

Årsredovisning 2014



Ljungbybostäder

Björn Eliasson

VD Ljungbybostäder



”Vi är nu i en fas där vi utvecklas mer mot fastighetsutveckling och projekt än tidigare.”

En stor händelse under året och en viktig affär för oss som vi arbetade med under större delen av året var försäljningen av våra största fastigheter, Minerva 6.

Affären gjordes upp under året med tillträde för de nya ägarna i mars 2015. Försäljningen gjordes i syfte att dels renodla verksamheten mot bostäder och bostadsutveckling men också för att frigöra kapital för kommande investeringar.

Vi är nu i en fas där vi utvecklas mer mot fastighetsutveckling och projekt än tidigare. I linje med detta inleddes under årets sista månad en rekrytering av ytterligare en byggnadsingenjör. Vi har under året utfört planerat underhåll för nästan 21 000 tkr. Därtill kommer nyproduktion och värdehöjande åtgärder. Ett exempel är det datanät som installerats i ca 200 lägenheter med anslutning till fibernätet. Vårt nya bostadsområde Åängen färdigställdes lagom till sommaren och är fullt uthyrt. Ombyggnationen av Familjecentralen i centrala Ljungby pågick under hösten.

Vi har vid flera tillfällen under året kunnat se goda resultat av det arbete vi utför i egen regi. Vår kompetens utvecklas kontinuerligt och vi löser allt fler komplexa frågeställningar och problem helt med egen personal.

Medarbetarundersökningen som genomfördes under hösten visar på ett gott klimat i företaget, vilket är glädjande. Att må bra på jobbet är en förutsättning för att kunna prestera bra.

Jag avslutar med att tacka hyresgäster, medarbetare och styrelse för ett gott 2014!

Ljungby i februari 2015

Björn Eliasson
Verkställande direktör



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	13
Balansräkning.....	14
Kassaflödesanalys.....	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	17
Underskrifter.....	23
Revisionsberättelse.....	24
Granskningsrapport för år 2014.....	25
Fastighetsbestånd 2014-12-31.....	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2014.

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 2014 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie

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

Suppleanter

Stefan Willfors
Ulrika Nilsson
Ulf Carlsson
Mikael Magnusson
Peter Berg

Verkställande direktör

Björn Eliasson

Firmatecknare

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

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Växjö med Anders Berglund, auktoriserad revisor som huvudansvarig.

Lekmannarevisor

Ingemar Karlsson,
utsedd av kommunfullmäktige.

Ersättare

Annette Bjers-Gustavsson,
utsedd av kommunfullmäktige.

Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 15 maj 2014.
Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO samt Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation Fastigo. Företaget är dessutom andelsägare i Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Sammanfattning av årets verksamhet

Förvaltning

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

Totalt bestånd den 31 december 2014

Lägenheter	1 236 st
Lokaler	206 st
Garage	260 st
Carportar/bilplatser	274 st

Personal

Ljungbybostäder AB har 24 anställda vid 2014 års utgång. Av dessa är 9 tjänstemän och 15 fastighetsarbetare. Av de anställda är 33 % kvinnor och 67 % män. Antalet anställda med fördelning mellan män och kvinnor, löner, ersättningar och sociala kostnader kommenteras även i not till resultaträkningen.

I fastigheten Dacke 11, Ljungby, har bolaget del i en gemensamhetsanläggning avseende områden inom kvarteret.

Hälsa

Ljungbybostäder AB har under året fortsatt sitt uppmuntrande arbete runt friskvård bland annat genom att lämna friskvårdsbidrag samt anordnande av flertalet friskvårdsaktiviteter.

Kompetensutveckling

Samtliga anställda har deltagit i kompetensaktiviteter under 2014.

