

# Årsredovisning 2016



Ljungbybostäder





**Joakim Karlsson**  
VD Ljungbybostäder

## Vart är vi på väg?

Vår intresseorganisation SABO har gjort en omvärldsanalys om vilka megatrender som finns i samhället, bland annat pekar man på urbanisering, globalisering, hållbarhet (ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet), sammansmältning (arbete och fritid tenderar att smälta samman), upplevelser och digitalisering. Sedan får vi på Ljungbybostäder försöka anpassa detta till vår verklighet och vardag.

Ljungbybostäder är just nu inne i ett expansivt skede där våra ägare har via ägardirektiven sagt att vi ska bygga minst 100 nya boenden inom denna mandatperiod. Vi har i dagsläget två pågående byggen, Sländan 7 som ligger centralt i Ljungby och där vi bygger 25 lägenheter och Nälen 4 vid Lagavallen där vi bygger 32 lägenheter i två hus.

Vårt arbete med att rusta upp fastigheterna Arngrim 1 och Halfdan 1 vid Östra torget i Ljungby fortsätter. Där kommer vi inom detta år bland annat att byta fönster och tak. Det är fastigheter med utvecklingspotential.

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. Vi har även under året gjort omfattande renoveringar i markplan där våra egna Bovärddar och hantverkare nu har fått fina och ändamålsenliga lokaler. Vi har även fått en ny lokalhyresgäst, Montico.

På lokalsidan har året präglats av stabilitet. Någon hyresgäst har bytt lokal inom vårt befintliga bestånd och inga uppsägningar har skett under året. Som tidigare nämnts välkomnar vi Montico som ny hyresgäst hos oss. I dagsläget har vi en bra uthyrningsgrad. Det betyder också att vi har hyresgäster som driver framgångsrika verksamheter.

Vi fortsätter att underhålla våra fastigheter och underhållskostnaden för 2016 hamnade på nästan 20 mkr. Det innebär en värdesäkring av våra fastigheter inför framtiden. Bland annat har vi drivit större målerientreprenader, fönsterbyten, fortsatt expansion av fibernätet 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 så valde vår VD sedan några år tillbaka, Björn Eliasson, att gå vidare till ett annat VD jobb på Karlskronahem. Som tillförordnad VD har Ulf Neuhaus agerat under perioden oktober 2016 till januari 2017. I februari 2017 tillträdde jag som VD för Ljungbybostäder, ett arbete som jag ser mycket fram emot och jag hoppas och tror att jag kan utveckla verksamheten ytterligare. Arbetet med att skapa mervärden för våra kunder kommer fortskrida i oförminskad takt.

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 nu är helt eldrivna.

Jag avslutar med att tacka hyresgäster, medarbetare och styrelse och önskar ett gott 2017.

Ljungby i februari 2017.

Joakim Karlsson  
Verkställande direktör

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	11
Balansräkning .....	12
Kassaflödesanalys .....	14
Noter (tkr) .....	15
Underskrifter .....	23
Revisionsberättelse .....	24
Granskningsrapport för år 2016 .....	26
Fastighetsbestånd 2016-12-31 .....	27

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2016. 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 2016 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

Joakim Karlsson tillträdde den 6 februari 2017 som verkställande direktör efter tillförordnad verkställande direktör Ulf Neuhaus anställd sedan 3 oktober 2016. Björn Eliasson anställd som verkställande direktör sedan juni 2009 slutade sin anställning den 2 oktober 2016.

## Firmatecknare

Bolagets firma 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.

## Lekmannarevisorer

Ingemar Karlsson,  
utsedd av kommunfullmäktige.

## Ersättare

Stig Sand,  
utsedd av kommunfullmäktige.

## Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 20 maj 2016. Extra bolagsstämma hölls den 6 december 2016 gällande förändring i ägardirektiven.

