

Årsredovisning 2019



Ljungbybostäder



VD har ordet

Våren har ännu inte kommit till Ljungby i början av mars och denna vinter har varit extrem då kylan lyst med sin frånvaro och regn och blåst har präglat både höst och vinter. För oss på Ljungbybostäder har det som vanligt varit fullt upp. Under året startade vi bygget av vårt trygghetsboende i kvarteret Uttern och det beräknas vara klart i september 2020. Boendet har vi döpt till Uttern 65+. Vi hoppas och tror att det finns ett stort intresse att hyra dessa moderna och väl utrustade lägenheter.

Under 2019 fick Ljungbybostäder till stor del ny styrelse. Det ägardirektiv som vår ägare Ljungby Kommun beslutar om har till viss del ändrats. I de nya direktiven står det att Ljungbybostäder ska bygga minst 120 bostäder inom kommunen per mandatperiod (tidigare direktiv angav 100 bostäder). Våra ägardirektiv är oförändrade gällande våra ekonomiska mål med 20% soliditet och 5% avkastning på eget kapital.

Våra byggplaner de närmaste åren är i Ryssby (8 lägenheter), på fastigheten Dressinen i centrala Ljungby, vid Östra Torget och på Långraden som ligger på Olofsgatan. Längre fram tittar vi på Sägverkstomten och Aspebacken men kommunen är ännu inte klara med detaljplanen avseende dessa fastigheter. Under året har vi sålt fastigheten Dacke 11.

Lokalsidan har varit relativt stabil under året, någon hyresgäst har tillkommit, vilket är positivt för Ljungbybostäders del. Dock är centrumfastigheterna en risk på sikt i samband med ändrade köpbeteenden hos konsumenterna. Vi jobbar tillsammans med centrumföreningen, andra fastighetsägare, kommunen, och LBA (Ljungby Business Arena) för att göra Ljungby centrum mer attraktivt.



Underhåll av våra fastigheter har precis som tidigare år varit prioriterat för vår del. Under året har vi bytt stammar i en av byggnaderna på Stenbacken, påbörjat förbättring av utemiljön i Lagan, färdigställt garaget på Halfdan, installerat ny ventilation i Sländan och bytt taket på Boken för att nämna några av åtgärderna.

Personalsidan har varit stabil och relativt intakt under året. Vi har satsat en hel del på gemensamma aktiviteter och friskvård. Bland annat deltog vi på kommunens triathlon som anordnades i september och i höstas drog personalen igång fem minuter träning med gummiband varje morgon.

När det gäller miljöförbättrande åtgärder har vi tillsammans satt ett mål att minska vår energiförbrukning med 5% fram till år 2021. De flesta av våra bilar är också elbilar vilket minskar utsläppet av koldioxid.

Till slut vill jag tacka våra hyresgäster, medarbetare och styrelse och önskar alla ett gott 2020. Året då Ljungbybostäder fyller 70 år som bolag och detta kommer vi uppmärksamma på olika sätt.

Ljungby i mars 2020

Joakim Karlsson
Verkställande direktör

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning.....	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys.....	16
Noter (tkr)	17
Underskrifter	27
Revisionsberättelse.....	28
Granskningsrapport för år 2019	30
Fastighetsbestånd 2019-12-31	31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2019. 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 2019 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie

Anders Jannesson - ordförande
Ulf Carlsson - vice ordförande
Jimmie Nilsson
Dick Andersson
Christer Ivarsson

Suppleanter

Tommy Rosberg
Gun Lindell
Joakim Wiesel
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 21 maj 2019. Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttas (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 2019:

Lägenheter	1 303 st
Lokaler	193 st
Garage	294 st
Carpportar/bilplatser	263 st

Personal

Ljungbybostäder AB har 21 anställda vid 2019 års utgång. Av dessa är 11 tjänstemän och 10 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.

