



*Ljungbybostäder*

Årsredovisning  
**2017**



## VD har ordet

Året som har gått har präglats av högkonjunktur och byggboom, vilket har gjort att vi i vissa lägen haft svårt att få tag på hantverkare och entreprenörer som kan göra de nödvändiga underhållen som vi vill göra. Vår bostadskö har aldrig varit så lång som den är och precis som i många andra kommuner i landet råder bostadsbrist. Vi jobbar hårt varje dag för att minska kön och tillföra nya bostäder till vårt bestånd och till Ljungby kommun.

Som jag nämnde i förra årets "VD har ordet" så är Ljungbybostäder inne i ett expansivt skede där våra ägare har via ägardirektiven sagt att vi skall bygga minst 100 nya boenden inom en fyraårsperiod. Vi har i dagsläget ett pågående bygge, Cityhuset i kvarteret Sländan 7 som ligger centralt i Ljungby och där vi bygger 25 nya och fräscha lägenheter. Dessa kommer stå klara till sommaren 2018. Precis innan nyår blev de två husen vid Lagavallen klara där vi byggt 32 nya lägenheter. Vi har sedan långt gångna planer på att bygga ett sk trygghetsboende i kvarteret Uttern (Haraberget) som vi hoppas kan komma igång detta året. Övriga planer är nybyggnation på Östra Torget där tidigare den sk "Blå kiosken" låg, kvarteret Aspebacken, Sågverkstomten och Dressinentomten.

Vårt arbete med att rusta upp fastigheterna Arngrim 1 och Halfdan 1 vid Östra torget i Ljungby har fortsatt, vi har bytt fönster, installerat säkerhetsdörrar, installerat fiber, bytt låssystem mm 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. Eventuellt planerar vi även att bygga lägenheter i vindsplan i de två husen. Potentialen finns och det kan bli väldigt häftiga och attraktiva lägenheter.

På lokalsidan har året präglats av stabilitet, Fritidsbanken har hyrt lokal av oss centralt och Feminett har utökat sin lokal något. 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 2017 hamnade på drygt 22 mkr. Det innebär en värdesäkring av våra fastigheter inför



framtiden. Bland annat har vi bytt taket på fastigheten Långraden, bytt fönster på en fastighet i Lidhult, bytt till säkerhetsdörrar i flera av våra fastigheter, bytt till bättre och säkrare låssystem, fortsatt expansion av fiber i fastigheterna m.m. Eventuellt finns även planer på att bygga nya tvättstugor i markplan i kvarteret Bävern, liknade som vi gjort på Stenbacken.

I februari 2017 tillträdde jag som VD för Ljungbybostäder, alltså kan jag nu se tillbaka på ett händelserikt och spännande år. När det gäller vår organisation har några medarbetare valt att sluta och söka sig nya karriärer inom andra företag och branscher men vi har lyckats rekrytera väldigt duktiga och kompetenta ersättare som kommer tillföra mycket till vårt bolag och våra kunder.

På miljösidan, där flera riktade åtgärder har utförts för att sänka bland annat elförbrukningen de tidigare åren har detta årets präglats av planering hur vi skall gå vidare. Internt diskuterar vi hur vi bäst kan värna om miljön långsiktigt så vi inte gör kortsiktiga vinster som inte lönar sig i längden. Vår bilpark kommer de närmaste åren att bytas ut och då kommer vi självklart att så långt det är möjligt att köra med elbilar.

Jag avslutar med att tacka hyresgäster, medarbetare och styrelse och önskar ett gott 2018.

Ljungby i februari 2018.

**Joakim Karlsson**

Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse .....	5
Resultaträkning .....	13
Balansräkning .....	14
Kassaflödesanalys .....	16
Noter (tkr) .....	17
Underskrifter .....	26
Revisionsberättelse .....	27
Granskningsrapport för år 2017 .....	29
Fastighetsbestånd 2017-12-31 .....	31

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2017. 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 2017 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 den 3 oktober 2016.

