



Årsredovisning 2010



Ljungbybostäder



VD har ordet

Ännu ett år fyllt med mängder av händelser har passerat för oss på Ljungbybostäder. Under 2010 gjorde vi en mindre omorganisation när det gäller våra bovärdar och den yttre skötseln, med målsättningen att höja servicen och kvaliteten för våra hyresgäster.



2010 var också ett år då vi på Ljungbybostäder tog nya tag när det gäller att engagera oss i våra hyresgästers hemmiljöer. Bl.a. i området Ekebacken, där barnen själva fick rösta på vilken lekutrustning som ska sättas upp i området. Ett annat exempel är Uven-dagen som gick av stapeln den 29 maj. Uppskattningsvis 300-400 besökare tog sig ut i det lite kyliga vädret för att testa på någon av alla de aktiviteter vi erbjöd!

Vi märker också av teknikutvecklingen i vår bransch. Under året infört ett system där våra bovärdar, reparatörer och hantverkare får sina arbetsordrar direkt i mobiltelefonen. Även de elektroniska system för tvättidsbokning och informationstavlor som vi testar i några trappuppgångar är värt att nämna i sammanhanget.

När det gäller hemsidan och vår grafiska profil har det också skett en uppdatering. En mer kommunikativ hemsida där det går snabbare att hitta information kan vi nu stoltsera med.

Nyhetsbrevet, Bobladet, är nytt för Ljungbybostäder och våra hyresgäster. Här informerar vi löpande om vad som är på gång.

2010 var ett historiskt år när det gäller väder och klimat. Så mycket snö och kyla har vi inte sett på många år. Arbetsuppgifter som takskottning och bortforsling av snömassor har vi inte varit vana vid i södra Sverige under de senaste 20 åren. Som en följd har uppvärmning och snöröjningsinsatser belastat resultatet detta år.

Tyvärr har vi sett ett 2010 där befolkningen i Ljungby kommun minskade något. Arbetsmarknaden återhämtar sig dock och det märker vi i en ökad efterfrågan på lokaler.

Fortfarande märker vi av en högre vakansgrad på större kontorslokaler.

Viljan att nyproducera bostäder är stor hos oss på Ljungbybostäder. Utmaningen för oss är att kunna nyproducera till acceptabla hyresnivåer. Vi hade gärna sett en utjämning av villkoren mellan bostäder med äganderätt respektive hyresrätt. Låt oss hoppas att det blir verklighet under 2011!

Ljungby i februari 2011

Björn Eliasson

Verkställande direktör



Årsredovisning 2010

Innehållsförteckning

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Resultatsräkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter.....	22
Revisionsberättelse.....	24
Granskningsrapport för år 2010.....	25
Fastighetsbestånd 2010-12-31.....	26

Ljungbybostäder AB
Org. nr. 556053-8711



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2010.

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 2010 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie

Christer Henriksson - ordförande
Ingalill Åhlander- v ordförande
Lars-Erik Karlsson
Tony Lindelöv
Ann-Charlotte Wiesel

Suppleanter

Peter Sepp
Magnus Karlsson
Joakim Nilsson
Gun Lindell
Krister Lundin

Verkställande direktör

Björn Eliasson

Firmatecknare

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

Ordinarie revisorer

Deloitte AB, Växjö med Mats Häggbring, auktoriserad revisor som huvudansvarig.

Lekmannarevisor

Ingemar Karlsson, utsedd av kommunfullmäktige.

Ersättare

Kristina Norlin, utsedd av kommunfullmäktige



Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 20 maj 2010.

Styrelsen har under året hållit 11 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, Vittaryd och Ryssby.

Totalt bestånd den 31 december 2010:

Lägenheter 1 233 st, Lokaler 203 st, Garage 268 st, Carportar/bilplatser 278 st

Personal

Ljungbybostäder AB har 25 anställda vid 2010 års utgång. Av dessa är 7 tjänstemän och 18 fastighetsarbetare. 1 visstidsanställning relaterat till upprättande av ny underhållsplan har funnits under perioden 100101-100331. Av de anställda är 36 % kvinnor och 64 % män.

Antalet anställda med fördelning mellan män och kvinnor, löner, ersättningar, sociala kostnader samt sjukfrånvaro kommenteras även i not till resultaträkningen.