Byggnation och ombyggnad

- I april 2013 påbörjades nybyggnation av totalt 32 lägenheter. 16 marklägenheter och 16 lägenheter i två flerbostadshus på vårt nya område Åängen. Den 1 december 2013 flyttade de första hyresgästerna in i sex av marklägenheterna. Nästa etapp var inflyttningsklar den 1 mars 2014. Slutligen färdigställdes flerbostadshusen som var klara för inflyttning under juni och juli 2014.
- Under våren byggdes KappAhl om och nytt klinkergolv lades in. Även i grannlokalen Torino lades ett nytt klinkergolv.
- Solcellspaneler har monterats på fastigheten Uven 3, Ågårdsvägen 44-48, som under maj månad började leverera el till gemensamhetsutrymmena i fastigheten.
- I september påbörjades ombyggnationen av familjecentralen i fastigheten Sländan. Verksamheten i de nyrenoverade lokalerna beräknas starta i februari 2015.
- I oktober 2014 påbörjades ombyggnad av två nya moderna tvättstugor på Stenbacken 7, Stationsgatan 3. De beräknas vara färdigställda i mars 2015.
- I fastigheterna Uven 1, Uttern 2 och Bävern 1 har skalskydd samt elektroniska bokningssystem till tvättstugorna installerats.
- Bävern 1 och Uttern 2 är de två första fastigheterna i vårt bestånd som anslutits till fibernätet. Enligt planerna ska samtliga av våra lägenheter ha anslutits till fiberanslutning inom tre år.

Underhåll

- Under 2014 har utvändigt målning utförts på Torg 11:21, Ryssby 5:29 och Lidhult 1:51.
- Balkongerna på Stenbacken övre 8 målades om.
- Taket på "gamla" Humlan lades om med nya betongtakpannor och det platta taket på Långraden 12 isolerades och fick nytt papptak. I samband med monteringen av solcellerna på Uven 3 lades taket om på Ågårdsvägen 44-48.
- Fönster byttes ut på marklägenheter på Uven 1, Bondegatan i Ljungby.
- Kylanläggningen till våra lokaler på Meteoren 2 byttes ut och sattes i drift i juni 2014. På Meteoren installerades det även ett nytt brandlarm.
- Låssystemet på "gamla" humlan byttes ut.

Miljöarbete

Vi fortsätter vårt arbete med fokus på att optimera förbrukning och se till att våra fastigheter håller god energiprestanda. I det arbetet är det viktigt med egen kompetens.

Vår optimeringsgrupp består idag av en energiingenjör och en elektriker. Endast en liten del av vår energianvändning består idag av fossila bränslen och vi har enbart en fastighet där olja används som sekundär uppvärmningskälla. Vi har också lyckats med att märkbart sänka vår elförbrukning och därmed påtagligt minskat våra kostnader för el under de senaste åren.

Ljungbybostäder är medlem i föreningen Goda Hus som arbetar med frågor runt energieffektiva byggnader. Föreningen är knuten till Linnéuniversitetet.

Tillsammans med Ljungby kommuns fastighetsavdelning har Ljungbybostäder under året ingått en bilpool som idag omfattar tre bilar.

Marknad

Fastighetsförsäljning

Försäljningen av Fastigheten Minerva 6 i Ljungby omfattande ca 9 500 kvm lokaler och 4 lägenheter slutfördes under året. Försäljningen sker i bolagsform och med anledning härav har Ljungbybostäder AB bildat dotterbolaget Terrazahuset i Ljungby AB med ett aktiekapital på 50 tkr. Frånträdet sker den 1 mars 2015.

Uthyrningsläget

Flera studentlägenheter har stått vakanta under delar av vårterminen på grund av perioder av praktik och utlandspraktik för vissa utbildningar. Lägenhetsvakanserna i centralorten Ljungby har varit låga under året. Kringorterna Lagan, Lidhult och Ryssby har legat något högre. Både för kontors- och butikslokaler har uthyrningsläget varit relativt gott även om någon lokal omsatts under året. Det riktade arbetet med lokaluthyrning och utveckling bidrar positivt till detta. Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på ca 2 259 tkr, lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på drygt 1 469 tkr. Hyresbortfallet framgår i not till resultaträkningen.

