventarier	- 23	17
Återföring periodiseringsfond	521	152
Avsättning periodiseringsfond	- 976	- 1 998
	- 478	- 1 829

Not 10 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skattekostnad	- 644	- 1 319
Förändring uppskjuten skatteskuld	- 640	- 411
	- 1 284	- 1 730

Avstämning effektiv skatt

	procent		procent	
Resultat före skatt		5 773		7 813
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22,0	- 1 270	22,0	- 1 179
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	- 8	0,1	- 8
Ränta periodiseringsfond	0,1	- 6	0,1	- 2
Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivning	- 2,4	141	- 1,9	143
Avdragsgill aktivering vid komponentbyte	- 11,7	674	- 3,7	281
Ej avdragsgill utrangering	3,0	- 175	0,2	- 14
Redovisad effektiv skatt		- 644		- 1 319

Not 11 Byggnader

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	519 678	518 620
Årets anskaffning	22 674	1 280
Omklassificering	57 324	-
Avgår: Årets försäljning	- 959	- 222
Utgående anskaffningsvärde	598 717	519 678
Ingående ack avskrivningar	- 162 256	- 152 482
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	163	159
Årets avskrivningar	- 10 432	- 9 933
Utgående ack avskrivningar	- 172 525	-162 256
Utgående planenligt restvärde	426 192	357 422
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	402 922	377 737
Mark	109 209	109 108
	512 131	486 845

Fastighetsbeståndet värderas enligt Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande från december 2018 till 956 800 tkr (dec. 2016; 811 000 tkr)

NOTER (tkr)

Not 12 Mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	40 912	40 912
Årets anskaffning	2 425	-
Utgående anskaffningsvärde	43 337	40 912

Not 13 Inventarier

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	4 653	4 797
Årets anskaffning	105	281
Försäljning/Utrangering	- 117	- 425
Utgående anskaffningsvärde	4 641	4 653
Ingående ack avskrivningar	- 3 797	- 3 789
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	117	425
Årets avskrivningar	- 359	- 433
Utgående ack avskrivningar	- 4 039	- 3 797
Utgående planenligt restvärde	602	856
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 119	- 136
Återföring/årets avskrivning utöver plan	- 22	17
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 141	- 119
	461	737

Leasing

Fordon – Hyrestid: 3 år, 383 tkr/år. Återstående avgifter: 303 tkr år 2019, 303 tkr år 2020, 265 tkr år 2021 och 28 tkr år 2022.

Batterier elbilar – Hyrestid 3 år, 54 tkr/år. Återstående avgifter: 6 tkr år 2019.

Skanner – Hyrestid: 1 år, 15 tkr/år. Återstående avgifter: 7 tkr år 2019.

Kopieringsmaskin – Hyrestid: 5 år, 18 tkr/år. Återstående avgifter: 18 tkr åren 2019-2022 och 4 tkr år 2023.

Not 14 Pågående nyanläggning

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	60 817	1 039
Årets anskaffning:		
Östra Torget	1 391	3 493
Uttern 2	1 478	-
Nålen 4	-	33 640
Sländan 7	-	22 645
Omklassificering	- 57 324	-
Utgående anskaffningsvärde	6 362	60 817

NOTER (tkr)

Not 15 Aktier och andelar

	2018	2017
Andelar HBV	40	40
	40	40

Not 16 Fordringar koncernföretag

	2018	2017
Banktillgodohavande	14 259	51 432

Kreditlimit 3.000 tkr

Ljungby Holding har avtal med Swedbank AB om koncernkontosystem för samtliga kommunala bolag.

Not 17 Övriga fordringar

	2018	2017
HBV	160	77
	160	77

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Leverantörsfakturor	1 396	1 534
Övrigt	674	599
	2 070	2 133

Not 19 Eget kapital

	2018	2017
Antal aktier / kvotvärde	25 000 / 100	25 000 / 100
Förslag till vinstdisposition		

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	61 562	55 479
Årets vinst	4 489	6 083

	66 051	61 562
--	---------------	---------------

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

Till aktieägarna utdelas	1 400	-
I ny räkning föres	64 651	61 562
	66 051	61 562

NOTER (tkr)

Not 20 Obeskattade reserver

	2018	2017
Ack avskrivningar utöver plan - Inventarier	141	118
Periodiseringsfond 2013	-	521
Periodiseringsfond 2014	1 218	1 218
Periodiseringsfond 2015	1 732	1 732
Periodiseringsfond 2016	1 761	1 761
Periodiseringsfond 2017	1 998	1 998
Periodiseringsfond 2018	976	-
	7 826	7 348

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 1 722 tkr (1 616 tkr).

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

	Planmässigt restvärde	Skattemässig restvärde	Uppskjuten skatteskuld
2018			
IB Byggnad	357 422	337 003	4 488
Årets inköp	79 997	76 938	673
Årets försäljning	- 795		- 175
Avskrivningar	- 10 432	- 11 074	141
UB	426 192	402 867	5 127
2017			
IB Byggnad	366 138	347 587	4 077
Årets inköp	1 280		282
Årets försäljning	- 63		- 14
Avskrivningar	- 9 933	- 10 584	143
UB	357 422	337 003	4 488

Not 22 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.