För våra fastigheter i Vittaryd och Ryssby köps fastighetsskötartjänsten av Ljungby kommun.

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 med bl.a. gemensam cykeltur till Lagan samt vandring i Vittaryd.

Kompetensutveckling

En kompetensutvecklingsplan ligger till grund för kompetensutvecklingen inom företaget.

Samtliga anställda har deltagit i flera kompetensaktiviteter under 2010 såsom kundserviceutbildning, ledarskapsutbildning, kalkylering, elsäkerhet och brandskydd.



Förvaltningsberättelse

Byggnation/Ombyggnad

I fastigheten Meteoren 2 pågår arbetet med att bygga om fd Kronofogdemyndighetens lokaler till 10 st lägenheter med nyproduktionsstandard med beräknad inflyttning 1 mars 2011.

Inom fastigheten Minerva 6 har ombyggnad av lokaler utförts till Ljungby Fria Gymnasium. Vidare påbörjades under hösten även arbetet med PCB-sanering av fasadfogar i samma fastighet. I samband med detta ingår även arbetet med att tvätta fasaden och vid behov byta ut skadade fasadplattor. Arbetet beräknas vara klart under maj 2011.

Underhåll

Av de större underhållsåtgärderna under 2010 kan nämnas följande:

- Utvändig ommålning av samtliga carportar på fastigheten Uven 1
- Påbörjat installation av elektronisk tvättstugebokning i fastigheten Uven 1
- Iordningsställande av parkeringsplatser i kvarteret Uven 1 där byggnad tidigare har varit placerad.
- Påbörjat nybyggnation av miljöstation vid fastigheten Uttern 2.
- Utvändig ommålning av fasader på fastigheten Ryssby 5:29, Prästgårdsvägen 2 och 14
- Linjemarkerat våra parkeringsplatser på samtliga fastigheter inom vårt bestånd.
- Markarbeten utfört på grund av tidigare ombyggnation av daghem till lägenheter på fastigheten Lidhult1:51.

Miljöarbete

Vårt energioptimeringsprojekt som inleddes 2006 fortsätter 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. I de fall fossila bränslen används i våra fastigheter utgör de ett komplement till mer miljövänliga alternativ, t. ex. bergvärme och fjärrvärme.



Marknad

Uthyrningsläget

Med hjälp av en kampanj under året har samtliga studentlägenheter kunnat hyras ut.

Vakanserna i kringorterna Lidhult, Ryssby och Vittaryd ligger högre än i centralorten. En positiv utveckling har vi kunnat se i Lidhult, där vakanserna minskat under året.

Beträffande butikslokaler är uthyrningsläget mycket tillfredsställande medan efterfrågan gällande kontorslokaler är ökande, dock från en låg nivå. Vi har under året minskat våra ytor avseende lokaler då två våningsplan i fastigheten Meteoren byggs om till lägenheter.

Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på 2 086 tkr, lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på 1 625 tkr. Hyresbortfallet framgår i not till resultaträkningen.

Ekonomi

Upplåning

Låneskulden har under året minskat med 6 062 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 3 062 tkr dels av extra amortering med 3 000 tkr i samband med omsättning av befintliga lån.

Byggnadskreditiv för finansiering av projekt har under året varken upptagits eller utnyttjats.

Under året har ca 270 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för innevarande år är ca 203 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2010 till 84,0 % (förra året 83,9 %).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2010 uppgår till 32 st.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 359 248 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
Rörlig ränta (3 mån)	116 000
2011	87 000
2012	49 000
2013	85 000
2014	22 000



Förvaltningsberättelse

Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2010 2,85 %. Detta är en minskning med 0,55 procentenheter sedan 2009 och 1,75 procentenheter sedan 2008. Noteras att den genomsnittliga räntenivån på bokslutsdagen är den lägsta någonsin.

Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 116 386 tkr vilket motsvarar ca 32 % av den totala lånestocken.

Avskrivningar

Byggnader skrivs av enligt plan motsvarande 1,5 % vilket innebär en ekonomisk livslängd på 67 år.