### Firmatecknare

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

### Ordinarie revisorer

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

### Lekmannarevisor

Ingemar Karlsson,  
utsedd av kommunfullmäktige

### Ersättare

Stig Sand,  
utsedd av kommunfullmäktige



## Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 20 juni 2017. Styrelsen har under året hållit sex 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 2017:

Lägenheter	1 314 st
Lokaler	186 st
Garage	259 st
Carportar/bilplatser	278 st

### Personal

Ljungbybostäder AB har 21 anställda vid 2017 års utgång. Av dessa är 9 tjänstemän och 12 fastighetsarbetare. Av de anställda är 19 % kvinnor och 81 % 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 friskvårdsaktiviteter. I början av 2018 kommer samtliga anställda att genomgå hälsokontroll hos HVC, vilket vi gör vartannat år.

### Kompetensutveckling

Kompetensaktiviteter utförs kontinuerligt för företaget som helhet och individanpassade utbildningar. Under 2017 har vi haft utbildningar i Vitec (fastighetssystem) för våra bovärdar och hantverkare. Bolagets chefer har gått utbildning hos vår arbetsgivarorganisation Fastigo i våra kollektivavtal. Någon anställd har gått utbildning i entreprenadjuridik, några anställda har gått projektledarutbildning mm.

## Byggnation och ombyggnad

Under året har nybyggnation av två nya fastigheter påbörjats. Den första, Nålen 4 blev klar i slutet av året och ger ett tillskott på 32 nya lägenheter varav 16 ettor och 16 tvåor, fördelat i två huskroppar. Den andra nybyggnationen vilken uppförs på fastigheten Sländan 7 tilldelades namnet Cityhuset. Cityhuset som beräknas stå klart till sommaren 2018 kommer främst att innehålla två- och trerumslägenheter, totalt 25 lägenheter.

Planering och projektering för ytterligare nybyggnationer har påbörjats. Arkitekt ritningar har tagits fram för ett trygghetsboende i kvarteret Uttern 2 och för nyskapande av lägenheter på vindsplan i fastigheterna Halfdan 1 och Arngrim 1.

En mindre ombyggnad utfördes i slutet av året i Meteoren 2. Feminett Trikå utökade sin butiksyta genom att ta över Lifebutikens lokal när de flyttade ut.

Fiberutbyggnaden fortgår. Under året har arbetet med att ansluta fastigheterna Stenbacken Övre 8, Herkules 10, Humlan 8, Arngrim 1, Halfdan 1, Myran 1, Myran 7 och Torg 11:22 i Lagan påbörjats. Bortsett från inkoppling av Ljungby Energi i ett par fastigheter blev installationen så gott som klar till årsskiftet.

## Underhåll

På Ekebacken 1 har utomhusbelysning bytts ut och ersatts med nya LED-armaturer. Obrukbar basketplan har ersatts med gräsmatta och dåliga gång/cykelvägar har fått ett nytt lager asfalt.

Skogsvårdsstyrelsen, Subway och Vårdcentralen i Lidhult har fått nya ventilationsaggregat.

En omfattande renovering har utförts på Eken 17. Golv har behandlats med ångtvätt och fått ett nytt skyddande lacklager, badrum har totalrenoverats, väggar och tak har målats.

En liknande renovering har påbörjats på Boken 9, som under året fått ett nytt utseende efter fasadmålning i en ny kulör.

I Lidhult 32:18 har fönster och delar av fasaden bytts ut. Åtgärden har bedömts uppfylla kriterierna för utbyte av komponent enligt regelverket komponentredovisning K3.

Fönsterbyte har även utförts på Arngrim 1, delar av Boken 9 och påbörjats på Halfdan 1.

Säkerhetsdörrar har installerats till alla lägenheter i fastigheterna Halfdan 1, Arngrim 1, Stenbacken Övre 8, Torg 11:21, Torg 1:51 och Lidhult 32:18.

Cylinderbyte har utförts till samtliga lägenheter på Stenbacken Övre 7, Herkules 10 och Torg 11:21. Nya cylindrar är av typen programmerbara iLOQ.

Till Ljungbybostäders och Monticos lokaler på Halfdan 1 har alla stora fönsterpartier och entréer bytts ut.

Gamla lägenhetsdörrar i fastigheterna Halfdan 1, Arngrim 1, har ersatts med nya säkerhetsdörrar.

