

# Årsredovisning 2015



*Ljungbybostäder*

# Björn Eliasson

VD Ljungbybostäder



”Omvärldsförändringar. Konflikter. Migration. Ord som får symbolisera mycket av det som präglade 2015 och som också kommer att styra våra val för verksamheten i framtiden.”

Men även sådant som var mindre dramatiskt påverkade oss. I början av året fick vi vår senaste kundundersökning NKI presenterad. Genomgående positiva resultat där vi ligger i topp jämfört med andra fastighetsbolag i Sverige. Det finns några punkter där vi behöver och kommer att förbättra oss.

Den 1 mars frånträdde vi Minerva 6, en stor fastighet med bl.a. Hotell Terraza som hyresgäst. Vi känner oss trygga med att den nya ägaren kommer att förvalta och utveckla fastigheten och området på ett positivt sätt.

För första gången på länge har Ljungbybostäder köpt fastigheter. Den 1 oktober tillträdde vi fastigheterna Arngrim 1 och Halfdan 1 vid Östra torget i Ljungby. Det är fastigheter med utvecklingspotential och direkt vid tillträdet inledde vi en större renovering av befintliga lokaler för att kunna husera delar av vår egen verksamhet. Målsättningen är att dessa två fastigheter ska representera det bästa från Ljungbybostäder och att vi ska kunna göra skillnad för hela området runt Östra torget, som har fört en slumrande tillvaro.

På lokalsidan har vi kunnat välkomna nya hyresgäster såsom Familjecentralen och ABF. Det är glädjande att kunna konstatera att vi genom målmedvetet arbete har en bra uthyrningsgrad i våra lokaler. Det betyder också att vi har hyresgäster som driver framgångsrika verksamheter.

2015 är ett rekordår för oss när det gäller posten underhåll i resultaträkningen. Det innebär en värdesäkring av våra fastigheter inför framtiden. Bland annat har vi drivit större målerientreprenader, fönsterbyten, fortsatt expansion av datanät i fastigheterna m.m. De nya tvättstugor vi skapat i markplan har fått mycket uppskattning, både ur ergonomisk men också ur trygghetsmässig synvinkel.

När det gäller vår egen organisation har vi arbetat med att tydliggöra olika roller i organisationen. Hela personalen har också varit delaktiga i att ta fram målen för verksamheten de närmsta åren. Dessa ska inkorporeras i företagets affärsplan. Vi har stärkt vår kundkommunikation. Bra betyg för vår hemsida och en uppskattad kundtidning är tecken på det. Arbetet med att skapa mervärden för våra kunder fortskrider.

Vi har återigen haft ett aktivt år på miljösidan, där flera riktade åtgärder har utförts för att sänka elförbrukningen. Efter att ha arbetat med optimering av både fjärrvärme och el under flera år riktas vår uppmärksamhet mot vattenförbrukningen. Glädjande att se är att ca hälften av företagets bilar är nu helt eldrivna.

Jag avslutar med att tacka hyresgäster, medarbetare och styrelse för ett gott 2015!

Ljungby i januari 2016

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 2015.....	25
Fastighetsbestånd 2015-12-31.....	26

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2015.

## 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 2015 bestått av följande ledamöter:

### Ordinarie

Karin Bondeson - ordförande  
Conny Simonsson - vice ordförande  
Mikael Bengtsson  
Christer Henriksson  
Ulf Carlsson

### Suppleanter

Peter Berg  
Sara Rosén Andersson  
Irene Olofsson  
Christian Monroy  
Gun Lindell

## Verkställande direktör

Björn Eliasson

## Firmatecknare

Bolagets firma tecknas av styrelsens ordförande, vice ordförande och verkställande direktör två i förening. Verkställande direktör har enligt 8 kap 36 § aktiebolagslagen rätt att teckna firman avseende löpande förvaltning.

## Ordinarie revisorer

KPMG AB, Växjö med Michael Brunosson, auktoriserad revisor som huvudansvarig.

## Lekmannarevisor

Ingemar Karlsson,  
utsedd av kommunfullmäktige.

## Ersättare

Stig Sand,  
utsedd av kommunfullmäktige.

## Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 25 maj 2015.  
Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

## Organisationstillhörighet

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

# Sammanfattning av årets verksamhet

## Förvaltning

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

## Totalt bestånd den 31 december 2015

Lägenheter	1 281 st
Lokaler	186 st
Garage	260 st
Carportar/bilplatser	274 st

## Personal

Ljungbybostäder AB har 23 anställda vid 2015 års utgång. Av dessa är 10 tjänstemän och 13 fastighetsarbetare. Av de anställda är 30 % kvinnor och 70 % män. Antalet anställda med fördelning mellan män och kvinnor, löner, ersättningar och sociala kostnader kommenteras även i not till resultaträkningen.

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

## Hälsa

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

## Kompetensutveckling

Samtliga anställda har deltagit i kompetensaktiviteter under 2015.

## Byggnation och ombyggnad

- I fastigheten Sländan 7 slutfördes ombyggnaden av lokalerna till Familjecentralen som invigdes i februari 2015.
- I före detta Bergatvättens lokaler gjordes en totalombyggnad och ABF flyttade in i juli 2015.
- Stenbacken 12 fick tre nya fina tvättstugor på markplan samt ett elektroniskt bokningssystem.
- Fiberutbyggnaden i våra fastigheter fortsätter och under året både kvarteren Karybdis och Uvens flerbostadshus anslutits till fibernätet.
- För att förbättra parkeringsmöjligheterna för våra hyresgäster i kvarteret Ekebacken 1 utökades och anlades flera nya parkeringsplatser.
- Efter nyförvärvet av Halfdan 1 och Arngrim 1 vid Östra torget har ett stort arbete påbörjats med att bygga om delar av lokalerna till Ljungbybostädernas egna lokaler såsom lager och verkstad.
- En av lokalerna i fastigheten Myran har byggts om till lägenhet och kommer att vara uthyrningsklar från och med 1 februari 2016.

## Underhåll

- Under 2015 har utvändigt målning samt byte av träpanel utförts på våra marklägenheter i kvarteret Uven 1, Bondegatan 11-101. Samma åtgärder har också utförts i fastigheten Torg 2:53/2:54 på Hulanvägen 2-38 i Lagan.
- På flerbostadshuset i fastigheten Uven 1, Ågårdsvägen 40-68 har de fasaddelar bestående av träpanel blivit ommålade under 2015.
- Hissarna på Asken 3 har moderniserades och byggts om.
- I två av tvättstugorna i fastigheten Ekebacken 1 har väggar och golv bytts ut.
- Låssystemet på Halfdan och Arngrim har bytts ut och moderniserats.

## Miljöarbete

Vi fortsätter vårt arbete med fokus på att optimera förbrukning och se till att våra fastigheter håller god energiprestanda. Vår optimeringsgrupp består idag av en energiingenjör och en elektriker.

Endast en liten del av vår energianvändning består idag av fossila bränslen. Vi har idag en fastighet där olja används som sekundär uppvärmningskälla. Vi har lyckats med att märkbart sänka vår elförbrukning och därmed påtagligt minska 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.

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

## Marknad

### Fastighetsförsäljning

Fastigheten Minerva 6 i Ljungby omfattande ca 9 500 kvm lokaler och 4 lägenheter frånträdde under året. Försäljningen genomfördes i bolagsform.

### Uthyrningsläget

Flera studentlägenheter har stått vakanta under delar av vårterminen pga perioder av praktik och utlandspraktik för vissa utbildningar.

Lägenhetsvakanserna i centralorten Ljungby har varit låga under året. Kringorterna Lagan, Lidhult och Ryssby har legat något högre. Både för kontors- och butikslokaler har uthyrningsläget varit gott även om någon lokal omsatts under året. Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på ca 2 239 tkr. Lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på ca 456 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 17 sådana ansökningar.

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

Under året har vi arbetat aktivt med driftoptimering samt att minska vår klimatpåverkan. Elförbrukningen har vi minskat med ca 31 900 kWh jämfört med 2014, innebärande en besparing på 1,7 %.

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

Tillgängligheten till våra bostäder och lokaler är viktigt för oss. Vi vill att alla ska kunna bo i och besöka lägenheter och lokaler. I äldre hus kan detta ibland vara svårt att åstadkomma.

Tillgänglighet har varit ett ledord vid 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.