Hyresförhandlingar

Förhandlingar avseende 2011 års hyror slutfördes den 17 januari 2011. Överläggningarna resulterade i en tvåårsuppgörelse vilket innebar en hyreshöjning av kallhyrorna med 2,28 % från februari 2011 samt lokaler med förhandlingsklausul med 2,78 % från april 2011.

Januari 2012 höjs kallhyrorna för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul med 2,28 %. Garage och carportar höjdes med 20 kr respektive 5 kr per månad från februari 2011.

Soliditet

Med tanke på lånestockens storlek är bolagets ekonomiska stabilitet och förmåga att stå emot sämre tider av avgörande betydelse. Soliditeten är ett långsiktigt mått på finansiell balans vilken speglar företagets förmåga att överleva även under längre lönsamhetssvackor.

Den visar även hur stor andel av bolagets tillgångar som inte motsvaras av skulder.

Årets verksamhet har medfört att soliditeten ökat med 0,9 procentenheter från 14,1% till 15,0%.

Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun inkluderat borgensavgifter uppgår till 4 531 tkr medan försäljningen uppgår till 12 163 tkr. Koncernbidrag Ljungby Holding AB uppgår till 94 tkr.

Inköpen från Ljungby Energi AB uppgår till 6 632 tkr. Försäljningen till samma bolag uppgår till 102 kr.



Flerårsöversikt - några nyckeltal

Per den 31 december	2010	2009	2008	2007	2006	2005
(%)						
Likviditet	86,3	86,7	22,7	23,5	23,5	46,5
Soliditet	15,0	14,1	13,2	13,7	13,5	13,8
Belåningsgrad	84,0	83,9	88,0	83,1	80,7	81,3
Vakansgrad lägenheter	3,9	3,6	1,9	1,1	0,8	1,0
Andel lokaler	26,3	26,4	26,8	27,7	27,4	27,6

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	4 465 tkr
Årets vinst	2 772 tkr
	7 237 tkr

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

I ny räkning föres	7 237 tkr
	7 237 tkr

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



Harabergsgatan/Brunnsplan - Kvarteret Uttern



Vi på Ljungbybostäder är rädda om miljön!

När det var dags att byta ut en del av våra arbetsbilar så valde vi ett miljövänligt alternativ som drivs med etanol.



Studentboende

Helsingborgsvägen - Kvarteret Kolvringen, 38 ettor på 34 m².



Resultaträkning



(tkr)	Not		2010		2009
Hysesintäkter	1		79.688		79.864
Övriga förvaltningsintäkter	2		605		462
Summa nettoomsättning			80.293		80.326
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	3,5		37.194	34.746	
Underhåll			12.267	12.027	
Fastighetsskatt			2.132	2.076	
Avskrivningar	4	8.455	- 60.048	8.255	- 57.104
Bruttoresultat			20.245		23.222
Centraladministration	5		- 2.577		- 2.140
Rörelseresultat			17.668		21.082
Ränteintäkter	6	99		53	
Räntebidrag		146		273	
Räntekostnader	7	- 12.276	- 12.031	- 14.222	-13.896
Res. efter finansiella poster			5.637		7.186
Koncernbidrag			- 94		-103
Bokslutsdispositioner	8		-2 777		- 4.043
Resultat före skatt			2.766		3.040
Skatt på årets resultat	9		6		- 807
ÅRETS RESULTAT			2.772		2.233



Balansräkning

Per den 31 december

(tkr)	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	388.982	396.659
Mark		38.863	38.863
Inventarier	11	720	1.279
Pågående projekt		3.219	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	13	40	40
Andra långfristiga fordringar	14	126	125
Summa anläggningstillgångar		431.950	436.966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		39	89
Kundfordringar		164	30
Fordringar Ljungby Holding	15	20.383	11.144
Skattefordran		-	-
Övriga fordringar	16	723	651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1.132	1.019
<i>Kassa, bank</i>		140	594
Summa omsättningstillgångar		22.581	13.527
SUMMA TILLGÅNGAR		454.531	450.493

