

Årsredovisning 2020



Ljungbybostäder



VD har ordet

År 2020 går till historien som ett av de märkligaste åren som någon av oss upplevt. Året började precis som vanligt men i mars slog coronapandemin till med full kraft och olika rekommendationer och restriktioner infördes. Sedan var inget sig likt för någon under hela 2020. Tyvärr så fortsätter pandemin att ställa till det även under 2021. Till hösten hoppas jag att vaccinationerna är klara och vi kan återgå till mer normala rutiner, både i vårt vardagliga liv och hos oss på Ljungbybostäder. Vi har försökt att jobba på så vanligt som möjligt men restriktionerna har gjort att vissa åtgärder inte kunnat göras. År 2020 fyllde bolaget 70 år och detta hade vi tänkt uppmärksamma tillsammans med våra hyresgäster. Tyvärr satte coronapandemin stopp för dessa aktiviteter.

Under hösten stod vårt senaste nybygge Uttern 65+ klart och inflyttning för de första hyresgästerna var 1:a november. Huset består av 54 moderna lägenheter varav vi hyr ut 53 stycken och en lägenhet är en gästlägenhet för de boendes anhöriga att hyra när de är på besök. Det finns också en gemensamhetslokal med gym som de boende kan utnyttja när helst de känner för det. Vår trygghetsvärdinna är på plats måndag till fredag för att hålla i olika aktiviteter. Till boendet hör också en poolbil som är möjlig att hyra. Under hösten startade vi även upp nybyggnation av 8 lägenheter i Ryssby. Detta bygge beräknas vara klart i september/oktober 2021.

Våra byggplaner de närmaste åren är på fastigheten Dressinen i centrala Ljungby (19 lägenheter) och på Långgraden som ligger på Olofsgatan (ca 25 lägenheter). I början på december tog vi över projekt Haraberget från Ljungby kommun. Här kommer vi att bygga en förskola, ett särskilt boende med 60 platser och ett trygghetsboende med 20 lägenheter. Längre fram tittar vi på Sägverkstomten och Aspebacken.



Lokalsidan har varit relativt stabil under året. Vi har i dagsläget en tom affärslokal. Dock är centrumfastigheterna en risk på sikt i samband med ändrade köpbeteenden hos konsumenterna. Vi jobbar tillsammans med de andra fastighetsägarna, kommunen, centrumföreningen och LBA (Ljungby Business Arena) för att göra Ljungby centrum mer attraktivt.

Vi har precis som de senaste åren lagt mycket pengar på underhåll. Under året har vi bland annat renoverat balkongerna på Östra Torget, bytt tak på tre fastigheter i Lagan och även målat om husen. Taket på Meteoren och en fastighet i Lidhult byttes ut under året, vi har fortsatt med utemiljön på Uven för att nämna några av åtgärderna.

Personalsidan har varit stabil och relativt intakt under året. Tyvärr så har pandemin gjort att vi inte kunnat genomföra så många gemensamma aktiviteter. Även utbildningsinsatserna för våra anställda har varit begränsade under året.

När det gäller miljöförbättrande åtgärder så har vi tillsammans satt ett mål att minska vår energiförbrukning med 5% fram till år 2021. Vi kommer under året att göra investeringar för att minska vår energiförbrukning.

Till slut vill jag tacka våra hyresgäster, medarbetare och styrelse och önskar alla ett gott 2021.