3  
S-A

X

S

# Ekonomi

## Komponentredovisning

Fastigheterna skrivs sedan verksamhetsåret 2014 av enligt regelverket för komponentredovisning K3.

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 minskat med 27 138 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 5 299 tkr dels av amortering i samband med försäljningen av fastigheten Minerva 6 med 33 839 tkr. Nyupplåning för finansiering av fastighetsförvärvet av Östra torget har under året skett med 12 000 tkr.

Under året har ca 132 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2016 är ca 148 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2015 till 75,1% (förra året 77,4%).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2015 uppgår till 26 st. Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 311 373 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell:

År	Tkr
Rörlig ränta (3 mån)	80 000
2016	68 000
2017	78 000
2018	36 000
2019	49 000

## Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2015 1,52 %. Detta är en minskning med 0,39 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 2014 då med 1,93 %. Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 80 000 tkr vilket motsvarar ca 25,7 % 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 2015 ca 1,9%.

## Hyresförhandlingar

Förhandlingar avseende 2016 års hyror som slutfördes den 21 januari 2016 resulterade i en uppgörelse vilken innebar att hyrorna för bostäder höjs 0,9% från och med 1 april 2016 till och med 31 mars 2017. Ett par områden med ett mindre antal lägenheter höjs med 0,45 % under samma period. Lokaler med förhandlingsklausul höjs med 0,9 % från 1 april 2016 till och med 31 mars 2017. Lokalkontrakt med indexklausul följer indexutvecklingen.

## Soliditet

Soliditet är ett långsiktigt mått på finansiell balans vilken speglar företagets förmåga att överleva även under längre lönsamhetssvackor. 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 skulle ge en högre soliditet. Årets verksamhet har medfört att soliditeten ökat med 2,8 procentenheter från 19,9% till 22,7%. 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 5 882 tkr medan försäljningen uppgår till 14 235 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 5 995 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 35 tkr. Till Ljungby Utveckling AB har sålts administrativa tjänster för 164 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 40 tkr.

## Flerårsöversikt - några nyckeltal

Per den 31 december	2015	2014	2013	2012	2011	2010
(%)						
Likviditet	56,3	50,0	62,9	94,8	93,2	97,8
Rörelsemarginal	15,8	17,2	21,4	20,9	14,1	22,0
Soliditet	22,7	19,7	18,7	17,0	15,7	15,0
Belåningsgrad (bokfört värde)	75,1	77,4	78,5	81,4	82,7	84,0
Vakansgrad lägenheter	3,3	3,4	3,5	3,5	4,1	3,9
Andel lokaler	18,0	25,7	26,2	26,2	26,1	26,3

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	42 930 tkr
Årets vinst	<u>6 875 tkr</u>
	49 805 tkr

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

I ny räkning föres	<u>49 805 tkr</u>
	49 805 tkr

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



# Resultaträkning

(tkr)	Not		2015		2014
Hysesintäkter	1		84 177		85 747
Övriga förvaltningsintäkter	2		<u>1 534</u>		<u>1 185</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>			<b>85 711</b>		<b>86 932</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	3,6	35 676		36 373	
Underhåll		22 130		21 046	
Fastighetsavgift/skatt		2 076		2 092	
Avskrivningar	4	10 340		10 377	
Övriga rörelseposter	5	<u>2 232</u>	<u>- 72 454</u>	<u>35</u>	<u>- 69 923</u>
<b>Bruttoresultat</b>			<b>13 257</b>		<b>17 009</b>
Centraladministration	6		<u>- 1 948</u>		<u>- 2 054</u>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>11 309</b>		<b>14 955</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	7	4 444		-	
Ränteintäkter	8	65		61	
Räntekostnader	9	<u>- 7 160</u>	<u>- 2 651</u>	<u>- 9 179</u>	<u>- 9 118</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>8 658</b>		<b>5 837</b>
Koncernbidrag			- 40		- 66
Bokslutsdispositioner	10		<u>- 760</u>		<u>4 539</u>
Resultat före skatt			<b>7 858</b>		<b>10 310</b>
Skatt på årets resultat	11		<u>-983</u>		<u>- 790</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>6 875</b>		<b>9 520</b>