Hälsa

Ljungbybostäder AB har under året fortsatt sitt arbete runt friskvård, bland annat genom att lämna friskvårdsbidrag samt anordnande av friskvårdsaktiviteter. Bolaget deltog med tre lag i kommunens triathlon och varje dag erbjuds gummibandsträning för de som önskar. En stegtävling startades i december 2019.

Kompetensutveckling

Kompetensaktiviteter utförs kontinuerligt för företaget som helhet och även individanpassade utbildningar genomförs. Individanpassade utbildningar har varit bland annat utbildning i avflyttningsbesiktning, styrelseutbildning, excel, entreprenadjuridik, utbildning om asbest, utbildning i andrahandsuthyrning och GDPR, InDesign och moms för fastighetsbolag för att nämna några.

Byggnation och ombyggnad

Under året har byggnationen av vårt trygghetsboende på fastigheten Uttern 2 påbörjats och det beräknas vara klart i september 2020. Byggnaden är på totalt 54 lägenheter och kommer även innehålla en gemensamhetslokal och gym som de boende kan utnyttja. Projektet är döpt till Uttern 65+.

I slutet av året påbörjade vi två nybyggnadsprojekt, ett i Ryssby och ett på fastigheten Dressinen. Vi hoppas att bägge projekten är påbörjade med byggnation under 2020.

På lokalsidan har vi byggt om två lokaler i kvarteret Bävren, varav den ena lokalen har en ny hyresgäst.

Underhåll

Under 2019 färdigställdes garagerenoveringen på Halfdan 1. Garaget är nu tillgängligt för uthyrning, dessutom har Ljungbybostäder flera av sina bilar i detta garage.

Den största underhållskostnaden under 2019 har varit ett stambyte på Stenbacken. Totalt renoverades 18 lägenheter i samband med bytet.

I kvarteret Uven har ny asfaltering genomförts, likaså har vi satt upp gallergrindar på samtliga carportar som också fått nya tak. I kvarteret Bävern renoverades två lokaler som tidigare nämnts. Den ena lokalen har totalrenoverats och där har Ljungbybostäder också en ny hyresgäst. På Ekebacken och Herkules har gallergrindar satts upp på carportarna. I Lagan har vi genomfört en större uppfräschning av utemiljön. Även utemiljön på Ekebacken har fått en uppfräschning.

På Boken är taket omlagt med ny papp. I kvarteret Sländan påbörjades utbyte av ventilationen för att få ett bättre inomhusklimat. På Karybdis har målning av bland annat vindskivor genomförts.

Miljöarbete

Arbetet med att optimera energiförbrukningen kommer att intensifieras med början under år 2020. Bolaget har som mål att minska energiförbrukningen med 5% till och med 2021-12-31. Detta mål ska uppnås genom att vi infört en bättre energiuppföljning vilket ger oss verktyg för att kunna vidta effektiva åtgärder och investeringar.

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

Ett antal studentlägenheter har stått vakanta under delar av året då antal utbildningstillfällen i Ljungby har minskat.

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 1 361 tkr. Lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på ca 299 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 20 personer varav 12 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. Under året har vi arbetat aktivt med driftoptimering samt att minska vår klimatpåverkan.

Under året har många av våra tidigare studentlägenheter hyrts ut till icke studenter. Vid årsskiftet var antalet studentlägenheter 4 stycken (3 på Kolvringen och 1 på Tråden). 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 avkastning och soliditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheten Dacke 11 sålts. Därmed har vi också lämnat Dacke samfällighet.

Risker

Risken för kraftigt höjda räntor inom en snar framtid bedöms vara liten. Belåningsgraden är 68,5% beräknat på bokfört värde inkl. pågående projekt. Mindre ränteförändringar kan hanteras genom omprioritering av planerade åtgärder och bindning av ränta för rörliga lån.

Vakansgraden för lägenheter kan på sikt vara en risk då bolaget enligt ägardirektiven ska bygga 120 lägenheter per mandatperiod. Vidare är vakansrisken något större i kringorterna där företagsnedläggelse kan påverka boendet påtagligt. Vakansrisken avseende centrumfastigheter är på sikt en risk på grund av ändrat köpbeteende hos konsumenterna.