Styrelsen har under året hållit åtta 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 2016

Lägenheter	1 282 st
Lokaler	185 st
Garage	278 st
Carportar/bilplatser	259 st

### Personal

Ljungbybostäder AB har 23 anställda vid 2016 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

Kompetensaktiviteter utförs kontinuerligt för bolaget som helhet och individanpassade utbildningar. Under 2016 har vi haft utbildningar i Vitec (fastighetssystem) för hela bolaget. Individanpassade utbildningar under 2016 avseende arbete med hissar, arbetsrätt, mediahantering och investeringskalkylering. Vi utför även lagstadgade utbildningar som är återkommande (elsäkerhet, brandskydd, heta arbeten, taksäkerhet, automatlarm osv).

## Byggnation och ombyggnad

I fastigheten Halfdan 1 slutfördes ombyggnaden av Ljungbybostädens egna lokaler som påbörjades under slutet av 2015.

I samma fastighet har ytterligare en lokal totalrenoverats och byggts om till kontor åt bemanningsföretaget Montico. Lokalerna var klara för inflyttning i december 2016.

Fiberutbyggnaden i våra fastigheter har fortgått även 2016 och under året har fastigheterna Asken 3, Meteoren 2 och Stenbacken Övre 7 anslutits till fibernätet. Utbyggnaden är nu klar i fastigheterna Bävern, Uttern, Meteoren, Stenbacken 7, Asken, Karybdis, Tråden, Kolvringen, Ångnen och Sländan, vilket motsvarar 39 % av vårt bestånd.

Ett gruppboende i fastigheten Ekebacken 1 har byggts om till tre lägenheter.

Projektering och planering av flera nybyggnationer har påbörjats bl.a. vid Lagavallen kvarteret Nålen 4 och vid den centralt belägna fastigheten Sländan 7. Dessa båda projekten innebär ett tillskott av ytterligare 57 lägenheter.

## Underhåll

På fastigheten Bävern 1 har taket lagts om med ny papp och nya betongtakpannor samt uppdaterad taksäkerhet. Åtgärden har bedömts uppfylla kriterierna för utbyte av komponent enligt regelverket komponentredovisning K3.

Under 2016 har även ett större måleriarbete utförts av kvarteret Dacke där fasad och plåtdetaljer blivit ommålade.

I fastigheten Humlan har nya stödmurar anlagts för rabatter. Vidare har planterings- och asfalteringsarbeten utförts.

Ett stambyte i fastigheten Halfdan 1 har genomförts vilket har inneburit att i tio lägenheter har badrum och toaletter totalrenoverats.





## 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 1 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.

En kemikalieinventering har utförts på samtliga arbetsplatser och områdeskontor. Med anledning härav har upphandling av ett nytt kemikaliehanteringssystem påbörjats. Upphandlingen beräknas vara klar under våren 2017.

Ljungbybostäder är medlem i föreningen Goda Hus, som arbetar med frågor runt energieffektiva byggnader. Föreningen är knuten till Linnéuniversitetet. Ljungbybostäder har tidigare ingått i en bilpool tillsammans med Ljungby kommuns fastighetsavdelning. Bilpoolen omfattar idag tre bilar. Av bolagets 12 egna bilar är idag 6 eldrivna.

## Marknad

### 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 1 971 tkr, lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på ca 246 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.

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.

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.

## Risker

Risken för kraftigt höjda räntor inom en snar framtid bedöms vara liten. Belåningsgraden är relativt låg, 74% beräknat på bokfört värde. Mindre ränteförändringar kan hanteras genom omprioritering av planerade åtgärder.

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

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

## 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 9 294 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 5 294 tkr dels av extra amortering 4 000 tkr i samband med omsättning av befintliga lån. Någon nyupplåning under året har inte skett.

Under året har ca 148 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2017 är ca 155 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2016 till 74,0% (75,1%).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2016 uppgår till 26 st.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 302 079 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
Rörlig ränta (3 mån)	79 000
2017	76 000
2018	43 000
2019	74 000
2020	18 000
2021	12 000

### Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2016 1,23 %. Detta är en minskning med 0,29 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 2015 då med 1,52 %.

Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 79 000 tkr vilket motsvarar ca 26,0 % av den totala lånestocken.

## Avskrivningar

Bolaget tillämpar regelverket för komponentredovisning K3 vilket innebär en högre genomsnittlig avskrivningsnivå än tidigare men som även kommer att variera något över tiden, för 2016 ca 1,9%.

## Hysesförhandlingar

Förhandlingar avseende hyrorna från och med den 1 april 2017 slutfördes den 16 februari 2017. Förhandlingarna resulterade i en uppgörelse till och med december 2018 och innebär att hyrorna höjs med 0,5 % från och med 1 april 2017 till och med december 2017 och höjs med 0,6 % från och med 1 januari 2018 till och med december 2018. Något område med ett mindre antal lägenheter höjs med 0,25 % respektive 0,30 % under motsvarande perioder. Fastigheterna vid Östra Torget undantas från uppgörelsen. Lokaler med förhandlingsklausul följer förhandlingsuppgörelsen. 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 1,5 procentenheter från 22,7% till 24,2%. 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 7 607 tkr medan försäljningen uppgår till 16 868 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 6 038 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 44 tkr. Till Ljungby Utveckling AB har sålts administrativa tjänster för 155 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 34 tkr.

## Flerårsöversikt - några nyckeltal

Per den 31 december	2016	2015	2014	2013	2012	2011
(%)						
Likviditet	91,8	56,3	50,0	62,9	94,8	93,2
Rörelsemarginal	16,2	15,7	17,2	21,4	20,9	14,1
Soliditet	24,2	22,7	19,9	18,7	17,0	15,7
Belåningsgrad (bokfört värde)	74,0	75,1	77,4	78,5	81,4	82,7
Vakansgrad lägenheter	2,4	3,3	3,4	3,5	3,5	4,1
Andel lokaler	18,3	18,0	25,7	26,2	26,2	26,1

## Förslag till vinstdisposition (tkr)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	49 805
Årets vinst	<u>5 674</u>
	55 479

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

I ny räkning föres	<u>55 479</u>
	55 479

Eget kapital (tkr)	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
IB	2500	41 500	42 930	6 875
Vinstdisposition enligt bolagsstämman			6 875	- 6 875
Årets vinst				5 674
UB	<b>2 500</b>	<b>41 500</b>	<b>49 805</b>	<b>5 674</b>

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



# Resultaträkning

(tkr)	Not		2016	2015
	1			
Hysesintäkter	2		87 015	84 177
Övriga förvaltningsintäkter	3		<u>1 856</u>	<u>1 534</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>			<b>88 871</b>	<b>85 711</b>
<i>Fastighetskostnader</i>				
Drift	4, 7	37 939		35 676
Underhåll		19 926		22 130
Fastighetsavgift/skatt		1 955		2 076
Avskrivningar	5	10 445		10 340
Övriga rörelseposter	6	<u>1 909</u>	<u>- 72 174</u>	<u>2 232</u> <u>- 72 454</u>
<b>Bruttoresultat</b>			<b>16 697</b>	<b>13 257</b>
Centraladministration	7		<u>- 2 296</u>	<u>- 1 948</u>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>14 401</b>	<b>11 309</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-		4 444
Ränteintäkter	9	5		65
Räntekostnader	10	<u>- 5 736</u>	<u>- 5 731</u>	<u>- 7 160</u> <u>- 2 651</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>8 670</b>	<b>8 658</b>
Koncernbidrag			- 34	- 40
Bokslutsdispositioner	11		<u>- 1 637</u>	<u>- 760</u>
<b>Resultat före skatt</b>			<b>6 999</b>	<b>7 858</b>
Skatt på årets resultat	12		<u>- 1 325</u>	<u>- 983</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>5 674</b>	<b>6 875</b>