Ljungby i mars 2021

Joakim Karlsson
Verkställande direktör

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning.....	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys.....	16
Noter (tkr)	17
Underskrifter	27
Revisionsberättelse.....	28
Granskningsrapport för år 2020	30
Fastighetsbestånd 2020-12-31	31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2020. 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 2020 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie

Anders Jannesson - ordförande
Ulf Carlsson - vice ordförande
Jimmie Nilsson ersattes med Maria Berglund i december
Dick Andersson
Christer Ivarsson

Suppleanter

Thommy Rosberg
Gun Lindell
Joakim Wiesel avgick i september
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 26 maj 2020. Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytt (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 2020:

Lägenheter	1 356 st
Lokaler	193 st
Garage	263 st
Carportar/bilplatser	294 st

Personal

Ljungbybostäder AB har 24 anställda vid 2020 års utgång. Av dessa är 12 tjänstemän och 12 fastighetsarbetare. Av de anställda är 33% kvinnor och 67% män. Medelantalet anställda under året var 22 (23) personer. Antalet anställda med fördelning mellan män och kvinnor, löner, ersättningar och sociala kostnader kommenteras även i not till resultaträkningen.

Hälsa

En stegtävling avslutades i februari 2020 med en lunch där vinnande laget hyllades. Tillsammans hade vi under två månader tagit 12 733 418 steg!

I början av året genomfördes hälsoundersökningar av all personal via HVC och under året har kontoret fortsatt med gummibandsträning varje vardag. Coronapandemin har påverkat oss på många sätt och vi har inte kunnat samla all personal på samma sätt som tidigare. Det har inneburit ett avbrott i våra aktiviteter för att stärka samhörigheten mellan olika yrkesgrupper.

Kompetensutveckling

Kompetensaktiviteter utförs kontinuerligt för företaget som helhet och även individanpassade utbildningar genomförs. Under året har många utbildningar ställts om till digitalt format. Individanpassade utbildningar har varit bland annat utbildning i avflytningsbesiktning, funktioner i Teams, löneadministrativ grundutbildning, arbetsrätt för chefer, funktioner i Vitec Energiuppföljning, kontrollansvarig enligt PBL och skyliftutbildning.

Byggnation och ombyggnad

Under året har byggnationen av vårt trygghetsboende på fastigheten Uttern 2 färdigställts. Våra hyresgäster som har flyttat in och vår trygghetsvård är i full gång med aktiviteter anpassade efter coronapandemin. Byggnaden är på totalt 54 lägenheter och innehåller en gemensamhetslokal och gym som de boende kan utnyttja. Huset är döpt till Uttern 65+.

I slutet av året påbörjades ett nybyggnadsprojekt i Ryssby, ett punkthus om 8 lägenheter. Det beräknas vara klart höst 2021.

Två nya projekt tillkom i slutet av året. Det första är byggnationen av ett trygghetsboende, ett särskilt boende tillsammans med en förskola i kvarteret Haraberget, detta projekt fick vi överta från Ljungby kommun. Det andra är byggnationen av Dressinen, en fastighet med kontor i två plan samt lägenheter i 2,5 plan på en av Ljungbys mest centrala tomter.

På lokalsidan har vi byggt om ett antal lokaler, dels ABF's lokaler i kvarteret Myran, dels lokaler för kommunens IT-avdelning samt fått en ny hyresgäst i Meteoren.

Underhåll

Stora underhållsprojekt under 2020 har varit tak och fasadrenovering i Lidhult, där vi även genomfört dränering och fönsterbyten på en av våra andra fastigheter.

I kvarteret Uven har ny asfaltering genomförts på ca hälften av ytan gällande hyreshusen (andra halvan utförs under 2021).

Balkongrenovering har slutförts på våra fastigheter på Östra Torget.

Fasader på carportar och gemensamhetslokaler inom Snöklockan har renoverats.

Stambyten har gjorts på Hantverkargatan.

En stor kostnad har varit tak och fasadrenovering av Torg 11:21 och 11:22 i Lagan där vi även i slutet av året var tvungna att genomföra ett stambyte.

Vi har också utfört målning av kupor och plåtdetaljer i kvarteret Herkules, detta arbete färdigställs våren 2021.

Flera läckor i husens ledningar gjorde att vi påbörjade stambyten på Arngrim och Stenbacken som kommer att ta en hel del resurser i anspråk.