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.

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 2019 kontrollerades dels den löpande hanteringen av löner och dels att uppföljning och utvärdering sker utifrån tecknade avtalsvillkor.

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 från och med 2019.

Upplåning

Låneskulden har under året minskat med 6 704 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 4 402 tkr dels av extra amortering med 2 302 tkr i samband med omläggning av lån. Utnyttjat byggkreditiv gällande nybygget på Uttern 2 löstes efter försäljningen av Dacke 11. Dock finns byggkreditivet kvar och kommer att utnyttjas under år 2020.

Under året har lån värda ca 208 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2020 är ca 74 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2019 till 68,5% (förra året 74,2%). Antalet lån på balansdagen den 31 december 2019 uppgår till 22 st.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 346 000 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
2020	74 000
2021	92 000
2022	74 000
2023	70 000
2024	36 000
	<hr/>
	346 000





Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2019 0,39% (inkl. borgensavgift 0,86%). Detta är en minskning med 0,31 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 2018 då med 0,70%.

Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 28 200 tkr vilket motsvarar ca 8% 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, det vill säga 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 3,00 procentenheter från 23,5% till 26,5%, i huvudsak beroende på minskad belåningsgrad och bra resultat under 2019.

Avkastningskrav

Årets verksamhet visar ett resultat som överstiger det avkastningskrav på 5% som ägarna har angivit i ägardirektivet. Årets avkastning uppgick till 20,2% vilket till stor del beror på reavinsten som uppkom vid försäljningen av fastigheten Dacke 11. Justerat för engångsposter är avkastningen 6,3%.

Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun uppgår till 8 136 tkr medan försäljningen uppgår till 15 208 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 7 171 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 36 tkr. Till Ljungby Utveckling AB har sålts administrativa tjänster för 223 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 26 tkr.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

per den 31 december	2019	2018	2017	2016
Mkr				
Nettoomstättning ack	119,4	93,9	88,9	85,7
Resultat efter finansiella poster ack	27,6	6,3	9,7	8,7
Balansomslutning	535,4	494,1	513,9	428,2
%				
Likviditet	68,1	82,6	165,2	91,8
Rörelsemarginal	26,4	11,2	15,9	16,2
Soliditet	26,5	23,5	21,7	24,2
Belåningsgrad (bokfört värde)	68,5	74,2	80,4	74,0
Vakansgrad lägenheter	1,8	1,6	2,4	2,4
Andel lokaler	18,2	17,7	18,0	18,3
Kvm				
Uthyrningsbar yta lokaler	17 940	17 874	17 850	17 996
Uthyrningsbar yta bostäder	80 540	83 192	81 589	80 309
Antal lägenheter	1 303	1 339	1 314	1 282

Nyckeltalsdefinitioner: se not 28.

Förslag till vinstdisposition (tkr)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	64 652
Årets vinst	27 277
	91 929

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

Till aktieägaren utdelas	1 400
I ny räkning föres	90 529
	91 929

Eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst
IB	2 500	41 500	61 562	4 489
Vinstdisposition enl. bolagsstämman			3 089	- 4 489
Årets vinst				27 277
UB	2 500	41 500	64 652	27 277

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

Utdelningen på 1 400 tkr ska användas för att finansiera kommunens satsning på fritidsbank, Lokal 16 och familjecentralen i Ljungby.





RESULTATRÄKNING

	(tkr)	Not	2019		2018
		1			
Hysesintäkter		2	96 229		92 794
Övriga förvaltningsintäkter		3	1 093		1 082
Övriga rörelseintäkter		4	22 112		0
Summa nettoomsättning			119 434		93 876
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift		5, 7, 8	42 437	40 271	
Underhåll			26 944	26 543	
Fastighetsavgift/skatt			2 395	2 049	
Avskrivningar		6	13 504	11 587	- 80 450
Bruttoresultat			34 154		13 426
Centraladministration		7	- 2 603		- 2 899
Rörelseresultat			31 551		10 527
Ränteintäkter		9	9	43	
Räntekostnader		10	- 3 988	- 3 979	- 4 239
Resultat efter finansiella poster			27 572		6 288
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Lämnade koncernbidrag			- 26		- 37
Bokslutsdispositioner, övriga		11	439		- 478
Resultat före skatt			27 985		5 773
Skatt på årets resultat		12	- 708		- 1 284
ÅRETS RESULTAT			27 277		4 489