Uppfyllelse av verksamhetsmål

Enligt vår hyrespolicy har hyresgäster som flyttar till kommunen och fått arbete i kommunen möjlighet att begära förtur. Under året har vi beviljat 11 sådana ansökningar.

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

Under året har vi arbetat aktivt med driftoptimering samt att minska vår klimatpåverkan. Elförbrukningen har vi minskat med 92 700 kWh jämfört med 2013, innebärande en besparing på 4,7 %, vilket överstiger affärsplanens krav på 2 %.

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

Vårt nya område Åängen färdigställdes per den 1 juli. Genomsnittshyran för en lägenhet på Åängen är 1 375 kr/kvm i varmhyra inkl. TV och fiber. Området är fullt uthyrt.

Tillgängligheten till våra bostäder och lokaler är viktigt för oss. Vi vill att alla ska kunna bo i och besöka lägenheter och lokaler. I äldre hus kan detta ibland vara svårt att åstadkomma. Tillgänglighet har varit ett ledord vid projekteringen av bostadsområdet Åängen. T.ex. går alla lägenheter att nå via markplan eller hiss. Genom vårt samarbete med socialförvaltningen har flertalet hushåll fått en passande bostad under året.

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



Ekonomi

Komponentredovisning

Övergången till avskrivning av fastigheter enligt regelverket för komponentredovisning K3 innebär att avskrivningsnivån ökat till omkring 2%. Nivån kommer att variera 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. Varje komponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod.

Upplåning

Låneskulden har under året ökat med 3 193 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 5 007 tkr dels av extra amortering med 4 800 tkr i samband med omsättning av befintliga lån. Nyupplåning för finansiering av nybyggnadsprojektet Åängen, 32 lägenheter, har under året skett med 20 000 tkr samtidigt har byggnadskreditivet på 7 000 tkr har återbetalats.

Under året har ca 194 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2015 är ca 132 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2014 till 77,4% (förra året 78,5%).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2014 uppgår till 29 st. Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 338 511 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell:

År	Tkr
Rörlig ränta (3 mån)	83 000
2015	49 000
2016	70 000
2017	59 000
2018	29 000
2019	49 000

Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2014 1,91 %. Detta är en minskning med 0,73 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 2013 då med 2,64 %. Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 83 000 tkr vilket motsvarar ca 24,5 % av den totala lånestocken.

Avskrivningar

Bolaget tillämpar från och med 2014 regelverket för komponentredovisning K3 vilket innebär en högre genomsnittlig avskrivningsnivå än tidigare men som även kommer att variera något över tiden, för 2014 ca 1,8%.

Hysesförhandlingar

Förhandlingar avseende 2015 års hyror som slutfördes den 13 januari 2015 resulterade i en uppgörelse vilken innebar att hyrorna för bostäder höjs 1,3% från och med 1 januari 2015. Vissa områden och ett mindre antal lägenheter undantas från höjningen. Samtliga garageplatser höjs till 325 kr/mån, carportar höjs med 10 kr/mån och parkeringsplatser höjs med 15 kr/mån från samma datum. Lokaler med förhandlingsklausul höjs med 1,3 % från 1 januari 2015. Lokalkontrakt med indexklausul följer indexutvecklingen.

Soliditet

Med tanke på lånestockens storlek är bolagets ekonomiska stabilitet och förmåga att stå emot sämre tider av avgörande betydelse. Soliditeten är ett långsiktigt mått på finansiell balans vilken speglar företagets förmåga att överleva även under längre lönsamhetssvackor. Den visar även hur stor andel av bolagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Årets verksamhet har medfört att soliditeten ökat med 1,0 procentenheter från 18,7% till 19,7%. Soliditetens förändring framgår i tabellen Flerårsöversikt nedan.

Avkastningskrav

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

Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun inkluderat borgensavgifter uppgår till 5 751 tkr medan försäljningen uppgår till 13 453 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 5 425 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 108 tkr. Till Ljungby Utveckling AB har sålts administrativa tjänster för 146 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 66 tkr.