# Balansräkning

per den 31 december

(tkr)	Not	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	366 138	374 964
Mark	14	40 912	39 849
Inventarier	15	1 008	1 437
Pågående projekt	16	1 039	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	17	<u>40</u>	<u>40</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>409 137</b>	<b>416 290</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		381	90
Kundfordringar		67	48
Fordringar koncernföretag	18	16 732	9 188
Övriga fordringar	19	110	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 810	1 151
<i>Kassa, bank</i>		<u>-</u>	<u>2</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 100</b>	<b>10 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>428 237</b>	<b>426 924</b>

(tkr)	Not	2016	2015
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25.000 st kvotvärde 100 kr)		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	21	49 805	42 930
Årets resultat		<u>5 674</u>	<u>6 875</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>55 479</b>	<b>49 805</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	<b>5 520</b>	<b>3 883</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	<b>4 077</b>	<b>3 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	24	<u>295 079</u>	<u>301 373</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>295 079</b>	<b>301 373</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut	24	7 000	10 000
Leverantörsskulder		2 561	3 997
Skuld koncernföretag		5 183	1 629
Skatteskuld		210	721
Övriga skulder	25	708	726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	8 420	7 100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	27	<b>24 082</b>	<b>24 173</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>428 237</b>	<b>426 924</b>

# Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	2016		2015	
Resultat efter finansiella poster		8 670		8 658	
Avskrivningar		10 445		10 340	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1	<u>1 909</u>		<u>- 2 245</u>	
		21 024		16 753	
Utbetald inkomstskatt		<u>- 1 327</u>		<u>- 532</u>	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		19 697		16 221	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)		- 8 468		- 179	
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	2	<u>3 299</u>		<u>- 3 387</u>	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		14 528	<b>14 528</b>	12 149	<b>12 655</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering fastigheter		- 5 085		- 23 281	
Årets försäljning		-		33 967	
Försäljning dotterbolag		-		4 494	
Investering inventarier		- 122		- 800	
Årets försäljning		<u>5</u>		<u>143</u>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		- 5 202	<b>9 326</b>	14 523	<b>27 178</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagna lån		-		12 000	
Amortering låneskulder		- 9 294		- 39 138	
Koncernbidrag		<u>- 34</u>		<u>- 40</u>	
<b>Kassaflöden från finansieringsverksamheten</b>		- 9 328	<b>- 9 328</b>	- 27 178	<b>- 27 178</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>-2</b>		<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			<b><u>2</u></b>		<b><u>2</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			<b>0</b>		<b>2</b>

## NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

### Not 1 Övriga poster

	2016	2015
Utrangering/rea förlust försäljning anläggningstillgång	1 889	2 232
Reavinst försäljning aktier dotterbolag	-	- 4 444
Reaförvinst försäljning anläggningstillgång	<u>20</u>	<u>- 33</u>
(ökning - / minskning +)	<b>1 909</b>	<b>- 2 245</b>

### Not 2 Rörelseskulder

	2016	2015
Fastighetsskatt	- 121	- 16
Övriga skulder	<u>3 420</u>	<u>- 3 371</u>
(ökning + / minskning -)	<b>3 299</b>	<b>- 3 387</b>



# 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	3-5 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 gör 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 avgifts bestämda planer och faller inom ramen för upprättade kollektivavtal.

### *Eventualförpliktelser*

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

### Avsättningar

Avsättningar utgörs av uppskjuten skatteskuld dvs innehållen skatt på skillnaden mellan bokförings- och skattemässigt restvärde.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

### Intäkter

Intäkter är det flöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning. Dessa värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag som lämnats eller erhållits redovisas som en bokslutsdisposition vilket påverkar bolagets skatt.