BALANSRÄKNING

per den 31 december

(tkr)	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	410 507	426 192
Mark	14	42 297	43 337
Inventarier	15	402	602
Pågående nyanläggning	16	52 971	6 362
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	17	40	40
Summa anläggningstillgångar		506 217	476 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		91	61
Kundfordringar		149	68
Fordringar koncernföretag	18	25 911	14 259
Skattefordran		522	960
Övriga fordringar	19	309	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 244	2 070
Summa omsättningstillgångar		29 226	17 578
SUMMA TILLGÅNGAR		535 443	494 111

BALANSRÄKNING

per den 31 december

(tkr)	Not	2019	2018
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500	2 500
Reservfond		41 500	41 500
Summa bundet eget kapital		44 000	44 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		64 652	61 562
Årets resultat		27 277	4 489
Summa fritt eget kapital		91 929	66 051
Summa eget kapital totalt		135 929	110 051
Obeskattade reserver	22	7 388	7 826
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	5 312	5 127
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	24	339 499	346 203
Summa långfristiga skulder		339 499	346 203
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	24	7 000	7 000
Leverantörsskulder		24 653	3 440
Skuld koncernföretag		6 601	6 294
Övriga skulder	25	598	517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	8 463	7 653
Summa kortfristiga skulder	27	47 315	24 904
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		535 443	494 111

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	Not	2019	2018
Resultat efter finansiella poster		27 572	6 288
Avskrivningar		11 685	10 791
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	30	- 20 299	785
Summa		18 958	17 864
Utbetald inkomstskatt		- 85	- 1 574
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		18 873	16 290
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		- 434	- 25
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	31	22 424	- 9 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 863	6 817
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		- 51 648	- 27 968
Investering inventarier		- 121	- 105
Årets försäljning		30 699	11
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 21 070	- 28 062
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utdelning		- 1 400	-
Amortering låneskulder		- 6 704	- 15 891
Koncernbidrag		- 37	- 37
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		- 8 141	- 15 928
Årets kassaflöde		11 652	- 37 173
Likvida medel vid årets början		14 259	51 432
Likvida medel vid årets slut	32	25 911	14 259

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
<i>Byggnader</i>	
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. 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.

Not 2 Hyresintäkter

	2019		2018	
Bostäder		76 883		73 500
Lokaler		18 548		18 551
Garage/Carportar		1 908		1 742
Diverse intäkter		731		730
		98 070		94 523
Hyresbortfall outhyrt				
Bostäder	1 361		1 205	
Lokaler	299		347	
Garage/Carportar	181	- 1 841	177	- 1 729
		96 229		92 794

Förfallostruktur kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Lokaler		
Inom ett år	27	616
Ett till fem år	64	36 467
Senare än fem år	4	39 316
Bostäder	1 234	74 100

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	-	23
Förvaltningsuppdrag	223	217
Försäljning inventarier	6	11
Övrigt	864	831
	1 093	1 082

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Realisationsvinster	22 112	-

Kommentar: Under året har fastigheten Dacke 11 sålts.

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Reparationer	3 188	3 215
Administration	10 596	9 770
Fastighetsskötsel	5 813	5 305
Lokalvård	1 181	1 139
Bränsle	8 844	8 668
Vatten	4 780	4 740
El	2 716	2 598
Sophantering	1 498	1 442
Försäkringar	733	722
Kabel-TV/bredband	1 246	1 211
Medel till hyresgästföreningen	168	165
Övriga driftskostnader	1 674	1 296
	42 437	40 271

I administrationskostnaderna ingår revisionsarvode till KPMG AB med 85 tkr (67 tkr). Utöver revisionsarvoden har 109 tkr debiterats för konsultarvoden från KPMG AB i samband med försäljning av fastigheten Dacke 11.