Plåttak på Långgraden 12 har lagts om och försetts med uppdaterad taksäkerhet och en ny lösning för takavvattning.



## Miljöarbete

Vi fortsätter vårt arbete med fokus på att optimera förbrukning och se till att våra fastigheter håller god energiprestanda. Endast en liten del av vår energianvändning består idag av fossila bränslen. Vi har idag endast 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.

En kemikalieinventering har utförts på samtliga arbetsplatser och områdeskontor. Med anledning härav har upphandling av ett nytt kemikaliehanteringssystem påbörjats tillsammans med kommunen.

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

## Marknad

### Uthyrningsläget

Ett mindre antal 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. Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på ca 1 740 tkr, lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på ca 413 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 19 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.

Vid bokslutsdagen var 47 av våra studentlägenheter uthyrda till studenter. Studenter hyr dessa lägenheter med rabattpaket syftande till att ge boendet hög kvalitet under studietiden i Ljungby. Räknet 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 Cityhuset och Nålen.

Årets resultat medför att vi uppfyller ägarens ställda krav på avkastning och soliditet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nyproduktion av två nya fastigheter påbörjats.

## Risker

Risken för kraftigt höjda räntor inom en snar framtid bedöms vara liten. Belåningsgraden är 80,4% beräknat på bokfört värde inkl. pågående projekt. 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

### Avskrivningar

Bolaget tillämpar regelverket för komponentredovisning K3 vilket innebär att avskrivningsnivån varierar något över tiden, för 2017 ca 1,9%. Komponentindelning av en fastighet innebär i korthet att en uppdelning görs på huvudkomponenterna mark, markanläggning och byggnad. Byggnaden delas därefter upp i betydande komponenter, i vårt fall i, stomme/grund, fasad, tak/fönster, sanitet/värme, installationer och restpost. Respektive komponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod.

## Upplåning

Låneskulden har under året ökat med 67 014 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 5 341 tkr dels av extra amortering 4 645 tkr i samband med omsättning av befintliga lån. Upplåning för finansiering av två nyproduktionsprojekt har under året skett med 77 000 tkr.

Under året har ca 155 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2018 är ca 196 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2017 till 80,4% (förra året 74,0%) inkl. bygglån och pågående projekt. Antalet lån på balansdagen den 31 december 2017 uppgår till 28 st.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 369 000 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
2018	196 000
2019	104 000
2020	32 000
2021	37 000





## Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2017 0,90%, inkl. borgensavgift 1,33%. Detta är en minskning med 0,33 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 2016 då med 1,23%, inkl. borgensavgift 1,67%. Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 144 000 tkr vilket motsvarar ca 48% av den totala lånestocken.

## Hyresförhandlingar

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 innebar att hyrorna höjdes med 0,5 % från och med 1 april 2017 till och med december 2017 och höjdes med 0,6 % från och med 1 januari 2018 till och med december 2018. Något område med ett mindre antal lägenheter höjdes med 0,25 % respektive 0,30 % under motsvarande perioder. Fastigheterna vid Östra Torget undantogs från uppgörelsen. Lokaler med förhandlingsklausul följer förhandlingsuppgörelsen. Lokalkontrakt med indexklausul följer indexutvecklingen.

## Soliditet

Soliditeten är ett av de vanligaste nyckeltalen för företag. Ett företag med hög soliditet har i regel större motståndskraft mot motgångar och förluster och visar företagets långsiktiga betalningsförmåga. Nyckeltalet beskriver förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet eller hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. I fastighetsbolag är det viktigt att skilja på synlig soliditet, dvs den soliditet vilken går att utläsa i årsredovisningen, och verklig soliditet. Den verkliga soliditet tar hänsyn till fastigheternas marknadsvärde vilket för bolagets del ger en väsentligt högre soliditet. Årets verksamhet har medfört att soliditeten minskat med 2,5 procentenheter från 24,2% till 21,7%, vilket beror på belåningsgraden av de pågående projekten.

## 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 uppgår till 7 523 tkr medan försäljningen uppgår till 14 486 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 6 432 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 36 tkr. Till Ljungby Utveckling AB har sålts administrativa tjänster för 210 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 38 tkr.