Flerårsöversikt - några nyckeltal

(Föregående år ej justerade år pga ändrade redovisningsprinciper)

Per den 31 december	2014	2013	2012	2011	2010	2009
(%)						
Likviditet	50,0	62,9	94,8	93,2	97,8	80,2
Soliditet	19,7	18,7	17,0	15,7	15,0	14,1
Belåningsgrad	77,4	78,5	81,4	82,7	84,0	83,9
Vakansgrad lägenheter	3,4	3,5	3,5	4,1	3,9	3,6
Andel lokaler	25,7	26,2	26,2	26,1	26,3	26,4

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	18 322 tkr
Årets vinst	<u>9 520 tkr</u>
	27 842 tkr

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

I ny räkning föres	<u>27 842 tkr</u>
	27 842 tkr

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



Resultaträkning

(tkr)	Not		2014		2013
Hysesintäkter	1		85 747		83 199
Övriga förvaltningsintäkter	2		<u>1 185</u>		<u>3 567</u>
Summa nettoomsättning			86 932		86 766
Fastighetskostnader					
Drift	3,6	36 373		37 322	
Underhåll		21 046		18 870	
Fastighetsavgift/skatt		2 092		2 070	
Avskrivningar	4	10 377		7 951	
Övriga rörelseposter	5	<u>35</u>	<u>- 69 923</u>	<u>-</u>	<u>- 66 213</u>
Bruttoresultat			17 009		20 553
Centraladministration	6		<u>- 2 054</u>		<u>- 1 956</u>
Rörelseresultat			14 955		18 597
Ränteintäkter	7	61		128	
Räntekostnader	8	<u>- 9 179</u>	<u>- 9 118</u>	<u>- 10 568</u>	<u>- 10 440</u>
Resultat efter finansiella poster			5 837		8 157
Koncernbidrag			- 66		- 75
Bokslutsdispositioner	9		<u>4 539</u>		<u>- 558</u>
Resultat före skatt			10 310		7 524
Skatt på årets resultat	10		<u>- 790</u>		<u>- 219</u>
ÅRETS RESULTAT			9 520		7 305

Balansräkning

per den 31 december

(tkr)	Not	2014	2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	397 900	366 577
Mark		39 686	37 731
Inventarier	12	1 233	1 058
Pågående projekt		-	22 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	90	40
Andra långfristiga fordringar	14	<u>155</u>	<u>155</u>
Summa anläggningstillgångar		439 064	428 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		131	29
Kundfordringar		62	83
Fordringar koncernföretag	15	8 037	11 042
Skattefordran		99	582
Övriga fordringar	16	1 025	901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 043	1 003
Kassa, bank		<u>2</u>	<u>4</u>
Summa omsättningstillgångar		10 399	13 644
SUMMA TILLGÅNGAR		449 463	441 935

(tkr)	Not	2014	2013
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (25.000 st)		2 500	2 500
Reservfond		<u>41 500</u>	<u>41 500</u>
Summa bundet eget kapital		44 000	44 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		18 322	11 017
Årets resultat		<u>9 520</u>	<u>7 305</u>
Summa fritt eget kapital		27 842	18 322
Obeskattade reserver	19	21 651	26 189
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		636	650
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		-	7 000
Fastighetslån	20	<u>328 511</u>	<u>319 318</u>
Summa långfristiga skulder		328 511	326 318
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	20	10 000	9 000
Leverantörsskulder		5 752	8 113
Skuld koncernföretag		2 533	3 164
Övriga skulder	21	212	425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 326	5 754
Summa kortfristiga skulder		<u>26 823</u>	<u>26 456</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		449 463	441 935

STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	62 910	62 910
------------------------	--------	--------

varav kreditinstitut	62 910	62 910
----------------------	--------	--------

Ansvarsförbindelser

Fastigo	159	146
---------	-----	-----

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	2014		2013	
Resultat efter finansiella poster		5 837		8 157	
Avskrivningar		10 377		7 951	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1	<u>- 15</u>		<u>- 2 938</u>	
		16 199		13 170	
Utbetald inkomstskatt		<u>- 342</u>		<u>- 119</u>	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		15 857		13 051	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar (ökning -/ minskning +)		2 760		5 363	
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	2	<u>- 611</u>		<u>1 024</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 006	18 006	19 438	19 438
Investeringsverksamheten					
Investering fastigheter		- 20 537		- 23 534	
Årets försäljning		-		7 400	
Investering inventarier		<u>- 598</u>		<u>- 275</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 135	- 3 129	- 16 409	3 029
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		13 000		7 000	
Amortering låneskulder		- 9 807		- 9 954	
Koncernbidrag		<u>- 66</u>		<u>- 75</u>	
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		3 127	3 127	- 3 029	- 3 029
Årets kassaflöde			- 2		0
Likvida medel vid årets början			<u>4</u>		<u>4</u>
Likvida medel vid årets slut			2		4

NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Not 1 Övriga poster

	2014	2013
Finansiella anläggningstillgångar	- 50	- 33
Utrangering/reaförlust försäljning anläggningstillgång (ökning - / minskning +)	<u>35</u>	<u>- 2 905</u>
	- 15	- 2 938

Not 2 Rörelseskulder

	2014	2013
Fastighetsskatt	22	- 222
Övriga skulder (ökning + / minskning -)	<u>- 633</u>	<u>1 246</u>
	- 611	1 024

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

(tkr)

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalande och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Redovisningsprinciperna är ändrade efter BFNAR 2012:1 (K3). Företaget följer inte Rådet för Finansiell Rapportering uttalande om aktieägartillskott och koncernbidrag, då företaget valt att i enlighet med tidigare praxis redovisa koncernbidrag i resultaträkningen med tillhörande skatteeffekt. Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Värderingsprinciper

- Byggnader skrivs av i enlighet med regelverket för komponentredovisning K3 vilket för år 2014 motsvarar ca 1,8 % på anskaffningsvärdet.
- Maskiner, inventarier och transportmedel skrivs av enligt plan baserad på ekonomisk livslängd, 5-10 år.
- Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan, 10 år.
- Hyres- och kundfordringar äldre än sex månader skrivs av.

Not 1 Hyresintäkter

	2014	2013
Bostäder	65 605	62 571
Lokaler	21 799	22 172
Garage/Carportar	1 528	1 495
Diverse intäkter	<u>786</u>	<u>730</u>
	89 718	86 968

Hyresbortfall outhyrt

Bostäder	1 053	973
- studentboende	467	525
- studentrabatter	739	694
Lokaler	1 469	1 329
Garage/Carportar	<u>243</u>	<u>248</u>
	- 3 971	- 3 769
	85 747	83 199

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Försäljning värme	34	109
Försäkringsersättning	611	-
Förvaltningsuppdrag	146	-
Försäljning anläggningstillgångar	-	2908
Övrigt	<u>394</u>	<u>553</u>
	1 185	3 567

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Reparationer	4 145	3 986
Administration*	7 293	7 641
Fastighetsskötsel	5 720	5 623
Lokalvård	1 344	1 387
Bränsle	7 615	8 628
Vatten	3 842	3 408
El	2 538	2 774
Sophantering	1 304	1 296
Försäkringar	589	527
Kabel-TV/bredband	888	862
Medel till hyresgästföreningen	150	152
Övriga driftskostnader	<u>945</u>	<u>1 068</u>
	36 373	37 322

*I administrationskostnaderna ingår revisions arvode till KPMG AB med 66 tkr.

Not 4 Avskrivningar

Byggnader har skrivits av med 9 989 tkr (förra året 7 618 tkr). K3 har ej använts vid 2013 års avskrivningar pga tekniska problem vilket innebär en resultatpåverkan med ca 1 540 tkr. Inventarier har skrivits av med 388 tkr (förra året 333 tkr).