Under 2021 planerar vi att starta och färdigställa flera större underhållsprojekt såsom fasad, fönster och tak byte på två byggnader i kvarteret Uven. Förhoppningen är att vi även ska byta fasad på byggnaderna i centrum (Meteoren). Vår plan är att där sätta svart skiffer på fasaden, plåtbekläda fönster samt i de indragna balkongerna använda oss av skiv-material. Detta tror vi kan ge vårt centrum en helt ny skepnad.

Miljöarbete

Arbetet med att optimera energiförbrukningen har intensifierats med början under år 2020. För att förbättra uppföljning och statistik har en energiuppföljningsmodul till vårt fastighetssystem Vitec installerats. Bolaget har som mål att minska energiförbrukningen med 5% t.o.m. 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

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

Lägenhetsvakanserna i centralorten Ljungby har varit låga under året. Kringorterna Lagan, Lidhult och Ryssby har legat något högre. Vi upplever att det tar längre tid för oss att få lediga lägenheter uthyrda.

Coronapandemin har drabbat våra butikshyresgäster och under året har vi givit hyresrabatter, både tillsammans med staten och i vissa fall utan statlig inblandning. Totala kostnader har uppgått till drygt 100 tkr. Vi har under delar av året haft vakanser på två butikslokaler i Meteoren.

Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på ca 1 279 tkr, lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på ca 574 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 10 personer varav 4 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 (2 på Kolvringen och 2 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 soliditet, då kravet är 20% och soliditeten per 2020-12-31 var 24,8%. Vi uppfyller inte ägarens krav när det gäller den årliga avkastningen som ska uppgå till minst 5% av bolagets justerade egna kapital. Avkastningen år 2020 var 4%. I ägardirektiven står dock att avkastningen kan, om Ljungbybostäder AB så bedömer, istället användas till att göra nödvändiga nerskrivningar och/eller investeringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi blev färdiga med nybyggnationen av vårt trygghetsboende Uttern 65+ och de första hyresgästerna flyttade in i november 2020. Intresset för dessa lägenheter är stort.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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



Känslighetsanalys

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

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



Hyror och vakanser

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

Ökar vakanserna för bostäder med 1% innebär det ett intäktsbortfall motsvarande 0,8 mkr. 2020 var vakansgraden 1,7% (2019 1,8%). Vakansgraden för lägenheter kan på sikt vara en risk då bolaget enligt ägardirektiven skall bygga 120 lägenheter per mandatperiod. Vidare är vakansrisken något större i kringorterna där företagsnedläggelse kan påverka boendet påtagligt. Vakansrisken avseende centrumfastigheternas lokaler är på sikt en risk på grund av ändrat köpbeteende hos konsumenterna.

Driftskostnader

Kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering kan vi endast delvis påverka och risken är stor att driftskostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk. Vårt mål är att minska vår energiförbrukning med 5% fram till år 2021. Vi arbetar nu intensivt med energieffektiviseringar för att möta eventuella kostnadsökningar och minska vår energiförbrukning. En ökning av kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering med 1% innebär ökade kostnader med 0,2 mkr. Om vi tittar på driftkostnaderna totalt innebär en ökning av kostnaderna med 1% 0,5 mkr i ökade kostnader.

Investerings- och underhållsbehov

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

Ränteutveckling

Risken för kraftigt höjda räntor inom en snar framtid bedöms vara liten. Belåningsgraden är 74% beräknat på bokfört värde inkl. pågående projekt. Mindre ränteförändringar kan hanteras genom omprioritering av planerade åtgärder och bindning av ränta för rörliga lån. Om räntorna för våra lån skulle öka med 1% innebär det en kostnadsökning med ca 4,0 mkr, förutsatt att alla våra lån är rörliga.