#### Not 2 Hyresintäkter

	2016	2015
Bostäder	70 343	67 940
Lokaler	16 540	16 837
Garage/Carportar	1 621	1 604
Diverse intäkter	<u>728</u>	<u>757</u>
	<b>89 232</b>	<b>87 138</b>

#### Hyresbortfall outhyrt

Bostäder	630	1 099
- studentboende	357	405
- studentrabatter	727	735
Lokaler	246	456
Garage/Carportar	<u>257</u>	<u>266</u>
	<b>- 2 217</b>	<b>- 2 961</b>
	<b>87 015</b>	<b>84 177</b>

Förfallostruktur lokalkontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Inom ett år	32	3 559
Ett till fem år	51	12 567
Senare än fem år	1	269
Bostadskontrakt	1 201	69 771

#### Not 3 Övriga intäkter

	2016	2015
Försäljning värme	73	78
Försäkringsersättning	597	736
Förvaltningsuppdrag	156	213
Försäljning inventarier	-	33
Övrigt	<u>1 030</u>	<u>474</u>
	<b>1 856</b>	<b>1 534</b>

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reparationer	3 460	3 598
Administration	9 070	7 706
Fastighetsskötsel	5 123	4 928
Lokalvård	993	1 261
Bränsle	8 600	8 093
Vatten	4 278	3 831
El	2 300	2 381
Sophantering	1 369	1 398
Försäkringar	551	526
Kabel-TV/bredband	985	900
Medel till hyresgästföreningen	162	152
Övriga driftskostnader	<u>1 048</u>	<u>902</u>
	<b>37 939</b>	<b>35 676</b>

I administrationskostnaderna ingår revisionsarvode till KPMG AB med 60 tkr (59 tkr). Inga andra tjänster har debiterats.

#### **Not 5 Avskrivningar**

Byggnader har skrivits av med 9 919 tkr (9 853 tkr).

Inventarier har skrivits av med 526 tkr (487 tkr).

<b>Not 6 Övriga rörelseposter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultat utrangering komponenter	1 889	-
Resultat avyttring inventarier/fastigheter	<u>20</u>	<u>2 232</u>
	1 909	2 232

<b>Not 7 Anställda, personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Medeltalet anställda:		
Män	16	16
Kvinnor	7	6
Fördelning i bolagets styrelse:		
Män	4	4
Kvinnor	1	1
Fördelning i företagsledningen:		
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Styrelse och VD		
Löner	777	893
Sociala kostnader	466	401
- varav pensionskostnader	154	126
Övrig personal		
Löner	7 888	7 444
Sociala kostnader	3 071	2 892
- varav pensionskostnader	681	571