# Balansräkning

per den 31 december

(tkr)	Not	2015	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	374 964	397 900
Mark		39 849	39 686
Inventarier	13	1 437	1 233
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	14	40	90
Andra långfristiga fordringar	15	-	155
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>416 290</b>	<b>439 064</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyresfordringar		90	131
Kundfordringar		48	62
Fordringar koncernföretag	16	9 188	8 037
Skattefordran		-	99
Övriga fordringar	17	155	1 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 151	1 043
<i>Kassa, bank</i>		<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 634</b>	<b>10 399</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>426 924</b>	<b>449 463</b>

(tkr)	Not	2015	2014
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25.000 st)		2 500	2 500
Reservfond		<u>41 500</u>	<u>41 500</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 000</b>	<b>44 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		42 930	33 410
Årets resultat		<u>6 875</u>	<u>9 520</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>49 805</b>	<b>42 930</b>
Obeskattade reserver	20	<b>3 883</b>	<b>3 123</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		<b>3 690</b>	<b>4 076</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	21	<u>301 373</u>	<u>328 511</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>301 373</b>	<b>328 511</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut	21	10 000	10 000
Leverantörsskulder		3 997	5 752
Skuld koncernföretag		1 629	2 533
Skatteskuld		721	-
Övriga skulder	22	726	212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	7 100	8 326
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 173</b>	<b>26 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>426 924</b>	<b>449 463</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER

##### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	58 481	62 910
varav kreditinstitut	58 481	62 910

##### Ansvarsförbindelser

Fastigo	166	159
---------	-----	-----

# Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	2015		2014	
Resultat efter finansiella poster		8 658		5 837	
Avskrivningar		10 340		10 377	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1	<u>- 2 245</u>		<u>- 15</u>	
		16 753		16 199	
Utbetald inkomstskatt		<u>- 532</u>		<u>- 342</u>	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		16 221		15 857	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Rörelsefordringar (ökning -/ minskning +)		- 179		2 760	
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	2	<u>- 3 387</u>		<u>- 611</u>	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		12 149	<b>12 655</b>	18 006	<b>18 006</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering fastigheter		- 23 281		- 20 537	
Årets försäljning		33 967		-	
Försäljning dotterbolag		4 494		-	
Investering inventarier		- 800		<u>- 598</u>	
Årets försäljning		<u>143</u>		-	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		14 523	<b>27 178</b>	-21 135	<b>- 3 129</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagna lån		12 000		13 000	
Amortering låneskulder		- 39 138		- 9 807	
Koncernbidrag		<u>- 40</u>		<u>- 66</u>	
<b>Kassaflöden från finansieringsverksamheten</b>		- 27 178	<b>- 27 178</b>	3 127	<b>3 127</b>
Årets kassaflöde			<b>0</b>		<b>- 2</b>
Likvida medel vid årets början			<u>2</u>		<u>4</u>
Likvida medel vid årets slut			<b>2</b>		<b>2</b>

## NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

### Not 1 Övriga poster

	2015	2014
Finansiella anläggningstillgångar	-	- 50
Utrangering/rea förlust försäljning anläggningstillgång	2 232	35
Reavinst försäljning aktier dotterbolag	- 4 444	-
Reaförvinst försäljning anläggningstillgång	<u>- 33</u>	<u>-</u>
(ökning - / minskning +)	<b>- 2 245</b>	<b>- 15</b>

### Not 2 Rörelseskulder

Fastighetsskatt	- 16	22
Övriga skulder	<u>- 3 371</u>	<u>- 633</u>
(ökning + / minskning -)	<b>- 3 387</b>	<b>- 611</b>



# 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 2015 motsvarar ca 1,9 % 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

	2015	2014
Bostäder	67 940	65 605
Lokaler	16 837	21 799
Garage/Carportar	1 604	1 528
Diverse intäkter	<u>757</u>	<u>786</u>
	<b>87 138</b>	<b>89 718</b>