Intern kontroll

Bolaget har en internkontrollplan som fastställs av styrelsen var fjärde år. Varje år görs granskningar av minst två områden från internkontrollplanen och resultatet av dessa granskningar redovisas till styrelsen. Utöver den fastställda planen kan ledningsgruppen och/eller styrelsen initiera andra interna kontroller om behov föreligger. Under år 2020 kontrollerades bolagets hyresrutiner från hyresförhandling till debitering och bolagets rutiner när det gäller moms.

Ekonomi

Pensioner

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

Avskrivningar

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

Komponentindelning av en fastighet innebär i korthet att en uppdelning görs på huvudkomponenterna mark, markanläggning och byggnad. Byggnaden delas därefter upp i betydande komponenter, i vårt fall i, stomme/grund, fasad, tak/fönster, sanitet/värme, installationer och restpost. Respektive komponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod. Komponenten tak/fönster kommer att delas upp efterhand i samband med att investeringar i tak alternativt fönster sker. Vid nybyggnation görs uppdelning mellan tak och fönster som två olika komponenter fr.o.m. år 2019.

Upplåning

Låneskulden har under året ökat med 56 230 tkr. I samband med byggnationen av Uttern 65+ (på fastigheten Uttern 2) har 64 020 tkr nyupplånats. Därutöver består förändringen dels av sedvanlig amortering med 5 790 tkr dels av extra amortering med 2 000 tkr i samband med omläggning av lån.

Under året har lån värda ca 74 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2021 är ca 91 000 tkr, vilket även framgår av tabellen på nästa sida.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2020 till 73,6% (förra året 68,5%). Antalet lån på balansdagen den 31 december 2020 uppgår till 20 st.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 403 000 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
2021	91 000
2022	88 000
2023	83 000
2024	77 000
2025	40 000
2026	24 000
	403 000

Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2020 0,32% (inkl. borgensavgift 0,81%). Detta är en minskning med 0,07 procentenheter sedan föregående år. Den nationellt rekordlåga räntenivån avspeglar sig även i bolagets genomsnittliga räntenivå som vid bokslutsdagen är den lägsta någonsin. Tidigare lägsta nivå vid balansdagen är från föregående år 2019 då med 0,39%.

Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 44 200 tkr vilket motsvarar ca 11% 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 minskat med 1,7 procentenheter från 26,5% till 24,8%.

Avkastningskrav

Årets verksamhet visar ett resultat som ligger under det avkastningskrav på 5% som ägarna har angivit i ägardirektivet. Årets avkastning uppgick till 3,9%. I ägardirektiven står dock att avkastningen kan, om Ljungbybostäder AB så bedömer, istället användas till att göra nödvändiga nerskrivningar och/eller investeringar.

Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun uppgår till 7 483 tkr medan försäljningen uppgår till 14 938 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 6 991 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 37 tkr. Till Ljungby Utveckling AB har sålts administrativa tjänster för 229 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 24 tkr.



Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

per den 31 december	2020	2019	2018	2017
Mkr				
Nettoomstättning ack	96,6	119,4	93,9	88,9
Resultat efter finansiella poster ack	5,4	27,6	6,3	9,7
Balansomslutning	581,8	535,4	494,1	513,9
%				
Likviditet	111,7	68,1	82,6	165,2
Rörelsemarginal	8,7	26,4	11,2	15,9
Soliditet	24,8	26,5	23,5	21,7
Belåningsgrad (bokfört värde)	73,6	68,5	74,2	80,4
Vakansgrad lägenheter	1,7	1,8	1,6	2,4
Andel lokaler	17,8	18,2	17,7	18,0
Kvm				
Uthyrningsbar yta lokaler	17 940	17 940	17 874	17 850
Uthyrningsbar yta bostäder	83 012	80 540	83 192	81 589
Antal lägenheter	1 356	1 303	1 339	1 314

Nyckeltalsdefinitioner: se not 29.