Not 5 Övriga rörelseposter

	2014	2013
Resultat avyttring inventarier	35	-



Not 6 Anställda, personalkostnader		2014	2013
Medeltalet anställda:	Män	16	17
	Kvinnor	7	6
Fördelning i bolagets styrelse:	Män	2	2
	Kvinnor	3	3
Fördelning i företagsledningen:	Män	1	1
	Kvinnor	-	-
Styrelse och VD			
Löner		743	666
Sociala kostnader		343	288
varar pensionskostnader		123	89
Övrig personal			
Löner		7 671	7 282
Sociala kostnader		2 761	2 789
varar pensionskostnader		557	541
<i>Vid uppsägning av VD från företags sida har VD en uppsägningstid motsvarande 12 månader.</i>			
Not 7 Ränteintäkter		2014	2013
Räntor likvida medel - koncernkonto		25	120
Övriga finansiella intäkter		<u>36</u>	<u>8</u>
		61	128
Not 8 Räntekostnader		2014	2013
Räntor fastighetslån		7 685	9 321
Övriga finansiella kostnader		<u>1 494</u>	<u>1 247</u>
		9 179	10 568
Not 9 Bokslutsdispositioner		2014	2013
Förändring avskrivning utöver plan			
-fastigheter		5 773	-
-inventarier		- 16	- 38
Avsättning periodiseringsfond		<u>- 1 218</u>	<u>- 520</u>
		4 539	- 558
Not 10 Skatt		2014	2013
Vinstskatt		- 804	- 344
Förändring uppskjuten skatteskuld		<u>14</u>	<u>125</u>
		- 790	- 219

Not 11 Byggnader

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	507 592	510 093
Årets anskaffning	18 582	1 524
Omklassificering	22 730	2 026
Avgår: Årets försäljning	<u>-</u>	<u>- 6 051</u>
Utgående anskaffningsvärde	548 904	507 592
Ingående ack avskrivningar	- 141 015	-135 699
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	-	2 302
Årets avskrivningar	<u>- 9 989</u>	<u>- 7 618</u>
Utgående ack avskrivningar	- 151 004	-141 015
Utgående planenligt restvärde	397 900	366 577
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 24 301	- 24 301
Återföring avskrivningar utöver plan	<u>5 773</u>	<u>-</u>
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 18 528	- 24 301
	379 372	342 276
Taxeringsvärde		
Byggnader	352 761	352 761
Mark	<u>94 831</u>	<u>94 831</u>
	447 592	447 592
<i>Fastighetsbeståndet värderas enligt Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande från september 2013 till 647 200 tkr.</i>		

Not 12 Inventarier

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	4 772	4 623
Årets anskaffning	598	275
Försäljning/Utrangering	<u>- 295</u>	<u>- 126</u>
Utgående anskaffningsvärde	5 075	4 772
Ingående ack avskrivningar	- 3 714	- 3 507
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	260	126
Årets avskrivningar	<u>- 388</u>	<u>- 333</u>
Utgående ack avskrivningar	- 3 842	- 3715
Utgående planenligt restvärde	1 233	1 058
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 193	- 155
Återföring/årets avskrivning utöver plan	<u>- 16</u>	<u>- 386</u>
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 209	- 193
	1 024	865

Leasing

- Fordon – Hyrestid: 3 år, 110 tkr/år. Återstående avgifter: 110 tkr åren 2015-2016, 28 tkr år 2017.
- Batterier elbilar – Hyrestid 3 år, 22 tkr/år. Återstående avgifter: 22 tkr åren 2015-2016, 12 tkr år 2017.
- Scanner – Hyrestid: 3 år, 30 tkr/år. Återstående avgifter: 15 tkr år 2015.
- Kopieringsmaskin – Hyrestid: 5 år, 20 tkr/år. Återstående avgifter: 20 tkr åren 2015-2017, 6 tkr år 2018.