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

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

Reavinst försäljning dotterbolag

**2016**

-

**2015****4 444****Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Övriga finansiella intäkter

**2016**5**5****2015**65**65****Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntor fastighetslån

4 309

5 598

Övriga finansiella kostnader

1 4271 562**5 736****7 160****Not 11 Bokslutsdispositioner**

Förändring avskrivning utöver plan

Inventarier

124

- 51

Återföring periodiseringsfond

-

1 023

Avsättning periodiseringsfond

- 1 761- 1 732**- 1 637****- 760****Not 12 Skatt på årets resultat**

Aktuell skattekostnad

- 938

- 1 369

Förändring uppskjuten skatteskuld

- 387386**-1 325****- 983**

Avstämning effektiv skatt

Procent

Procent

Resultat före skatt

6 999

7 858

Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget

22,0

- 1 540

22,0

- 1 728

Ej avdragsgilla kostnader

0,1

- 6

0,1

- 7

Ränta periodiseringsfond

0,1

- 4

0,1

- 4

Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivning

- 2,1

147

- 1,4

109

Avdragsgill aktivering vid komponentbyte

- 9,4

656

-

Ej avdragsgill utrangering

5,9

- 416

-

Reaförlust såld fastighet

-

6,2

- 492

Reavinst försäljning dotterbolag

-

- 12,4

978

Skatt hänförligt till tidigare år

- 3,2

225

-

Övrigt

-- 225

Redovisad effektiv skatt

- 938

- 1 369

**Not 13 Byggnader**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	517 721	548 904
Årets anskaffning	2 983	15 910
Avgår: Årets försäljning	<u>- 2 084</u>	<u>- 47 093</u>
Utgående anskaffningsvärde	518 620	517 721
Ingående ack avskrivningar	- 142 757	- 151 004
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	194	18 100
Årets avskrivningar	<u>- 9 919</u>	<u>- 9 853</u>
Utgående ack avskrivningar	- 152 482	- 142 757
Utgående planenligt restvärde	<b>366 138</b>	<b>374 964</b>
Ingående ack avskrivningar utöver plan	-	- 18 528
Återföring avskrivningar utöver plan	<u>-</u>	<u>18 528</u>
Utgående ack avskrivningar utöver plan	-	0
	366 138	374 964
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	376 415	354 728
Mark	<u>109 108</u>	<u>100 235</u>
	<b>485 523</b>	<b>454 963</b>

Fastighetsbeståndet värderas enligt Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande från december 2016 till 811 000 tkr (juni 2015; 730 000 tkr).

**Not 14 Mark**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	39 849	39 686
Årets anskaffning	1 063	5 983
Avgår: Årets försäljning	<u>-</u>	<u>- 5 820</u>
Utgående anskaffningsvärde	<b>40 912</b>	<b>39 849</b>

**Not 15 Inventarier**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 761	5 075
Årets anskaffning	122	800
Försäljning/Utrangering	<u>- 86</u>	<u>- 1 114</u>
Utgående anskaffningsvärde	4 797	4 761
Ingående ack avskrivningar	- 3 324	- 3 842
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	61	1 005
Årets avskrivningar	<u>- 526</u>	<u>- 487</u>
Utgående ack avskrivningar	- 3 789	- 3 324
Utgående planenligt restvärde	<b>1 008</b>	<b>1 437</b>
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 260	- 209
Återföring/årets avskrivning utöver plan	<u>124</u>	<u>- 51</u>
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 136	- 260
	872	1 177

*Leasing*

- Fordon – Hyrestid: 3 år, 105 tkr/år. Återstående avgifter: 105 tkr år 2017, 76 tkr år 2018 och 49 tkr år 2019.
- Batterier elbilar – Hyrestid 3 år, 54 tkr/år. Återstående avgifter: 54 tkr år 2017, 34 tkr år 2018 och 6 tkr 2019.
- Skanner – Hyrestid: 3 år, 35 tkr/år. Återstående avgifter: 35 tkr år 2017, 17 tkr år 2018.
- Kopieringsmaskin – Hyrestid: 5 år, 20 tkr/år. Återstående avgifter: 20 tkr år 2017, 6 tkr år 2018.

**Not 16 Pågående nyanläggning**

Ingående anskaffningsvärde  
Nålen 4  
Sländan 7  
Utgående anskaffningsvärde

**2016**

-  
287  
752  
**1 039**

**2015**

-  
-  
-  
-

**Not 17 Aktier och andelar**

Andelar HBV

**2016**

40  
**40**

**2015**

40  
**40**

**Not 18 Fordringar koncernföretag**

Banktillgodohavande

**2016****16 732****2015****9 188**

Kreditlimit 3.000 tkr.

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

**Not 19 Övriga fordringar**

HBV

**2016**

110  
**110**

**2015**

155  
**155**

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Moms  
Leverantörsfakturor  
Försäkringsersättning  
Övrigt

**2016**

373  
1 320  
88  
29  
**1 810**

**2015**

359  
415  
300  
77  
**1 151**

**Not 21 Eget kapital**

Förslag till vinstdisposition

**2016**

49 805  
5 674  
55 479

**2015**

42 930  
6 875  
49 805

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år  
Årets vinst

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

I ny räkning föres

55 479  
**55 479**

49 805  
**49 805**

**Not 22 Obeskattade reserver**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ack avskrivningar utöver plan		
-inventarier	136	260
Periodiseringsfond 2012	152	152
Periodiseringsfond 2013	521	521
Periodiseringsfond 2014	1 218	1 218
Periodiseringsfond 2015	1 732	1 732
Periodiseringsfond 2016	<u>1 761</u>	<u>-</u>
Av beloppet utgör uppskjuten skatt 1 214 tkr (854 tkr).	<b>5 520</b>	<b>3 883</b>