### Hyresbortfall outhyrt

Bostäder	1 099	1 053
- studentboende	405	467
- studentrabatter	735	739
Lokaler	456	1 469
Garage/Carportar	<u>266</u>	<u>243</u>
	<b>- 2 961</b>	<b>- 3 971</b>
	<b>84 177</b>	<b>85 747</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Försäljning värme	78	34
Försäkringsersättning	736	611
Förvaltningsuppdrag	213	146
Försäljning inventarier	33	-
Övrigt	<u>474</u>	<u>394</u>
	<b>1 534</b>	<b>1 185</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	3 598	4 145
Administration*	7 706	7 293
Fastighetskötsel	4 928	5 720
Lokalvård	1 261	1 344
Bränsle	8 093	7 615
Vatten	3 831	3 842
El	2 381	2 538
Sophantering	1 398	1 304
Försäkringar	526	589
Kabel-TV/bredband	900	888
Medel till hyresgästföreningen	152	150
Övriga driftskostnader	<u>902</u>	<u>945</u>
	<b>35 676</b>	<b>36 373</b>

\*I administrationskostnaderna ingår revisions arvode till KPMG AB med 59 tkr.

**Not 4 Avskrivningar**

Byggnader har skrivits av med 9 853 tkr (förra året 9 989 tkr).

Inventarier har skrivits av med 487 tkr (förra året 388 tkr).

**Not 5 Övriga rörelseposter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Resultat avyttring fastigheter	2 232	-
Resultat avyttring inventarier	<u>-</u>	<u>35</u>
	2 232	35

**Not 6 Anställda, personalkostnader**

		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Medeltalet anställda:	Män	16	16
	Kvinnor	6	7
Fördelning i bolagets styrelse:	Män	4	2
	Kvinnor	1	3
Fördelning i företagsledningen:	Män	1	1
	Kvinnor	-	-

**Styrelse och VD**

Löner	893	743
Sociala kostnader	401	343
- varav pensionskostnader	126	123

**Övrig personal**

Löner	7 444	7 671
Sociala kostnader	2 892	2 761
- varav pensionskostnader	571	557

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

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

Reavinst försäljning dotterbolag

**2015****4 444****2014**

-

**Not 8 Ränteintäkter**

Räntor likvida medel - koncernkonto

Övriga finansiella intäkter

**2015**

-

65**65****2014**

25

36**61****Not 9 Räntekostnader**

Räntor fastighetslån

Övriga finansiella kostnader

**2015**

5 598

1 562**7 160****2014**

7 685

1 494**9 179****Not 10 Bokslutsdispositioner**

Förändring avskrivning utöver plan

- fastigheter

- inventarier

Återföring periodiseringsfond

Avsättning periodiseringsfond

**2015**

-

- 51

1 023

- 1 732**- 760****2014**

5 773

- 16

-

- 1 218**4 539****Not 11 Skatt**

Vinstskatt

Förändring uppskjuten skatteskuld

**2015**

- 1 369

386**- 983****2014**

- 804

14**- 790**

**Not 12 Byggnader**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	548 904	507 592
Årets anskaffning	15 910	18 582
Omklassificering	-	22 730
Avgår: Årets försäljning	<u>- 47 093</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	517 721	548 904
Ingående ack avskrivningar	- 151 004	- 141 015
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	18 100	-
Årets avskrivningar	<u>- 9 853</u>	<u>- 9 989</u>
Utgående ack avskrivningar	- 142 757	- 151 004
Utgående planenligt restvärde	<b>374 964</b>	<b>397 900</b>
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 18 528	- 24 301
Återföring avskrivningar utöver plan	<u>18 528</u>	<u>5 773</u>
Utgående ack avskrivningar utöver plan	0	- 18 528
	374 964	379 372
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	354 728	352 761
Mark	<u>100 235</u>	<u>94 831</u>
<i>Fastighetsbeståndet värderas enligt Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande från juni 2015 till 730 100 tkr.</i>	454 963	447 592

**Not 13 Inventarier**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	5 075	4 772
Årets anskaffning	800	598
Försäljning/Utrangering	<u>- 1 114</u>	<u>- 295</u>
Utgående anskaffningsvärde	4 761	5 075
Ingående ack avskrivningar	- 3 842	- 3 714
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	1 005	260
Årets avskrivningar	<u>- 487</u>	<u>- 388</u>
Utgående ack avskrivningar	- 3 324	- 3 842
Utgående planenligt restvärde	<b>1 437</b>	<b>1 233</b>
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 209	- 193
Återföring/årets avskrivning utöver plan	<u>- 51</u>	<u>- 16</u>
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 260	- 209
	1 177	1 024