Not 13 Aktier och andelar	2014	2013		
Andelar HBV	40	40		
Aktier dotterbolag	<u>50</u>	<u>-</u>		
	90	40		
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2014	2013		
Återbäring HBV	155	155		
Not 15 Fordringar koncernföretag	2014	2013		
Banktillgodohavande	8 037	11 042		
<i>Kreditlimit 3.000 tkr. Ljungby Holding har avtal med Nordea Bank AB om koncernkontosystem för samtliga kommunala bolag.</i>				
	2014	2013		
Not 16 Övriga fordringar				
Moms - återbetalning	54	-		
HBV	<u>971</u>	<u>901</u>		
	1 025	901		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013		
Moms	451	452		
Leverantörsfakturor	476	476		
Övrigt	<u>116</u>	<u>75</u>		
	1 043	1 003		
Not 18 Eget kapital				
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst
IB	2 500	41 500	11 017	7 305
Vinstdisposition enligt bolagsstämman			7 305	- 7 305
Årets vinst				<u>9 520</u>
UB	2 500	41 500	18 322	9 520

Not 19 Obeskattade reserver

Ack avskrivningar utöver plan

-fastigheter

-inventarier

Periodiseringsfond tax 2010

Periodiseringsfond tax 2013

Periodiseringsfond tax 2014

Periodiseringsfond tax 2015

2014**2013**

18 528

24 301

209

192

1 023

1 023

152

152

521

521

1 218-**21 651****26 189**

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 4 763 tkr.

Not 20 Fastighetslån

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

Not 21 Övriga skulder

Moms

Personalens källskatt

Övrigt

2014**2013**

-

198

174

189

3838**212****425****Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalade hyror

Förskott fastighetsförsäljning

Semesterlöner

Räntor

Leverantörsfakturor

Övrigt

2014**2013**

4 214

3 476

1 900

-

1 090

1 025

492

678

233

161

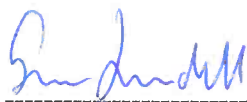
397414**8 326****5 754**

Underskrifter

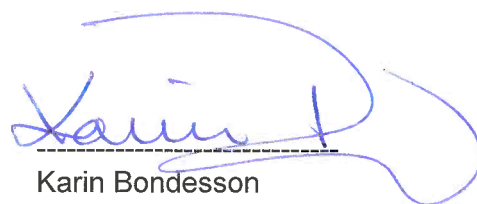
Ljungby den 8 april 2015



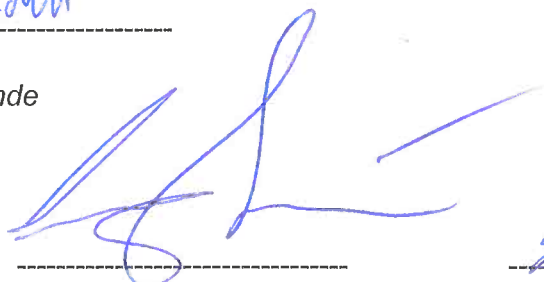
Mikael Bengtsson
Ordförande



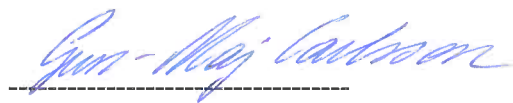
Gun Lindell
Vice ordförande



Karin Bondesson



Conny Simonsson

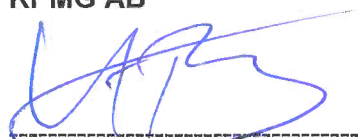


Gun-Maj Carlsson



Björn Eliasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2015
KPMG AB



Anders Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ljungbybostäder AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ljungbybostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ljungbybostäder AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Ljungby den

20/4 2015

KPMG AB

Anders Berglund
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2014

LJUNGBY
KOMMUN
Lekmannarevisor i
Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

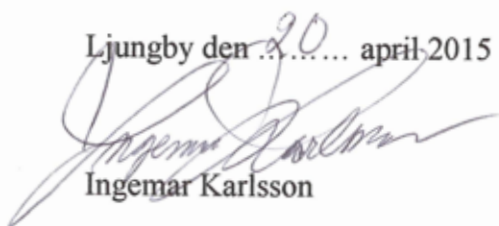
Granskningsrapport för år 2014

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 granskning av protokoll har jag inte funnit skäl att göra några fördjupade granskningar avseende verksamhetsåret 2014.