Balansräkning



(tkr)	Not	2010	2009
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25.000 st)		2.500	2.500
Reservfond		41.500	41.500
Summa bundet eget kapital		44.000	44.000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4.465	2.232
Årets resultat		2.772	2.233
Summa fritt eget kapital		7.237	4.465
Obeskattade reserver	19	23.103	20.325
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		787	793
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	353.248	360.310
Summa långfristiga skulder		353.248	360.310
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	20	6.000	5.000
Leverantörsskulder		8.377	5.608
Skuld Ljungby kommun	21	3.298	947
Skuld Ljungby Holding		94	103
Skuld Ljungby Energi AB	22	467	173
Skatteskuld		210	256
Övriga skulder	23	671	904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	7.039	7.609
Summa kortfristiga skulder		26.156	20.600
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		454.531	450.493
STÄLLDA SÄKERHETER			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		78.274	78.274
varav kreditinstitut		78.274	78.274
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		136	126
Borgensförbindelse samfällighet		330	330



Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	2010	2009
Resultat efter finansiella poster		5.637	7.186
Avskrivningar		8.455	8.255
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1	- 1	8
		14.091	15.449
Utbetald inkomstskatt		- 101	-
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		13.990	15.449
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Lager (ökning - / minskning +)		-	170
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)		- 9.508	9.048
Rörelseskulder (ökning - / minskning +)	2	5.658	- 2.287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10.140	4.284
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		- 3.219	- 9.922
Investering inventarier		- 219	- 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3.438	- 10.046
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		-	10.059
Amortering låneskulder		- 7.062	- 4.204
Koncernbidrag		- 94	- 103
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		- 7.156	5.752
Årets kassaflöde		- 454	- 10
Likvida medel vid årets början		594	604
Likvida medel vid årets slut		140	594
NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS			
Not 1 Övriga poster			
Finansiella anläggningstillgångar		- 1	8
(ökning - / minskning +)		- 1	8
Not 2 Rörelseskulder			
Fastighetsskatt		56	113
Övriga skulder		5.602	- 2.400
(ökning - / minskning +)		5.658	- 2.287



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER (tkr)

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalande och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Företaget följer inte Rådet för Finansiell Rapportering uttalande om aktieägartillskott och koncernbidrag, då företaget valt att i enlighet med tidigare praxis redovisa koncernbidrag i resultaträkningen med tillhörande skatteeffekt. Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

- Byggnader skrivs av enligt plan, vilket motsvarar 1,5% på anskaffningsvärdet.
- Maskiner, inventarier och transportmedel skrivs av enligt plan baserad på ekonomisk livslängd, 5-10 år
- Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan, 10 år
- Hyres- och kundfordringar äldre än sex månader skrivs av.

Not 1 Hyresintäkter	2010	2009
Bostäder	53.434	52.769
Lokaler	19.660	19.325
Garage/Carportar	1.422	1.411
Diverse intäkter	693	648
	<u>75.209</u>	<u>74.153</u>
Bränsle	8.586	8.223
Vatten	183	177
	<u>83.978</u>	<u>82.553</u>
<i>Hyresbortfall outhyrt</i>		
Bostäder	2.086	1.924
Lokaler	1.625	323
Garage/Carportar	170	166
Bränsle	409	276
	<u>- 4.290</u>	<u>- 2.689</u>
	79.688	79.864
Not 2 Övriga intäkter		
Försäljning värme	192	148
Övrigt	413	314
	<u>605</u>	<u>462</u>



Noter

Not 3 Driftskostnader

	2010	2009
Reparationer	3.795	4.456
Administration	6.190	5.826
Fastighetsskötsel	5.748	5.353
Lokalvård	1.842	1.710
Bränsle	9.306	7.999
Vatten	3.095	2.897
El	3.455	3.182
Sophantering	1.256	1.222
Försäkringar	546	540
Kabel-TV/bredband	649	601
Medel till hyresgästföreningen	169	166
Övriga driftskostnader	1.143	794
	37.194	34.746

I administrationskostnaderna ingår revisionsarvode till Deloitte AB med 56 tkr.

Not 4 Avskrivningar

Byggnader har skrivits av med 7.677 tkr (förra året 7.446 tkr).

Inventarier har skrivits av med 778 tkr (förra året 809 tkr).