**Leasing**

- Fordon – Hyrestid: 3 år, 110 tkr/år. Återstående avgifter: 110 tkr år 2016, 28 tkr år 2017.
- Batterier elbilar – Hyrestid 3 år, 46 tkr/år. Återstående avgifter: 46 tkr år 2016, 35 tkr år 2017 och 15 tkr år 2018.
- Scanner – Hyrestid: 3 år, 35 tkr/år. Återstående avgifter: 35 tkr åren 2016-2017, 17 tkr år 2018.
- Kopieringsmaskin – Hyrestid: 5 år, 20 tkr/år. Återstående avgifter: 20 tkr åren 2016-2017, 6 tkr år 2018.

<b>Not 14 Aktier och andelar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
Andelar HBV	40	40		
Aktier dotterbolag	-	<u>50</u>		
	<b>40</b>	<b>90</b>		
<b>Not 15 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
Återbäring HBV	-	155		
<b>Not 16 Fordringar koncernföretag</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
Banktillgodohavande	9 188	8 037		
<i>Kreditlimit 3.000 tkr. Ljungby Holding har avtal med Nordea Bank AB om koncernkontosystem för samtliga kommunala bolag.</i>				
	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
<b>Not 17 Övriga fordringar</b>				
Moms - återbetalning	-	54		
HBV	<u>155</u>	<u>971</u>		
	<b>155</b>	<b>1 025</b>		
<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
Moms	359	451		
Leverantörsfakturor	415	476		
Försäkringsersättning	300	-		
Övrigt	<u>77</u>	<u>116</u>		
	<b>1 151</b>	<b>1 043</b>		
<b>Not 19 Eget kapital</b>				
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst
IB	2 500	41 500	18 322	9 520
Förändring fritt eget kapital pga. ändrade redovisningsprinciper			15 088	
Vinstdisposition enligt bolagsstämman			9 520	- 9 520
Årets vinst				6 875
UB	<b>2 500</b>	<b>41 500</b>	<b>42 930</b>	<b>6 875</b>

**Not 20 Obeskattade reserver**

	2015	2014
Ack avskrivningar utöver plan -inventarier	260	209
Periodiseringsfond tax 2010	-	1 023
Periodiseringsfond tax 2013	152	152
Periodiseringsfond tax 2014	521	521
Periodiseringsfond tax 2015	1 218	1 218
Periodiseringsfond tax 2016	<u>1 732</u>	<u>-</u>
	<b>3 883</b>	<b>3 123</b>

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 854 tkr.

**Not 21 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 ska omsättas innebär ny upplåning.

**Not 22 Övriga skulder**

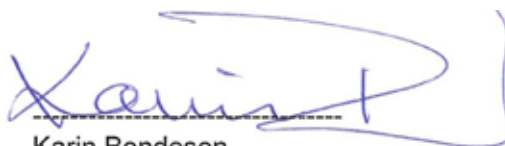
	2015	2014
Moms	509	-
Personalens källskatt	178	174
Övrigt	<u>39</u>	<u>38</u>
	<b>726</b>	<b>212</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Förskottsbetalade hyror	4 246	4 214
Förskott fastighetsförsäljning	-	1 900
Semesterlöner	955	1 090
Räntor	334	492
Leverantörsfakturor	887	233
Övrigt	<u>678</u>	<u>397</u>
	<b>7 100</b>	<b>8 326</b>

# Underskrifter

Ljungby den 30 mars 2016



Karin Bondeson  
Ordförande



Conny Simonsson  
Vice ordförande



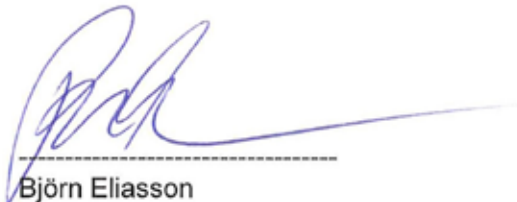
Christer Henriksson



Mikael Bengtsson



Ulf Carlsson



Björn Eliasson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 april 2016  
KPMG AB



Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Ljungbybostäder AB, org. nr 556053-9711

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ljungbybostäder AB för år 2015.