Förslag till vinstdisposition (tkr)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	90 529
Årets vinst	5 595
	96 124

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

Till aktieägaren utdelas	1 650
I ny räkning föres	94 474
	96 124

Eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa eget kapital
IB	2 500	41 500	64 652	27 277	135 929
Balanseras i ny räkning			27 277	-27 277	-
Utdelning			-1 400		-1 400
Årets vinst				5 595	5 595
UB	2 500	41 500	90 529	5 595	140 124

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

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



RESULTATRÄKNING

	(tkr)	Not	2020		2019	
		1				
Hysesintäkter		2	95 773		96 229	
Övriga förvaltningsintäkter		3	876		1 093	
Övriga rörelseintäkter		4	0		22 112	
Summa nettoomsättning			96 649		119 434	
<i>Fastighetskostnader</i>						
Drift		5, 7, 8	46 080		43 494	
Underhåll			25 132		25 887	
Fastighetsavgift/skatt			2 406		2 395	
Avskrivningar		6	11 613		11 685	
Övriga rörelsekostnader		6	334	- 85 565	1 819	- 85 280
Bruttoresultat			11 084		34 154	
Centraladministration		7	- 2 702		- 2 603	
Rörelseresultat			8 382		31 551	
Ränteintäkter		9	15		9	
Räntekostnader		10	- 3 043	- 3 028	- 3 988	- 3 979
Resultat efter finansiella poster			5 354		27 572	
<i>Bokslutsdispositioner</i>						
Lämnade koncernbidrag			- 23		- 26	
Bokslutsdispositioner, övriga		11	1 769		439	
Resultat före skatt			7 100		27 985	
Skatt på årets resultat		12	- 1 505		- 708	
ÅRETS RESULTAT			5 595		27 277	

BALANSRÄKNING

per den 31 december

(tkr)	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	495 462	410 507
Mark	14	42 297	42 297
Inventarier	15	305	402
Pågående nyanläggning	16	9 223	52 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	17	40	40
Summa anläggningstillgångar		547 327	506 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		71	91
Kundfordringar		154	149
Fordringar koncernföretag	18	19 578	25 911
Skattefordran		958	522
Övriga fordringar	19	313	309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	13 354	2 244
Summa omsättningstillgångar		34 428	29 226
SUMMA TILLGÅNGAR		581 755	535 443

BALANSRÄKNING

per den 31 december

(tkr)	Not	2020	2019
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		90 529	64 652
Årets resultat		5 595	27 277
Summa fritt eget kapital		96 124	91 929
Summa eget kapital totalt		140 124	135 929
Obeskattade reserver	22	5 619	7 388
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	6 780	5 312
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	24	395 729	339 499
Summa långfristiga skulder		395 729	339 499
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	24	7 000	7 000
Leverantörsskulder		10 695	24 653
Skuld koncernföretag		6 473	6 601
Övriga skulder	25	306	598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	9 029	8 463
Summa kortfristiga skulder	27	33 503	47 315
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		581 755	535 443

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	Not	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	30	5 354	27 572
Avskrivningar		11 613	11 685
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	31	334	- 20 299
Summa		17 301	18 958
Utbetald inkomstskatt		- 473	- 85
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		16 828	18 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		- 11 099	- 434
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	31	- 13 807	22 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 8 078	40 863
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		- 52 975	- 51 648
Investering inventarier		- 82	- 121
Årets försäljning		0	30 699
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 53 057	- 21 070
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utdelning		- 1 400	- 1 400
Upptagna lån		64 020	-
Amortering låneskulder		- 7 790	- 6 704
Koncernbidrag		- 26	- 37
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		54 804	- 8 141
Årets kassaflöde		- 6 331	11 652
Likvida medel vid årets början		25 911	14 259
Likvida medel vid årets slut	32	19 580	25 911

NOTER (tkr)

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras tillförvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Beträffande byggnader har dessa delats upp i komponenter vilka skrivs av efter bedömd nyttjandeperiod. Utbyte av komponent görs då en åtgärd bedöms utgöra en väsentlig del av respektive komponent.