	2018	2017
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	208 000	196 000
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	145 000	173 000
Skulder som förfaller senare än fem år	-	-
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	58 481	58 481
varav kreditinstitut	58 481	58 481

NOTER (tkr)

Not 23 Övriga skulder

	2018	2017
Moms	269	233
Personalens källskatt	207	181
Övrigt	41	41
	517	455

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Förskottsbetalade hyror	6 139	6 112
Semesterlöner	730	761
Räntor	157	180
Leverantörsfakturor	153	2 023
Övrigt	474	481
	7 653	9 557

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018	2017
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	58 481	58 481
varav kreditinstitut	58 481	58 481
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	164	170

Not 26 Händelser efter balansdagen

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

NOTER (tkr)

NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Not 27 Övriga poster

	2018	2017
Utrangering/reaaförlust försäljning anlägg.n.tillgång	796	63
Reaförlust/vinst försäljning anlägg.n.tillgång	- 11	- 10
(ökning -/minskning +)	785	53

Not 28 Rörelseskulder

	2018	2017
Fastighetsskatt	79	8
Övriga skulder	- 9 527	10 559
(ökning +/minskning -)	- 9 448	10 567

Not 29 Likvida medel

	2018	2017
Tillgodohavande på koncernkonto	14 259	51 432

UNDERSKRIFTER

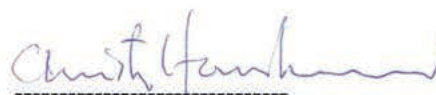
Ljungby den 29 mars 2019




Karin Bondeson
Ordförande



Conny Simonsson
Vice ordförande



Christer Henriksson



Mikael Bengtsson



Ulf Carlsson



Joakim Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2019
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 2018.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungbybostäder AB enligt god revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD har ordet på sidan 1.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsred 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 professionellt 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. Riskerna 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungbybostäder AB enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 12 april 2019

KPMG AB

Michael Brunosson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT för år 2018

**LJUNGBY
KOMMUN**
Lekmannarevisor i
Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

Granskningsrapport för år 2018

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 2018.

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 12 april 2019



Ingemar Karlsson

Lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅND 2018-12-31

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	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta			Antal
Ljungby																			
Bävern 1	1953	22 106	7 558	14 548	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	4	314			
Uttern 2	1958	12 020	4 525	7 495	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27	
Uven 1	1970/79	29 993	11 604	18 389	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	557	106		
Ekebacken 1	1981	40 206	16 013	24 193	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656	75		
Meteorerna 2	1967	27 189	10 355	16 834	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	21	2 489			
Stenbacken 7	1970	20 967	7 167	13 800	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	2	84	
Stenbacken 8	1950	1 615	638	977	3	108	2	100	2	154	2	240	9	602	5	595			
Asken 3	1982	10 185	4 727	5 458	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73	3		
Boken 9	1973	5 187	1 895	3 292	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183			
Herkules 10	1989/90	31 181	12 482	18 699			13	1046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4	21		
Rödstjärten 1 *)	1990	8 606	2 678	5 928	6	252							6	252	2	539			
Eken 17 *)	1992	8 332	3 109	5 223	12	425							12	425	1	307			
Karybdis 21	1993	52 233	19 785	32 448	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23		40	
Snöklockan 4	1996	15 279	4 821	10 458					14	910	8	628	22	1 538			12		
Humlan 8	1952/00	25 919	7 379	18 540	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	1 285	2 751	6	241							6	241	1	137			
Dacke 11	1991	12 641	4 089	8 552	4	178	13	830	15	1 245	4	399	36	2 652					
Långraden 12	1960	12 384	3 860	8 524	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022	4		
Tråden 4	2005	22 086	4 290	17 796	48	1 632							48	1 632					
Kolvringen 1	2008	25 091	4 197	20 894	38	1 292							38	1 292					
Åängen	2014	43 267	3 122	40 145			20	1 100	10	700	2	170	32	1 970					
Halfdan 1	1957	14 595	622	13 973	2	81	10	580	10	807	6	572	28	2 040	7	1 005			
Arngrim 1	1957	7 298	320	6 978	6	232			8	591	6	495	20	1 318					
Nälen 4 16 st *)	2018	36 224	336	35 888	16	560	16	720					32	1 280					
Sländan 7	1974	14 787	6 072	8 715											23	3 844		22	
Cityhuset	2018	44 201	134	44 067	2	85	12	655	11	863			25	1 603			20		
Mänen 1 (markanl)		1 122	449	673															
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	15 277	32 211	9	383	37	2 269	14	1 101	6	662	66	4 415	22	2 993		79	
Lagan																			
Torg 11:21	1966/69	8 863	3 310	5 553	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	5	156	24	11	
Torg 11:22	1964	2 317	711	1 606	11	448	1	78					12	526	1	9			
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	1 932	3 273			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19		
Torg 14:1/14:6 *)	1984	3 026	1 065	1 961	6	199							6	199	2	326			
Lidhult																			
Lidhult 32:18	1975	3 391	766	2 625	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10			
Lidhult 19:19	1965	609	365	244	3	120	6	286					9	406					
Lidhult 12:5	1953	1 151	453	698	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159			
Lidhult 1:51	1982	7 985	3 246	4 739	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431			
Ryssby																			
Ryssby 5:29	1952/83	13 270	1 888	11 382	6	319	14	979	2	180			22	1 478	5	584			
TOTALT		642 054	172 525	469 529	361	12 952	498	30 209	276	20 968	204	19 063	1 339	83 192	186	17 874	294	263	

Byggnader 598 177

Mark 43 337

642 054

Brandförsäkringsvärde: Länsförsäkringar Kronoberg, fullvärde

Ohyresförsäkring: Nomor AB

*) blockuthyrda till Ljungby kommun





Ljungbybostäder

Ljungbybostäder AB

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