## Flerårsöversikt - några nyckeltal (%)

per den 31 december	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Likviditet	165,2	91,8	56,3	50,0	62,9	94,8
Rörelsemarginal	15,9	16,2	15,7	17,2	21,4	20,9
Soliditet	21,7	24,2	22,7	19,9	18,7	17,0
Belåningsgrad (bokfört värde)	80,4	74,0	75,1	77,4	78,5	81,4
Vakansgrad lägenheter	2,4	2,4	3,3	3,4	3,5	3,5
Andel lokaler	18,3	18,3	18,0	25,7	26,2	26,2

## Förslag till vinstdisposition (tkr)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	55 479
Årets vinst	6 083
	<b>61 562</b>

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

I ny räkning föres	61 562
	<b>61 562</b>

Eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst
IB	2 500	41 500	49 805	5 674
Vinstdisposition enl. bolagsstämman			5 674	- 5 674
Årets vinst				6 083
<b>UB</b>	<b>2 500</b>	<b>41 500</b>	<b>55 479</b>	<b>6 083</b>

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



# RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2017		2016	
	1				
Hysesintäkter	2	87 972		87 015	
Övriga förvaltningsintäkter	3	800		1 856	
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>88 772</b>		<b>88 871</b>	
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	4,7	37 891		37 939	
Underhåll		21 807		19 926	
Fastighetsavgift/skatt		1 963		1 955	
Avskrivningar	5	10 429		12 334	
Övriga rörelseposter	6	-	- 72 090	20	- 72 174
<b>Bruttoresultat</b>		<b>16 682</b>		<b>16 697</b>	
Centraladministration	7		- 2 550		- 2 296
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 132</b>		<b>14 401</b>	
Ränteintäkter	8	185		5	
Räntekostnader	9	- 4 637	- 4 452	- 5 736	- 5 731
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 680</b>		<b>8 670</b>	
Koncernbidrag			- 38		- 34
Bokslutsdispositioner	10		- 1 829		- 1 637
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 813</b>		<b>6 999</b>	
Skatt på årets resultat	11		- 1 730		- 1 325
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6 083</b>		<b>5 674</b>	

## BALANSRÄKNING per den 31 december

(tkr)	Not	2017	2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	357 422	366 138
Mark	13	40 912	40 912
Inventarier	14	856	1 008
Pågående nyaläggning	15	60 817	1 039
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	16	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>460 047</b>	<b>409 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		57	381
Kundfordringar		67	67
Fordringar koncernföretag	17	51 432	16 732
Skattefordran		109	-
Övriga fordringar	18	77	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 133	1 810
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>53 875</b>	<b>19 100</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>513 922</b>	<b>428 237</b>

## BALANSRÄKNING per den 31 december

(tkr)	Not	2017	2016
<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		41 500	41 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 000</b>	<b>44 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	20	55 479	49 805
Årets resultat		6 083	5 674
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>61 562</b>	<b>55 479</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b>7 348</b>	<b>5 520</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	<b>4 488</b>	<b>4 077</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	23	362 093	295 079
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>362 093</b>	<b>295 079</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut	23	7 000	7 000
Leverantörsskulder		10 908	2 561
Skuld koncernföretag		6 511	5 183
Skatteskuld		-	210
Övriga skulder	24	455	708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	9 557	8 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	26	<b>34 431</b>	<b>24 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>513 922</b>	<b>428 237</b>



# KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	Not	2017	2016
Resultat efter finansiella poster		9 680	8 670
Avskrivningar		10 366	10 445
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	28	53	1 909
<b>Summa</b>		<b>20 099</b>	<b>21 024</b>
Utbetald inkomstskatt		- 1 647	- 1 327
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		18 452	19 697
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		34	- 922
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	29	10 567	3 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 053</b>	<b>22 074</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		- 61 058	- 5 085
Investering inventarier		- 281	- 122
Årets försäljning		10	5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>- 61 329</b>	<b>- 5 202</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		77 000	-
Amortering låneskulder		- 9 986	- 9 294
Koncernbidrag		- 38	- 34
<b>Kassaflöden från finansieringsverksamheten</b>		<b>66 976</b>	<b>- 9 328</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>34 700</b>	<b>7 544</b>
Likvida medel vid årets början		16 732	9 188
Likvida medel vid årets slut	30	51 432	16 732

# NOTER (tkr)

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras tillförvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Beträffande byggnader har dessa delats upp i komponenter vilka skrivs av efter bedömd nyttjandeperiod. Utbyte av komponent görs då en åtgärd bedöms utgöra en väsentlig del av respektive komponent.