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Fastigheter	11 434	10 432
Inventarier	251	359
Avyttring komponent	1 819	796
	13 504	11 587

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2019	varav män	2018	varav män
Sverige	23	74%	23	78%
Totalt	23	0%	23	0%

Redovisning av könsfördelning i bolgsledning	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	0%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl. pensionskostnader	2019	2018
Löner och ersättningar	9 625	9 157
Sociala kostnader	4 118	3 835
(varav pensionskostnad) 1)	(1 090)	(943)

1) Av företagets pensionskostnader avser 276 tkr (f.å. 256 tkr) företagets VD och styrelse. Vid uppsägning av VD från företagets sida har VD en uppsägningstid motsvarande 12 månader.

Not 8 Operationell leasing – leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	2019-12-31	2018-12-31
Inom ett år	243	334
Mellan ett och fem år	228	654
Senare än fem år	-	-
	471	988
	2019	2018
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	381	184

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga finansiella intäkter	9	43
	9	43

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntor fastighetslån	2 212	2 574
Övriga finansiella kostnader	1 776	1 708
	3 988	4 282

Not 11 Bokslutsdispositioner, övriga

	2019	2018
Förändring avskrivning utöver plan		
Inventarier	36	- 23
Återföring periodiseringsfond	1 218	521
Avsättning periodiseringsfond	- 815	- 976
	439	- 478

Not 12 Skatt på årets resultat

		2019		2018
Aktuell skattekostnad		- 523		- 644
Förändring uppskjuten skatteskuld		- 185		- 640
		- 708		- 1 284
<i>Avstämning effektiv skatt</i>				
	<i>Procent</i>		<i>Procent</i>	
Resultat före skatt		27 985		5 773
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4	- 5 989	22,0	- 1 270
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	- 31	0,1	- 8
Ränta periodiseringsfond	0,1	- 9	0,1	- 6
Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivning	- 0,2	64	- 1,9	141
Avdragsgill aktivering vid fastighetsförsäljning	18,6	5 201	-	-
Ej avdragsgill utrangering fastighetsförsäljning	-1,5	- 415	-	-
Avdragsgill aktivering vid komponentbyte	- 3,7	1 045	- 3,7	674
Ej avdragsgill utrangering	1,4	- 389	0,2	- 175
Redovisad effektiv skatt		- 523		- 644

Not 13 Byggnader

		2019		2018
Ingående anskaffningsvärde		598 717		519 678
Årets anskaffning		4 885		22 674
Omklassificering		- 1 984		57 324
Avgår: Årets försäljning		- 11 601		- 959
Utgående anskaffningsvärde		590 016		598 717
Ingående ack avskrivningar		- 172 525		- 162 256
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning		4 450		163
Årets avskrivningar		- 11 434		- 10 432
Utgående ack avskrivningar		- 179 509		- 172 525
Utgående planenligt restvärde		410 507		426 192
<i>Taxeringsvärde</i>				
Byggnader		502 235		402 922
Mark		142 318		109 209
		644 553		512 131

Fastighetsbeståndet värderas enligt Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande från december 2018 till 956 800 tkr.

Not 14 Mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	43 337	40 912
Årets anskaffning	-	2 425
Årets försäljning	- 1 040	-
Utgående anskaffningsvärde	42 297	43 337

Not 15 Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	4 641	4 653
Årets anskaffning	121	105
Årets försäljning/utrangering	- 589	- 117
Utgående anskaffningsvärde	4 173	4 641
Ingående ack avskrivningar	- 4 039	- 3 797
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	519	117
Årets avskrivningar	- 251	- 359
Utgående ack avskrivningar	- 3 771	- 4 039
Utgående planenligt restvärde	402	602
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 141	- 119
Återföring/årets avskrivning utöver plan	36	22
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 105	- 141
	297	461