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 20 april 2015



Ingemar Karlsson

Lekmannarevisor

Fastighetsbestånd 2014-12-31

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	21 207	6 172	15 035	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	3	274			
Uttern 2	1958	9 918	3 968	5 950	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27	
Uven 1	1970/79	29 993	9 517	20 476	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	527	106	2	
Ekebacken 1	1981/82	40 206	13 120	27 086	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656	75		
Meteoren 2	1966/68	27 189	8 483	18 706	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	21	2 684			
Stenbacken 7	1970	20 967	5 726	15 241	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	3	85	
Stenbacken 8	1950	1 615	523	1 092	3	108	2	100	1	69	2	240	8	517	8	596			
Asken 3	1982	10 185	4 026	6 159	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73			
Boken 9	1973	5 187	1517	3 670	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183			
Herkules 10	1989/90	31 181	10 072	21 109			13	1046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4	21		
Rödstjärten 1 *)	1990	8 606	2 003	6 603	6	252							6	252	2	539			
Eken 17 *)	1992	8 332	2 490	5 842	12	425							12	425	1	307			
Karybdis 21	1993	52 233	15 788	36 445	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23	1	39	
Snöklockan 4	1996	15 279	3 772	11 507					14	910	8	628	22	1 538			12		
Humlan 8	1952/00	25 919	5 359	20 560	3	151	4	241	6	459			13	851	1	12			
Humlan 8 *)	2000				6	206	22	942					28	1 148	1	750			
Mården 13 *)	1997	4 036	994	3 042	6	241							6	241	1	137			
Dacke 11	1991	12 641	3 154	9 487	4	178	13	830	15	1 245	4	399	36	2 652					
Långraden 12	1960	12 384	3 035	9 349	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022			
Tråden 4	2005	22 086	2 723	19 363	48	1 632							48	1 632					
Kolvringen 1	2008	25 091	2 230	22 861	38	1 292							38	1 292					
Åängen	2014	43 267	184	43 083			20	1 100	10	700	2	170	32	1 970					
Minerva 6	1965/89	52 913	17 948	34 965	1	45	3	199					4	244	24	9 731			
Sländan 7	1974	14 787	4 997	9 790											21	3 697		22	
Månen 1 (markantl)		1 122	359	763															
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	12 154	35 334	9	383	37	2 269	13	978	6	662	65	4 292	23	3 060	5	74	
Lagan																			
Torg 11:21	1966/69	8 863	2 679	6 184	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	6	170	24	11	
Torg 11:22	1964	2 317	544	1 773	11	448	1	78					12	526					
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	1 562	3 643			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19		
Torg 14:1/6 *)	1984	3 026	829	2 197	6	199							6	199	2	326			
Lidhult																			
Lidhult 32:18	1975	2 333	747	1 586	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10			
Lidhult 19:19	1965	609	330	279	3	120	6	286					9	406					
Lidhult 12:5	1953	1 151	369	782	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159			
Lidhult 1:51	1982	7 985	2 667	5 318	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431			
Ryssby																			
Ryssby 5:29	1952/83	13 269	963	12 306	6	319	14	979	2	180			22	1 478	6	584			
TOTALT		588 590	151 004	437 586	336	12 027	463	28 455	245	18 499	192	17 996	1 236	76 977	206	26 673	274	260	

Byggnader 548 904

Mark 39 686

588 590

Brandförsäkringsvärde: Gjensidige Försäkring, fullvärde

Ohyresförsäkring: Anticimex

*) blockuthyrda till Ljungby kommun



Eskilsgatan 11 A, Box 40, 341 30 Ljungby, Tel 0372-830 60
info@ljungbybostader.se www.ljungbybostader.se



Ljungbybostäder