Följande avskrivningstider tillämpas

Maskiner, fordon och inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	10 år
Byggnader	
Stomme och grund	80 år
Fasad	50 år
Tak och Fönster	50 år
Sanitet och Värme	50 år
Installationer	30/40 år
Restpost	30 år

### Fordringar

Hyres- och kundfordringar äldre än sex månader skrivs av.

### Nedskrivningar

Vid indikation på att en tillgång minskat i värde görs en prövning av nedskrivningsbehovet. Bedömning görs utifrån tillgångsgruppens samlade totalvärde i förhållande till den enskilda tillgångens värde.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 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.

## NOTER (tkr)

### Not 2 Hyresintäkter

	2017	2016
Bostäder	71 125	70 343
Lokaler	16 875	16 540
Garage/Carportar	1 615	1 621
Diverse intäkter	720	728
	<b>90 335</b>	<b>89 232</b>
Hyresbortfall outhyrt		
Bostäder	1 740	1 714
Lokaler	413	246
Garage/Carportar	210	257
	<b>-2 363</b>	<b>-2 217</b>
	<b>87 972</b>	<b>87 015</b>

Förfallostruktur kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<u>Lokaler</u>		
Inom ett år	24	1 132
Ett till fem år	75	35 766
Senare än fem år	1	56 010
<u>Bostäder</u>	1 213	70 690

### Not 3 Övriga intäkter

	2017	2016
Försäljning värme	-	73
Försäkringsersättning	-	597
Förvaltningsuppdrag	210	156
Försäljning inventarier	10	-
Övrigt	580	1 030
	<b>800</b>	<b>1 856</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Reparationer	3 424	3 460
Administration	8 037	9 070
Fastighetsskötsel	5 167	5 123
Lokalvård	1 055	993
Bränsle	8 575	8 600
Vatten	4 560	4 278
El	2 474	2 300
Sophantering	1 459	1 369
Försäkringar	772	551
Kabel-TV/bredband	964	985
Medel till hyresgästföreningen	162	162
Övriga driftskostnader	1 242	1 048
	<b>37 891</b>	<b>37 939</b>

I administrationskostnaderna ingår revisionsarvode till KPMG AB med 111 tkr (71 tkr). Inga andra tjänster har debiterats.

## NOTER (tkr)

### Not 5 Avskrivningar

	2017	2016
Fastigheter	9 933	9 919
Inventarier	433	526
Avyttring komponent	63	1 889
	<b>10 429</b>	<b>12 334</b>

### Not 6 Övriga rörelseposter

	2017	2016
Resultat avyttring inventarier/fastigheter	-	20
	<b>-</b>	<b>20</b>

### Not 7 Anställda, personalkostnader

	2017	2016
Medeltalet anställda:		
Män	16	16
Kvinnor	5	7
Fördelning i bolagets styrelse:		
Män	4	4
Kvinnor	1	1
Fördelning i företagsledningen:		
Män	1	1
Kvinnor	-	-

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017			2016		
	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn
Styrelse och VD	918	498	209	777	466	154
Övrig personal	7 622	3 028	612	7 888	3 071	681

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

### Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga finansiella intäkter	185	5
	<b>185</b>	<b>5</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntor fastighetslån	3 269	4 309
Övriga finansiella kostnader	1 368	1 427
	<b>4 637</b>	<b>5 736</b>

## NOTER (tkr)

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Förändring avskrivning utöver plan, Inventarier	17	124
Återföring periodiseringsfond	152	-
Avsättning periodiseringsfond	- 1 998	- 1 761
	<b>- 1 829</b>	<b>- 1 637</b>

### Not 11 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skattekostnad	- 1 319	- 938
Förändring uppskjuten skatteskuld	- 411	- 387
	<b>- 1 730</b>	<b>- 1 325</b>