Följande avskrivningstider tillämpas

Maskiner, fordon och inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	10 år

Byggnader

Stomme och grund	80 år
Fasad	50 år
Tak och Fönster	50 år
Sanitet och Värme	50 år
Installationer	30/40 år
Restpost	30 år

Fordringar

Hyres- 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 d.v.s. 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

	2020		2019	
Bostäder		76 266		76 883
Lokaler		18 780		18 548
Garage/Carportar		2 181		1 908
Diverse intäkter		702		731
		97 929		98 070
Hyresbortfall outhyrt				
Bostäder	1 279		1 361	
Lokaler	574		299	
Garage/Carportar	303	- 2 156	181	- 1 841
		95 773		96 229
Förfallostruktur kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde		
Lokaler				
Inom ett år	22	900		
Ett till fem år	61	28 777		
Senare än fem år	2	25 284		
Bostäder	1 287	79 621		

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	-
Förvaltningsuppdrag	229	223
Försäljning inventarier	-	6
Övrigt	647	864
	876	1 093

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Realisationsvinster	-	22 112

Kommentar: Under år 2019 såldes fastigheten Dacke 11.

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	5 613	4 245
Administration	11 321	10 596
Fastighetsskötsel	6 039	5 813
Lokalvård	1 248	1 181
Bränsle	8 819	8 844
Vatten	4 793	4 780
El	2 692	2 716
Sophantering	1 643	1 498
Försäkringar	843	733
Kabel-TV/bredband	1 299	1 246
Medel till hyresgästföreningen	163	168
Övriga driftskostnader	1 607	1 674
	46 080	43 494

I administrationskostnaderna ingår revisionsarvode till KPMG AB med 108 tkr (85 tkr). Utöver revisionsarvoden har 109 tkr debiterats för konsultarvoden från KPMG AB i samband med försäljning av fastigheten Dacke 11 år 2019.

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Fastigheter	11 434	11 434
Inventarier	179	251
Avyttring komponent	334	1 819
	11 947	13 504

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2020	varav män	2019	varav män
Sverige	22	68%	23	74%
Totalt	22	0%	23	0%

Redovisning av könsfördelning i bolgsledning	2020-12-31 Andel kvinnor	2019-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl. pensionskostnader	2020	2019
Löner och ersättningar	10 188	9 625
Sociala kostnader	3 892	4 118
(varav pensionskostnad) 1)	- 1 280	- 1 090

1) Av företagets pensionskostnader avser 273 tkr (f.å. 276 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	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	242	243
Mellan ett och fem år	95	228
Senare än fem år	-	-
	337	471
	2020	2019
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	401	381

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga finansiella intäkter	15	9
	15	9

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntor fastighetslån	1 416	2 212
Övriga finansiella kostnader	1 627	1 776
	3 043	3 988

Not 11 Bokslutsdispositioner, övriga

	2020	2019
Förändring avskrivning utöver plan		
Inventarier	37	36
Återföring periodiseringsfond	1 732	1 218
Avsättning periodiseringsfond	-	- 815
	1 769	439

Not 12 Skatt på årets resultat

	2020		2019	
Aktuell skattekostnad		- 37		- 523
Förändring uppskjuten skatteskuld		- 1 468		- 185
		- 1 505		- 708
<i>Avstämning effektiv skatt</i>				
	<i>Procent</i>		<i>Procent</i>	
Resultat före skatt		7 100		27 985
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4	- 1 519	21,4	- 5 989
Ej avdragsgilla kostnader	0,2	- 16	0,1	- 31
Ränta periodiseringsfond	0,1	- 8	0,1	- 9
Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivning	- 0,9	62	- 0,2	64
Avdragsgill aktivering vid fastighetsförsäljning		-	18,6	5 201
Ej avdragsgill utrangering fastighetsförsäljning		-	-1,5	- 415
Avdragsgill aktivering vid komponentbyte	- 21,7	1 542	- 3,7	1 045
Ej avdragsgill utrangering	1,1	- 79	1,4	- 389
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3	- 19		-
Redovisad effektiv skatt		- 37		- 523