Not 5 Anställda, personalkostnader

och sjukfrånvaro

		2010	2009
Medeltalet anställda:	Män	14	15
	Kvinnor	7	8
Fördelning i bolagets styrelse:	Män	3	3
	Kvinnor	2	2
Fördelning i företagsledningen:	Män	1	1
	Kvinnor	-	-

Löner, andra ersättningar och

sociala kostnader

	2010			2009		
	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn
Styrelse och VD	654	253	78	698	293	96
Övrig personal	5.998	2.070	399	6.438	2.226	474



Personalens sjukfrånvaro

		2010	Sjukandel % 2009
Total sjukfrånvaro i förhållande till total arbetstid		7,05	3,89
Andelen sjukfrånvaro i 60 dagar eller mer		76,50	82,05
Sjukfrånvaro kvinnor i förhållande till total arbetstid för kvinnor		< 10 st	< 10 st
Sjukfrånvaro män i förhållande till total arbetstid för män		3,99	0,53
	Ålder		
Total sjukfrånvaro per åldersgrupp i förhållande	0-29	< 10 st	< 10 st
till total arbetstid inom respektive grupp	30-49	1,52	1,09
	50-99	12,50	7,43

Vid uppsägning av VD från företagets sida
har VD rätt till ett avgångsvederlag
motsvarande 12 månadslöner.

Not 6 Ränteintäkter

Räntor likvida medel	90	18
Övriga finansiella intäkter	9	35
	99	53

Not 7 Räntekostnader

Räntor fastighetslån	11.427	13.717
Övriga finansiella kostnader	849	505
	12.276	14.222

Not 8 Bokslutsdispositioner

Förändring avskrivning utöver plan,		
Fastigheter	3.088	3.341
Inventarier	- 311	- 321
Avsättning periodiseringsfond	-	1.023
	2.777	4.043

Not 9 Skatt

Inkomstskatt	-	807
Förändring uppskjuten skatteskuld	6	-
	6	807



Noter

Not 10 Byggnader

	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	511.783	477.312
Årets anskaffning	-	34.471
Utgående anskaffningsvärde	511.783	511.783
Ingående ack avskrivningar	- 115.124	- 107.678
Årets avskrivningar	- 7.677	- 7.446
Utgående ack avskrivningar	- 122.801	-115.124
Utgående planenligt restvärde	388.982	396.659
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 18.363	- 15.022
Årets avskrivningar utöver plan	- 3.088	- 3.341
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 21.451	- 18.363
	367.531	378.296
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	314.439	300.765
Mark	92.800	88.435
	407.239	389.200

Not 11 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	12.313	12.272
Årets anskaffning	219	124
Försäljning/Utrangering	-	- 83
Utgående anskaffningsvärde	12.532	12.313
Ingående ack avskrivningar	- 11.034	- 10.308
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	-	83
Årets avskrivningar	- 778	- 809
Utgående ack avskrivningar	- 11.812	- 11.034
Utgående planenligt restvärde	720	1.279
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 408	- 729
Återföring/årets avskrivning utöver plan	311	321
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 97	- 408
	623	871

Leasing

Kassasystem - Hyrestid: 5 år, 65 tkr/år. Återstående avgifter: 65 tkr åren 2011-2012, 48 tkr för år 2013.



Not 12 Uppskjuten skattefordran

Bolaget hade vid 2010 års ingång outnyttjade förlustavdrag på 5.690 tkr och ett skattemässigt restvärde på fastigheterna vilket överstiger det bokförda värdet med 12.908 tkr. Efter 2011 års taxering är motsvarande belopp 2.862 tkr respektive 12.908 tkr. Någon uppskjuten skattefordran på dessa poster har ej beaktats i bokslutet.

Not 13 Aktier och andelar

Andelar HBV

2010

2009

40

40

Not 14 Andra långfristiga fordringar

Återbäring HBV

126

125

Not 15 Fordringar Ljungby Holding

Banktillgodohavande

20.383

11.144

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

Not 16 Övriga fordringar

HBV

723

651

723

651

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moms

454

491

Räntebidrag

21

34

Leverantörsfakturor

589

394

Övrigt

68

100

1.132

1.019

Not 18 Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
IB	2.500	41.500	2.232	2.233
Vinstdisposition enl. bolagsstämman			2.233	- 2.233
Årets vinst				2.772
UB	2.500	41.500	4.465	2.772



Tallgatan i Ljungby.
Kvarteret Snöklockan. 22 lägenheter
i naturskönt läge.