#### *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 2015 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 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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 19 april 2016

KPMG AB

Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor



# Granskningsrapport för år 2015

LJUNGBY  
KOMMUN  
Lekmannarevisor i  
Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun  
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

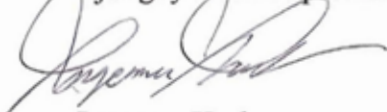
## Granskningsrapport för år 2015

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 2015.

**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 14 april 2016



Ingemar Karlsson

*Lekmannarevisor*

# Fastighetsbestånd 2015-12-31

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 Antal	Gar- age	
					Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta			Ant
<b>Ljungby</b>																			
Bävern 1	1953	21 207	6 557	14 650	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	3	274			
Uttern 2	1958	9 918	4 146	5 772	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27	
Uven 1	1970/79	29 993	10 039	19 954	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	527	106	2	
Ekebacken 1	1981	40 206	13 844	26 362	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656	75		
Meteoren 2	1967	27 189	8 951	18 238	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	21	2 684			
Stenbacken 7	1970	20 967	6 086	14 881	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	3	85	
Stenbacken 8	1950	1 615	552	1 063	3	108	2	100	2	154	2	240	9	602	8	596			
Asken 3	1982	10 185	4 201	5 984	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73			
Boken 9	1973	5 187	1 611	3 576	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183			
Herkules 10	1989/90	31 181	10 675	20 506			13	1 046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4	21		
Rödstjärten 1 *)	1990	8 606	2 172	6 434	6	252							6	252	2	539			
Eken 17 *)	1992	8 332	2 645	5 687	12	425							12	425	1	307			
Karybdis 21	1993	52 233	16 787	35 446	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23	1	39	
Snölockan 4	1996	15 279	4 035	11 244					14	910	8	628	22	1 538			12		
Humlan 8	1952/00	25 919	5 864	20 055	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	1 066	2 970	6	241							6	241	1	137			
Dacke 11	1991	12 641	3 387	9 254	4	178	13	830	15	1 245	4	399	36	2 652					
Långraden 12	1960	12 384	3 241	9 143	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022			
Tråden 4	2005	22 086	3 115	18 971	48	1 632							48	1 632					
Kolvringen 1	2008	25 091	2 722	22 369	38	1 292							38	1 292					
Åängen	2014	43 267	918	42 349			20	1 100	10	700	2	170	32	1 970					
Halfdan 1	1957	14 595	48	14 547	2	81	10	580	10	807	6	572	28	2 040	4	510			
Amgrim 1	1957	7 298	24	7 274	6	232			8	591	6	495	20	1 318					
Sländan 7	1974	14 787	5 266	9 521											21	3 697		22	
Månen 1 (markant)		1 122	381	741															
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	12 935	34 553	9	383	37	2 269	13	978	6	662	65	4 292	23	3 060	5	74	
<b>Lagan</b>																			
Torg 11:21	1966/69	8 863	2 837	6 026	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	6	170	24	11	
Torg 11:22	1964	2 317	586	1 731	11	448	1	78					12	526					
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	1 655	3 550			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19		
Torg 14:1/14:6 *)	1984	3 026	888	2 138	6	199							6	199	2	326			
<b>Lidhult</b>																			
Lidhult 32:18	1975	2 333	787	1 546	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10			
Lidhult 19:19	1965	609	340	269	3	120	6	286					9	406					
Lidhult 12:5	1953	1 151	390	761	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159			
Lidhult 1:51	1982	7 985	2 811	5 174	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431			
<b>Ryssby</b>																			
Ryssby 5:29	1952/83	13 269	1 195	12 074	6	319	14	979	2	180			22	1 478	6	584			
<b>TOTALT</b>		<b>557 570</b>	<b>142 757</b>	<b>414 813</b>	<b>343</b>	<b>12 295</b>	<b>470</b>	<b>28 836</b>	<b>264</b>	<b>19 982</b>	<b>204</b>	<b>19 063</b>	<b>1 281</b>	<b>80 176</b>	<b>186</b>	<b>17 452</b>	<b>274</b>	<b>260</b>	

Byggnader 517 721

Mark 39 849

557 570

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



**Ljungbybostäder**