Not 13 Byggnader

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	590 016	598 717
Årets anskaffning	7 206	4 885
Omklassificering	99 991	- 1 984
Avgår: Bidrag från Boverket	- 10 474	
Årets försäljning/komponentbyte	- 2 194	- 11 601
Utgående anskaffningsvärde	684 545	590 016
Ingående ack avskrivningar	- 179 509	- 172 525
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/komponentbyte	1 825	4 450
Årets avskrivningar	- 11 399	- 11 434
Utgående ack avskrivningar	- 189 083	- 179 509
Utgående planenligt restvärde	495 462	410 507
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	503 635	502 235
Mark	140 701	142 318
	644 336	644 553

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

Not 14 Mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	42 297	43 337
Årets anskaffning	-	-
Årets försäljning	-	- 1 040
Utgående anskaffningsvärde	42 297	42 297

Not 15 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	4 173	4 641
Årets anskaffning	82	121
Årets försäljning/utrangering	- 359	- 589
Utgående anskaffningsvärde	3 896	4 173
Ingående ack avskrivningar	- 3 771	- 4 039
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	359	519
Årets avskrivningar	- 179	- 251
Utgående ack avskrivningar	- 3 591	- 3 771
Utgående planenligt restvärde	305	402
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 105	- 141
Återföring/årets avskrivning utöver plan	37	36
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 68	- 105
	237	297

Not 16 Pågående nyanläggning

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	52 971	6 362
Årets anskaffning:		
Uttern 2	-	51 486
Ryssby	8 494	8
Dressinen	688	-
Uven 1	34	-
Omklassificering	- 52 964	- 4 885
Utgående anskaffningsvärde	9 223	52 971

Not 17 Aktier och andelar

	2020	2019
Andelar Husbyggnadsvaror H.B.V.	40	40
	40	40

Not 18 Fordringar koncernföretag

	2020	2019
Banktillgodohavande	19 578	25 911
	19 578	25 911

Kreditlimit 3 000 tkr

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

Not 19 Övriga fordringar

	2020	2019
Husbyggnadsvaror H.B.V. återbäring	311	309
Företagskonto Uttern 65+	2	-
	313	309

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Leverantörsfakturor	2 030	1 781
Övrigt	11 324	463
	13 354	2 244

Not 21 Eget kapital

	2020	2019
Antal aktier / kvotvärde	25 000 / 100	25 000 / 100
Förslag till vinstdisposition		
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel från föregående år	90 529	64 651
Årets vinst	5 595	27 277
	96 124	91 929
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren utdelas	1 650	1 400
I ny räkning föres	94 474	90 529
	96 124	91 929

Not 22 Obeskattade reserver

	2020	2019
Ack avskrivningar utöver plan		
- Inventarier	68	105
Periodiseringsfond 2015	-	1 732
Periodiseringsfond 2016	1 761	1 761
Periodiseringsfond 2017	1 998	1 998
Periodiseringsfond 2018	976	976
Periodiseringsfond 2019	816	816
	5 619	7 388

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 1 202 tkr (1 581 tkr).

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	Planmässigt restvärde	Skattemässigt restvärde	Uppskjuten skatteskuld
2020			
IB Byggnad	410 507	384 723	5 312
Årets inköp	96 723	89 517	1 484
Årets försäljning komponenter	- 369		- 76
Avskrivningar	- 11 399	-11 688	60
UB	495 462	462 552	6 780

	Planmässigt restvärde	Skattemässigt restvärde	Uppskjuten skatteskuld
2019			
IB Byggnad	426 192	402 867	5 127
Justering ändrad skattesats 2018			- 322
Årets inköp	4 885	-	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

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.