Vår utemiljöexpert Peggy Glans.
Sköter stora delar av den yttre skötseln på våra
bostadsområden såsom gräsklippning, plantering,
beskärning/klippning av buskar och häckar.



Prästgårdsvägen 2 E-L / Storgatan (Västanå), Ryssby.
2-våningshus fördelat på 10 lägenheter.



Not 19 Obeskattade reserver

Ack avskrivningar utöver plan

- Fastigheter

- Inventarier

Periodiseringsfond tax 2006

Periodiseringsfond tax 2010

2010

2009

21.451

18.363

97

407

532

532

1.023

1.023

23.103

20.325

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 6.076 tkr.

Not 20 Fastighetslån

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

Not 21 Skuld Ljungby kommun

Skulder

Fordringar

2010

2009

3.333

1.203

- 35

- 256

3.298

947

Not 22 Skuld Ljungby Energi AB

Skulder

Fordringar

467

173

-

-

467

173

Not 23 Övriga skulder

Moms

Personalens källskatt

Övrigt

475

703

156

160

40

41

671

904

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror

Semesterlöner

Kontorslokaler - hyra

Räntor

Leverantörsfakturor

Övrigt

3.745

3.838

1.049

1.027

1.005

1.254

799

942

175

229

302

319

7.039

7.609



Underskrifter

Ljungby den 4 april 2011

Christer Henriksson
Ordförande

Inga-Lill Åhlander
Vice ordförande

Lars-Erik Karlsson

Gun Lindell
Suppleant för Tony Lindelöv

Ann-Charlotte Wiesel

Björn Eliasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 april 2011

Deloitte AB

Mats Häggbring
Auktoriserad revisor



10 nya lägenheter i centrum.

Nya, ljusa lägenheter i kvarteret Meteoren. Storlekarna är från ett rum o kök på 36 kvm till en fyra på 91,6 kvm. I några, där det funnits möjlighet och utrymme, har tvättpelare installerats.



Bergagatan/Parkgatan/Föreningsgatan, Lagan.

71 Lägenheter fördelat på 19 ettor, 43 tvåor, 7 treor och 2 fyror.



Friskvård på Ljungbybostäder.

Vi månar om vår personal och tycker att det är viktigt att ta hand om sig själv och sina arbetskamrater.

Vår friskvårdsinspiratör Jeanette Enderby anordnar regelbundna aktiviteter som cykelturer, promenader och stavgång mm.



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

Organisationsnummer 556053-8711

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Ljungbybostäder AB för år 20100101-20101231.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Växjö den 7 april 2011

Deloitte AB

Mats Häggbring

Auktoriserad revisor



LJUNGBYKOMMUN

Lekmannarevisor i

Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun

Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

Granskningsrapport för år 2010

Jag, av fullmäktige i Ljungby kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Ljungbybostäders 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.

Granskningen har för 2010 skett genom en övergripande granskning vilken kommunicerats med styrelsen i särskild ordning.

Utifrån gjord granskning kan jag konstatera att det fortfarande saknas en fastställd intern kontrollplan vilket påtalades förra året. Dock framkommer det att intern kontrollplan fastställts inför verksamhetsåret 2011 vilket jag ser positivt på.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer, med undantag av ovanstående påpekande, även att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Ljungby den 22 mars 2011