Not 16 Pågående nyanläggning

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	6 362	60 817
Årets anskaffning:		
Östra Torget	-	1 391
Uttern 2	51 486	1 478
Ryssby	8	-
Omklassificering	- 4 885	- 57 324
Utgående anskaffningsvärde	52 971	6 362

Not 17 Aktier och andelar

	2019	2018
Andelar Husbyggnadsvaror H.B.V.	40	40
	40	40

Not 18 Fordringar koncernföretag

	2019	2018
Banktillgodohavande	25 911	14 259
	25 911	14 259

Kreditlimit 3 000 tkr

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

Not 19 Övriga fordringar

	2019	2018
Husbyggnadsvaror H.B.V. återbäring	309	160
	309	160

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Leverantörsfakturor	1 781	1 396
Övrigt	463	674
	2 244	2 070

Not 21 Eget kapital

	2019	2018
Antal aktier / kvotvärde	25 000 / 100	25 000 / 100
Förslag till vinstdisposition		
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel från föregående år	64 651	61 562
Årets vinst	27 277	4 489
	91 929	66 051
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren utdelas	1 400	1 400
I ny räkning föres	90 529	64 651
	91 929	66 051

Not 22 Obeskattade reserver

	2019	2018
Ack avskrivningar utöver plan		
- Inventarier	105	141
Periodiseringsfond 2014	-	1 218
Periodiseringsfond 2015	1 732	1 732
Periodiseringsfond 2016	1 761	1 761
Periodiseringsfond 2017	1 998	1 998
Periodiseringsfond 2018	976	976
Periodiseringsfond 2019	816	-
	7 388	7 826

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 1 581 tkr (1 722 tkr).

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	Planmässigt restvärde	Skattemässigt restvärde	Uppskjuten skatteskuld
2019			
IB Byggnad	426 192	402 867	5 127
Justering ändrad skattesats 2018			-322
Årets inköp	4 885	0	1 006
Årets försäljning komponenter	- 1 818		- 375
Årets försäljning fastighet	- 7 317	-6 412	-186
Avskrivningar	- 11 434	-11 732	62
UB	410 507	384 723	5 312

	Planmässigt restvärde	Skattemässigt 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

Not 24 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.

	2019	2018
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	74 000	208 000
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	272 000	145 000
Skulder som förfaller senare än fem år	-	-

Not 25 Övriga skulder

	2019	2018
Moms	348	269
Personalens källskatt	208	207
Övrigt	42	41
	598	517

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Förskottsbetalade hyror	6 731	6 139
Semesterlöner	730	730
Räntor	138	157
Leverantörsfakturor	221	153
Övrigt	643	474
	8 463	7 653

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019	2018
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	58 481	58 481
varav kreditinstitut	58 481	58 481
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	186	164

Not 28 Händelser efter balansdagen

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

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

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

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

Not 30 Övriga poster

	2019	2018
Utrangering/reaförlost försäljning anläggningstillgång	1 819	796
Reavinst försäljning fastighet	- 22 112	-
Reaförlost/vinst försäljning anläggningstillgång	- 6	- 11
(ökning -/minskning +)	-20 299	785

Not 31 Rörelseskulder

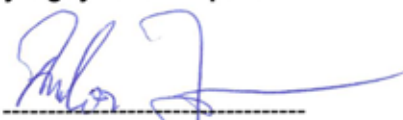
	2019	2018
Fastighetsskatt	353	79
Övriga skulder	22 071	- 9 527
(ökning +/minskning -)	22 424	- 9 448

Not 32 Likvida medel

	2019	2018
Tillgodohavande på koncernkonto	25 911	14 259
	25 911	14 259

UNDERSKRIFTER

Ljungby den 27 april 2020



Anders Jannesson
Ordförande



Ulf Carlsson
Vice ordförande



Jimmie Nilsson



Christer Ivarsson




Dick Andersson



Joakim Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28/4 2020
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 2019.

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 2019 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 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.