**Not 23 Uppskjuten skatteskuld****2016**

	Planmässigt restvärde	Skattemässig restvärde	Uppskjuten skatteskuld
IB Byggnad	374 964	358 173	3 690
Årets inköp	2 983		656
Årets försäljning	- 1 889		- 416
Avskrivningar	<u>-9 919</u>	<u>-10 586</u>	<u>147</u>
UB	366 138	347 587	<b>4 077</b>

**2015**

	Planmässigt restvärde	Skattemässig restvärde	Uppskjuten skatteskuld
IB Byggnad	397 900	379 372	4 076
Årets inköp	15 910	15 910	-
Årets försäljning	- 28 993	- 26 761	- 491
Avskrivningar	<u>- 9 853</u>	<u>-10 348</u>	<u>105</u>
UB	374 964	358 173	<b>3 690</b>

**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 ska amorteras. Man förutsätter att lån som under de närmaste 12 månaderna ska omsättas innebär ny upplåning.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	155 170	147 817
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	146 908	162 556
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	58 481	58 481
varav kreditinstitut	58 481	58 481

**Not 25 Övriga skulder**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Moms	501	509
Personalens källskatt	166	178
Övrigt	<u>41</u>	<u>39</u>
	<b>708</b>	<b>726</b>

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalade hyror

Semesterlöner

Räntor

Leverantörsfakturor

Övrigt

**2016**

6 462

873

275

407

403

**8 420**

**2015**

4 246

955

334

887

678

**7 100**

**Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

varav kreditinstitut

**2016**

58 481

58 481

*Eventalförpliktelser*

Fastigo

163

**2015**

58 481

58 481

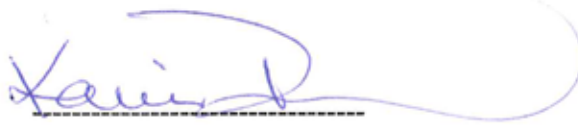
166



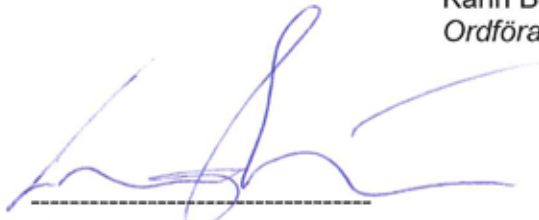


# Underskrifter

Ljungby den 29 mars 2017



Karin Bondeson  
Ordförande



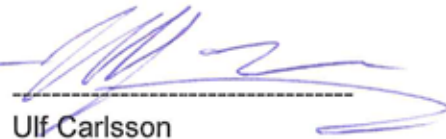
Conny Simonsson  
Vice ordförande




Christer Henriksson



Mikael Bengtsson



Ulf Carlsson



Joakim Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2017  
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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av "VD har ordet" (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna)<sup>1</sup>.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

<sup>1</sup> Den andra informationen som omnämns ingår omfattar sidan 1 av detta dokument.

— 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungbybostäder AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Ljungby den 20 april 2017

KPMG AB



Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för år 2016

LJUNGBY  
KOMMUN  
Lekmannarevisor i  
Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun  
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

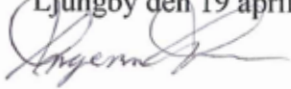
## Granskningsrapport för år 2016

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 2016.