Ingemar Karlsson



Fastighetsbestånd 2010-12-31

Fastighet (tkr)	Anskaff- ningsår	Anskaff- nings- värde	Värde- minsk- ning	Bokfört rest- värde	Tax- värde	1 rok och mindre		2 rok		3 rok		4 rok och större		Samtliga bostäder		Lokaler		Car- port	Ga- rage
						Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Antal	
Ljungby																			
Bävern 1	1953	21 207	4 848	16 359	18 516	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	3	274		
Uttern 2	1958	9 918	3 359	6 559	17 378	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27
Uven 1	1970/79	29 193	7 736	21 457	56 882	28	844	66	4 334	36	2 719	61	5 552	191	13 449	42	512	106	2
Ekebacken 1	1981/82	40 206	10 638	29 568	25 860	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656	75	
Stjärnan 5/ Met 2	1966/68	29 987	9 040	20 947	19 231	7	229	1	56	3	265	11	1 053	22	1 603	25	3 500		
Stenbacken 7	1970	20 967	4 489	16 478	32 884	26	563	64	4 106	16	1 301	19	1 595	125	7 565	7	294	3	85
Stenbacken 8	1950	1 615	425	1 190	3 652	3	108	2	100	1	69	2	240	8	517	7	680		
Asken 3	1982	10 185	3 424	6 761	8 517	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73		
Boken 9	1973	5 187	1 192	3 995	1 710	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183		
Herkules 10	1989/90	31 181	8 125	23 056	18 290			12	969	26	2 113	4	428	42	3 510	1	4	21	
Rödstjärten 1 *)	1990	6 056	1 556	4 500	0	5	257							5	257	1	411		
Eken 17 *)	1992	8 332	1 990	6 342	711	12	425							12	425	1	349		
Karybdis 21	1993	52 233	12 558	39 675	22 453	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23	1	39
Snöklockan 4	1996	15 279	2 925	12 354	9 264					14	910	8	628	22	1 538			12	
Humlan 8	1952/00	25 919	3 727	22 192	15 771	3	151	4	241	6	459			13	851	1	12		
Humlan 8 *)	2000					6	206	22	942					28	1 148	1	750	4	
Mården 13 *)	1997	4 036	758	3 278	0	6	241							6	241	1	137		
Dacke 11	1991	12 641	2 398	10 243	14 645	4	178	13	830	15	1 245	4	399	36	2 652				
Långgraden 12	1960	12 384	2 326	10 058	7 806	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022		
Tråden 4	2005	22 086	1 457	20 629	13 438	48	1 632							48	1 632				
Kolvringen 1	2008	25 091	640	24 451	10 211	38	1 292							38	1 292				
Minerva 6	1965/89	49 913	14 973	34 940	36 630	1	45	3	199					4	244	21	9 367		
Sländan 7	1974	14 787	4 102	10 685	13 953											18	3 538	24	
Månen 1 (markant)		1 122	286	836	840														
Myran 1, 7	59/68/02	46 988	9 497	37 491	32 960	9	383	37	2 269	13	978	6	662	65	4 292	24	3 137	5	74
Lagan																			
Torg 11:21	1966/69	8 863	2 137	6 726	9 019	19	572	43	2 706	7	561	2	183	71	4 022	6	170	24	11
Torg 11:22	1964	2 317	400	1 917	807	11	448	1	78					12	526				
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	1 244	3 961	2 841			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19	
Torg 14:1/6 *)	1984	3 026	639	2 387	0	6	199							6	199	2	326		
Lidhult																			
Lidhult 32:18	1975	2 333	606	1 727	2 304	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259				
Lidhult 19:19	1965	609	293	316	361	3	120	6	286					9	406				
Lidhult 12:5	1953	1 151	298	853	1 151	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159		
Lidhult 1:51	1982	7 985	2 170	5 815	1 562	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	3	431		
Vittaryd																			
Ingelstad 1:50/51	1963/66	3 242	743	2 499	1 087	10	388	6	450	2	170			18	1 008	2	100	6	
Ingelstad 8:30	1970/86	6 133	1 586	4 547	411	4	158	6	371	2	150			12	679	2	340		
Ryssby																			
Ryssby 5:29	1952/83	13 269	216	13 053	6 094	6	319	14	979	2	180			22	1 478	5	582		
TOTALT		550 646	122 801	427 845	407 239	350	12 609	450	27 892	243	18 488	190	17 752	1233	76 741	203	27 454	278	268

Byggnader 511 783

Mark 38 863

550 646

Brandförsäkringsvärde: Länsförsäkring Kronoberg, fullvärde

Ohyresförsäkring: Anticimex

*) blockuthyrda till Ljungby kommun



Parkgatan/Norra Järnväggsgatan - Kvarteret Herkules.
Beläget centralt, nära bibliotek och hembygdspark. 42 marklägenheter.



Lennart Davidsson
En av våra duktiga bovärdar i Ljungby.



Odensjövägen, Lidhult.
9 st 1-plans marklägenheter.



Ljungbybostäder

Storgatan 26, Box 40, 341 21 Ljungby, Tel 0372-830 60
info@ljungbybostader.se www.ljungbybostader.se