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 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 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. 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, förfälskning, 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ljungby den 28 april 2020

KPMG AB



Michael Brunosson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

för år 2019

LJUNGBY KOMMUN

Lekmannarevisor i
Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

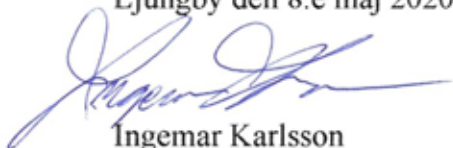
Granskningsrapport för år 2019

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 2019.

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 8:e maj 2020



Ingemar Karlsson

Lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅND

2019-12-31

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			
Ljungby																			
Bävern 1	1953	22 106	7 961	14 145	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	4	314			
Uttern 2	1958	12 020	4 745	7 275	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27	
Uven 1	1970/79	29 993	12 126	17 867	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	557	106		
Ekebacken 1	1981	40 206	16 736	23 470	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656	75		
Meteoren 2	1967	27 189	10 823	16 366	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	21	2 489			
Stenbacken 7	1970	20 967	7 527	13 440	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	2	84	
Stenbacken 8	1950	1 615	667	948	3	108	2	100	2	154	2	240	9	602	5	595			
Asken 3	1982	10 185	4 902	5 283	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73	3		
Boken 9	1973	5 187	1 990	3 197	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183			
Herkules 10	1989/90	31 181	13 084	18 097			13	1046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4	21		
Rödstjärten 1 *)	1990	8 606	2 847	5 759	6	252							6	252	2	539			
Eken 17 *)	1992	8 332	3 264	5 068	12	425							12	425	1	307			
Karybdis 21	1993	52 233	20 784	31 449	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23		40	
Snöklockan 4	1996	15 279	5 084	10 195					14	910	8	628	22	1 538			12		
Humlan 8	1952/00	25 919	7 884	18 035	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	1 358	2 678	6	241							6	241	1	137			
Långraden 12	1960	12 384	4 066	8 318	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022	4		
Tråden 4	2005	22 086	4 682	17 404	48	1 632							48	1 632					
Kolvringen 1	2008	25 091	4 689	20 402	38	1 292							38	1 292					
Äängen	2014	43 267	3 856	39 411			20	1 100	10	700	2	170	32	1 970					
Halfdan 1	1957	16 111	713	15 398	2	81	10	580	10	807	6	572	28	2 040	14	1 071			
Arngrim 1	1957	8 683	359	8 324	6	232			8	591	6	495	20	1 318					
Nålen 4 16 st *)	2018	36 224	1 007	35 217	16	560	16	720					32	1 280					
Sländan 7	1974	14 787	6 341	8 446											23	3 844		22	
Cityhuset	2018	44 201	936	43 265	2	85	12	655	11	863			25	1 603			20		
Månen 1 (markanl)		1 122	471	651															
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	16 056	31 432	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	3 468	5 395	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	5	156	24	11	
Torg 11:22	1964	2 317	753	1 564	11	448	1	78					12	526	1	9			
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	2 025	3 180			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19		
Torg 14:1/14:6 *)	1984	3 026	1 124	1 902	6	199							6	199	2	326			
Lidhult																			
Lidhult 32:18	1975	3 391	825	2 566	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10			
Lidhult 19:19	1965	609	373	236	3	120	6	286					9	406					
Lidhult 12:5	1953	1 151	474	677	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159			
Lidhult 1:51	1982	7 985	3 390	4 595	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431			
Ryssby																			
Ryssby 5:29	1952/83	13 270	2 119	11 151	6	319	14	979	2	180			22	1 478	5	584			
TOTALT		632 315	179 509	452 806	357	12 774	485	29 379	261	19 723	200	18 664	1 303	80 540	193	17 940	294	263	

Byggnader 588 978

Mark 43 337

632 315

Brandförsäkringsvärde: Länsförsäkringar Kronoberg, fullvärde

Ohyresförsäkring: Nomor AB

*) blockkthydda till Ljungby kommun



Ljungbybostäder AB

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