	2020	2019
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	91 000	74 000
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	288 000	272 000
Skulder som förfaller senare än fem år	24 000	-

Not 25 Övriga skulder

	2020	2019
Moms	40	348
Personalens källskatt	225	208
Övrigt	41	42
	306	598

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förskottsbetalade hyror	6 752	6 731
Semesterlöner	918	730
Räntor	176	138
Leverantörsfakturor	434	221
Övrigt	749	643
	9 029	8 463

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020	2019
<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	186

Not 28 Händelser efter balansdagen

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

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Kreditlimit + Omsättningstillgångar (ej lager) / Kortfristiga skulder

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Summa nettoomsättning

Soliditet

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

Belåningsgrad

Fastighetslån / Bokfört värde fastighet + mark + projekt

Vakansgrad (ekonomisk)

Bortfall lägenheter / Intäkter lägenheter

Andel lokaler

Ytor lokaler / Ytor totalt

NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Not 30 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2020	2019
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	15	9
Erlagd ränta	- 3 043	- 3 988
	- 3 028	- 3 979

Not 31 Övriga poster

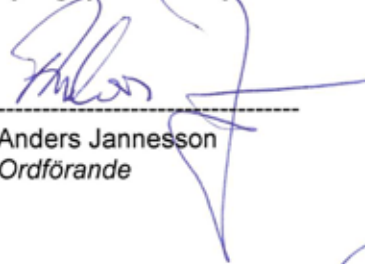
	2020	2019
Utrangering/realförlust försäljning anläggningstillgång	334	1 819
Reavinst försäljning fastighet	-	- 22 112
Realförlust/vinst försäljning anläggningstillgång	-	- 6
(ökning +/minskning -)	334	- 20 299

Not 32 Likvida medel

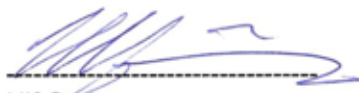
	2020	2019
Tillgodohavande på koncernkonto	19 578	25 911
Företagskonto Uttern 65+	2	-
	19 580	25 911

UNDERSKRIFTER

Ljungby den 5 maj 2021



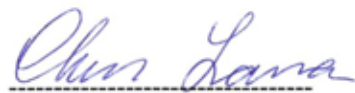
Anders Jannesson
Ordförande



Ulf Carlsson
Vice ordförande



Maria Berglund



Christer Ivarsson



Dick Andersson



Joakim Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5/5 2021
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en 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. Risker 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 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 5 maj 2021

KPMG AB



Michael Brunosson

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

för år 2020

LJUNGBY KOMMUN

Lekmannarevisor i
Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

Granskningsrapport för år 2020

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

Mot bakgrund av min löpande och grundläggande granskning har jag inte funnit skäl att göra några fördjupade granskningar avseende verksamhetsåret 2020.

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 19:e maj 2021



Ingemar Karlsson

Lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅND

2020-12-31

Fastighet (tkr)	Anskaff- ningsår	Anskaff- nings- värde	Värde- minsk- ning	Bokfört rest- värde	1 rok och mindre		2 rok		3 rok		4 rok och större		Samtliga bostäder		Lokaler		Car- port	Gar- age
					Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Antal	
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
Uttern 65+	2020				9	313	44	2 159					53	2 472				
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				
Åängen	2014	43 267	3 856	39 411			20	1100	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 (markantl)		1 122	471	651														
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	16 056	31 432	9	383	37	2 269	14	1101	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	366	13 087	529	31 538	261	19 723	200	18 664	1 356	83 012	193	17 940	294	263

Byggnader 588 978
Mark 43 337
632 315

Brandförsäkringsvärde: Länsförsäkringar Kronoberg, fullvärde
Ohyresförsäkring: Nomor AB

*) blockuthyrda till Ljungby kommun

Ljungbybostäder AB

Postadress: Box 40, 341 21 Ljungby

Besöksadress: Eskilsgatan 11 A, Ljungby

Tel 0372-830 60

info@ljungbybostader.se

www.ljungbybostader.se