### Avstämning effektiv skatt

	procent		procent	
Resultat före skatt	7 813		6 999	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22,0	- 1 719	22,0	- 1 540
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	- 8	0,1	- 6
Ränta periodiseringsfond	0,1	- 2	0,1	- 4
Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivning	- 1,9	143	- 2,1	147
Avdragsgill aktivering vid komponentbyte	- 3,7	281	- 9,4	656
Ej avdragsgill utrangering	0,2	- 14	5,9	- 416
Skatt hänförligt till tidigare år		-	- 3,2	225
Redovisad effektiv skatt		- 1 319		- 938

### Not 12 Byggnader

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	518 620	517 721
Årets anskaffning	1 280	2 983
Avgår: Årets försäljning	- 222	- 2 084
Utgående anskaffningsvärde	519 678	518 620
Ingående ack avskrivningar	- 152 482	- 142 757
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	159	194
Årets avskrivningar	- 9 933	- 9 919
Utgående ack avskrivningar	- 162 256	- 152 482
Utgående planenligt restvärde	<b>357 422</b>	<b>366 138</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	377 737	376 415
Mark	109 108	109 108
	<b>486 845</b>	<b>485 523</b>

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

## NOTER (tkr)

### Not 13 Mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	40 912	39 849
Årets anskaffning	-	1 063
Utgående anskaffningsvärde	<b>40 912</b>	<b>40 912</b>

### Not 14 Inventarier

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	4 797	4 761
Årets anskaffning	281	122
Försäljning/Utrangering	- 425	- 86
Utgående anskaffningsvärde	4 653	4 797
Ingående ack avskrivningar	- 3 789	- 3 324
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	425	61
Årets avskrivningar	- 433	- 526
Utgående ack avskrivningar	- 3 797	- 3 789
Utgående planenligt restvärde	<b>856</b>	<b>1 008</b>
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 136	- 260
Återföring/årets avskrivning utöver plan	17	124
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 119	- 136
	737	872

### Leasing

Fordon – Hyrestid: 3 år, 105 tkr/år. Återstående avgifter: 76 tkr år 2018, 49 tkr år 2019.

Batterier elbilar – Hyrestid 3 år, 54 tkr/år. Återstående avgifter: 34 tkr år 2018 och 6 tkr år 2019.

Skanner – Hyrestid: 3 år, 35 tkr/år. Återstående avgifter: 17 tkr år 2018.

Kopieringsmaskin – Hyrestid: 5 år, 18 tkr/år. Återstående avgifter: 18 tkr åren 2018-2022 och 4 tkr år 2023.

### Not 15 Pågående nyanläggning

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 039	-
Nålen 4	33 640	287
Sländan 7	22 645	752
Östra Torget	3 493	-
Utgående anskaffningsvärde	<b>60 817</b>	<b>1 039</b>

### Not 16 Aktier och andelar

	2017	2016
Andelar HBV	40	40
	<b>40</b>	<b>40</b>

## NOTER (tkr)

### Not 17 Fordringar koncernföretag

	2017	2016
Banktillgodohavande	51 432	16 732
Kreditlimit 3.000 tkr		
Ljungby Holding har avtal med Swedbank AB om koncernkontosystem för samtliga kommunala bolag.		

### Not 18 Övriga fordringar

	2017	2016
HBV	77	110
	<b>77</b>	<b>110</b>

### Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Leverantörsfakturor	1 534	1 320
Försäkringsersättning	-	88
Övrigt	599	402
	<b>2 133</b>	<b>1 810</b>

### Not 20 Eget kapital

	2017	2016
Antal aktier / kvotvärde	25 000 / 100	25 000 / 100
Förslag till vinstdisposition		
Till bolagsstämman förfogande står:		
Balanserade vinstmedel från föregående år	55 479	49 805
Årets vinst	6 083	5 674
	<b>61 562</b>	<b>55 479</b>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
I ny räkning föres	61 562	55 479
	<b>61 562</b>	<b>55 479</b>

## NOTER (tkr)

### Not 21 Obeskattade reserver

	2017	2016
Ack avskrivningar utöver plan - Inventarier	118	136
Periodiseringsfond 2012	-	152
Periodiseringsfond 2013	521	521
Periodiseringsfond 2014	1 218	1 218
Periodiseringsfond 2015	1 732	1 732
Periodiseringsfond 2016	1 761	1 761
Periodiseringsfond 2017	1 998	-
	<b>7 348</b>	<b>5 520</b>

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 1 616 tkr (1 214 tkr).

### Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	Planmässigt restvärde	Skattemässig restvärde	Uppskjuten skatteskuld
<b>2017</b>			
IB Byggnad	366 138	347 587	4 077
Årets inköp	1 280		282
Årets försäljning	- 63		- 14
Avskrivningar	-9 933	-10 584	143
UB	<b>357 422</b>	<b>337 003</b>	<b>4 488</b>
<b>2016</b>			
IB Byggnad	374 964	358 173	3 690
Årets inköp	2 983		656
Årets försäljning	- 1 889		- 416
Avskrivningar	-9 919	- 10 586	147
UB	<b>366 138</b>	<b>347 587</b>	<b>4 077</b>

### Not 23 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.

	2017	2016
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	196 000	155 000
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	173 000	147 000
Skulder som förfaller senare än fem år	-	-
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	58 481	58 481
varav kreditinstitut	58 481	58 481

## NOTER (tkr)

### Not 24 Övriga skulder

	2017	2016
Moms	233	501
Personalens källskatt	181	166
Övrigt	41	41
	<b>455</b>	<b>708</b>

### Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Förskottsbetalade hyror	6 112	6 462
Semesterlöner	761	873
Räntor	180	275
Leverantörsfakturor	2 023	407
Övrigt	481	403
	<b>9 557</b>	<b>8 420</b>

### Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017	2016
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	58 481	58 481
varav kreditinstitut	58 481	58 481
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	170	163

### Not 27 Händelser efter balansdagen

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

## NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

### Not 28 Övriga poster

	2017	2016
Utrangering/rea förlust försäljning anlägg.n.tillgång	63	1 889
Rea förlust/vinst försäljning anlägg.n.tillgång	- 10	20
	<b>53</b>	<b>1 909</b>

(ökning -/minskning +)

## NOTER (tkr)

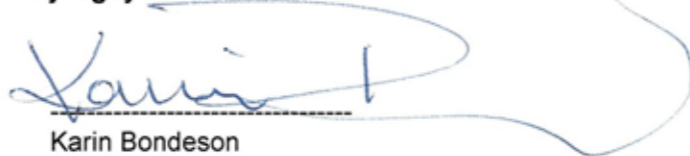
### Not 29 Rörelseskulder

	2017	2016
Fastighetsskatt	8	- 121
Övriga skulder	10 559	3 420
	<b>10 567</b>	<b>3 299</b>

### Not 30 Likvida medel

	2017	2016
Tillgodohavande på koncernkonto	<b>51 432</b>	<b>16 732</b>

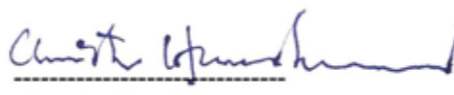
Ljungby den 22 mars 2018



Karin Bondeson  
Ordförande



Conny Simonsson  
Vice ordförande



Christer Henriksson



Mikael Bengtsson



Ulf Carlsson



Joakim Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 april 2018  
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 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungbybostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD har ordet på sidan 1.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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. Risker 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.
- 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungbybostäder AB enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Ljungby den 10 april 2018

KPMG AB

Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor

## LJUNGBY KOMMUN Lekmannarevisor i Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun  
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

### Granskningsrapport för år 2017

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

Mot bakgrund av min löpande och grundläggande granskning har jag inte funnit skäl att göra några fördjupade granskningar avseende verksamhetsåret 2017.

**Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer även att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Ljungby den 8 april 2018

Ingemar Karlsson

Lekmannarevisor

# FASTIGHETSBESTÅND 2017-12-31

Fastighet (tkr)	Anskaffningsår	Anskaffningsvärde	Värde-minskning	Bokfört restvärde	1 rok och mindre		2 rok		3 rok		4 rok och större		Samtliga bostäder		Lokaler		Carport	Garage
					Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta		
<b>Ljungby</b>																		
Bävern 1	1953	22 106	7 154	14 952	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	4	314		
Uttern 2	1958	9 918	4 501	5 417	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27
Uven 1	1970/79	29 993	11 082	18 911	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	527	108	
Ekebacken 1	1981	40 206	15 291	24 915	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656	75	
Meteoren 2	1967	27 189	9 887	17 302	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	21	2 489		
Stenbacken 7	1970	20 967	6 806	14 161	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	3	85
Stenbacken 8	1950	1 615	609	1 006	3	108	2	100	2	154	2	240	9	602	5	596		
Asken 3	1982	10 185	4 552	5 633	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73	3	
Boken 9	1973	5 187	1 801	3 386	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183		
Herkules 10	1989/90	31 181	11 879	19 302			13	1 046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4	21	
Rödstjärten 1 *)	1990	8 606	2 510	6 096	6	252							6	252	2	539		
Eken 17 *)	1992	8 332	2 955	5 377	12	425							12	425	1	307		
Karybdis 21	1993	52 233	18 787	33 446	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23	40	
Snöklockan 4	1996	15 279	4 559	10 720					14	910	8	628	22	1 538			12	
Humlan 8	1952/00	25 919	6 874	19 045	3	151	4	241	6	459			13	851				
Humlan 8 *)	2000				6	206	22	942					28	1 158	1	740		
Märden 13 *)	1997	4 036	1 212	2 824	6	241							6	241	1	137		
Dacke 11	1991	12 641	3 855	8 786	4	178	13	830	15	1 245	4	399	36	2 652				
Långgraden 12	1960	12 384	3 654	8 730	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022		
Träden 4	2005	22 086	3 898	18 188	48	1 632							48	1 632				
Kolvringen 1	2008	25 091	3 706	21 385	38	1 292							38	1 292				
Åängen	2014	43 267	2 387	40 880			20	1 100	10	700	2	170	32	1 970				
Halfdan 1	1957	14 595	431	14 164	2	81	10	580	10	807	6	572	28	2 040	7	1 005		
Arngrim 1	1957	7 298	221	7 077	6	232			8	591	6	495	20	1 318				
Nälen 4 *)16 st	2018	1 063		1 063	16	560	16	720					32	1 280				
Sländan 7	1974	14 787	5 803	8 984											23	3 844	22	
Mänen 1 (markant)		1 122	426	696														
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	14 495	32 993	9	383	37	2 269	14	1 101	6	662	66	4 415	22	2 993	5	74
<b>Lagan</b>																		
Torg 11:21	1966/69	8 863	3 152	5 711	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	6	170	24	11
Torg 11:22	1964	2 317	669	1 648	11	448	1	78					12	526				
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	1 840	3 365			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19	
Torg 14:1/14:6 *)	1984	3 026	1 006	2 020	6	199							6	199	2	326		
<b>Lidhult</b>																		
Lidhult 32:18	1975	3 391	706	2 685	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10		
Lidhult 19:19	1965	609	358	251	3	120	6	286					9	406				
Lidhult 12:5	1953	1 151	432	719	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159		
Lidhult 1:51	1982	7 985	3 101	4 884	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431		
<b>Ryssby</b>																		
Ryssby 5:29	1952/83	13 269	1 657	11 612	6	319	14	979	2	180			22	1 478	5	584		
<b>TOTALT</b>		<b>560 590</b>	<b>162 256</b>	<b>398 334</b>	<b>359</b>	<b>12 855</b>	<b>486</b>	<b>29 556</b>	<b>265</b>	<b>20 105</b>	<b>204</b>	<b>19 063</b>	<b>1 314</b>	<b>81 589</b>	<b>186</b>	<b>17 850</b>	<b>278</b>	<b>259</b>

Byggnader 519 678

Mark 40 912

560 590

Brandförsäkringsvärde: Länsförsäkringar Kronoberg, fullvärde

Ohyresförsäkring: Nomor AB

\*) blockuthyrda till Ljungby kommun





**Ljungbybostäder**

**Ljungbybostäder AB**

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