**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 april 2017



Ingemar Karlsson

*Lekmannarevisor*

# Fastighetsbestånd 2016-12-31

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	Antal		
<b>Ljungby</b>																			
Bävern 1	1953	22 106	6 751	15 355	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	3	274			
Uttern 2	1958	9 918	4 323	5 595	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27	
Uven 1	1970/79	29 993	10 560	19 433	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	527	108		
Ekebacken 1	1981	40 206	14 567	25 639	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656	75		
Meteoren 2	1967	27 189	9 419	17 770	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	21	2 684			
Stenbacken 7	1970	20 967	6 446	14 521	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	3	85	
Stenbacken 8	1950	1 615	582	1 033	3	108	2	100	2	154	2	240	9	602	5	596			
Asken 3	1982	10 185	4 376	5 809	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73	3		
Boken 9	1973	5 187	1706	3 481	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183			
Herkules 10	1989/90	31 181	11 277	19 904			13	1046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4	21		
Rödstjärten 1 *)	1990	8 606	2 341	6 265	6	252							6	252	2	539			
Eken 17 *)	1992	8 332	2 800	5 532	12	425							12	425	1	307			
Karybdis 21	1993	52 233	17 787	34 446	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23		40	
Snölockan 4	1996	15 279	4 297	10 982					14	910	8	628	22	1 538			12		
Humlan 8	1952/00	25 919	6 369	19 550	3	151	4	241	6	459			13	851					
Humlan 8 *)	2000				6	206	22	942					28	1 158	1	740			
Mården 13 *)	1997	4 036	1 139	2 897	6	241							6	241	1	137			
Dacke 11	1991	12 641	3 621	9 020	4	178	13	830	15	1 245	4	399	36	2 652					
Långraden 12	1960	12 384	3 447	8 937	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022			
Tråden 4	2005	22 086	3 507	18 579	48	1 632							48	1 632					
Kolvringen 1	2008	25 091	3 214	21 877	38	1 292							38	1 292					
Åängen	2014	43 267	1 653	41 614			20	1100	10	700	2	170	32	1 970					
Halfdan 1	1957	14 595	239	14 356	2	81	10	580	10	807	6	572	28	2 040	6	1 002			
Arngrim 1	1957	7 298	123	7 175	6	232			8	591	6	495	20	1 318					
Nålen 4	2016	1 063		1 063															
Sländan 7	1974	14 787	5 534	9 253											23	3 831		22	
Månen 1 (markanl)		1 122	404	718															
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	13 715	33 773	9	383	37	2 269	14	1101	6	662	66	4 415	23	3 000	5	74	
<b>Lagan</b>																			
Torg 11:21	1966/69	8 863	2 994	5 869	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	6	170	24	11	
Torg 11:22	1964	2 317	628	1 689	11	448	1	78					12	526					
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	1 747	3 458			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19		
Torg 14:1/14:6 *)	1984	3 026	947	2 079	6	199							6	199	2	326			
<b>Lidhult</b>																			
Lidhult 32:18	1975	2 333	825	1 508	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10			
Lidhult 19:19	1965	609	351	258	3	120	6	286					9	406					
Lidhult 12:5	1953	1 151	411	740	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159			
Lidhult 1:51	1982	7 985	2 956	5 029	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431			
<b>Ryssby</b>																			
Ryssby 5:29	1952/83	13 269	1426	11 843	6	319	14	979	2	180			22	1 478	5	584			
<b>TOTALT</b>		<b>559 532</b>	<b>152 482</b>	<b>407 050</b>	<b>343</b>	<b>12 295</b>	<b>470</b>	<b>28 836</b>	<b>265</b>	<b>20 105</b>	<b>204</b>	<b>19 063</b>	<b>1 282</b>	<b>80 309</b>	<b>185</b>	<b>17 996</b>	<b>278</b>	<b>259</b>	

Byggnader 518 620

Mark 40 912

559 532

Brandförsäkringsvärde: Länsförsäkringar Kronoberg, fullvärde

Ohyresförsäkring: Nomor AB





**Ljungbybostäder AB**

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



*Ljungbybostäder*