



Årsredovisning 2011



Ljungbybostäder



VD har ordet

Oj vad tiden går snabbt! Redan har ett år till passerat. Frågan är om man någon gång kan lära sig att ett år inte är längre än just så här?

I det skenet är det extra anmärkningsvärt med allt vi på Ljungbybostäder har hunnit med det här året.

Förutom allt fastighetsunderhåll vi gjort har vi också byggt om lokaler för flera nya verksamheter. Du som bor i Ljungby har säkert märkt att det flyttat in nya lokalhyresgäster runt om i stan. Jag skulle vilja påstå att vi har hjälpt till att utveckla centrum på ett påtagligt sätt det här året bl.a. genom tillförandet av en ny privat vårdcentral, en ny trafikskola, en ny köksbutik, nya utbildningsföretag och tillskapandet av en ny affärslokal mitt i centrum där Lilla Skafferiet har öppnat en ny, mysig butik.

Dessutom har vi själva hunnit med att flytta från gamla tingshuset till en mer central adress på Eskilsgatan 11, precis ovanpå Lindex. De nya lokalerna äger vi själva, vilket känns extra bra. Med oss flyttade kommunens fastighetsavdelning, som vi numera delar lokaler med. Ett unikt samarbete som vi uppskattar mycket har därmed tagit sin början. Du som inte varit och hälsat på oss i de nya lokalerna; gör gärna det! En flytt är i många avseenden positivt men givetvis har det också medfört en del problem och arbete, t.ex. med införandet av ett nytt telefonsystem som inte fungerat smärtfritt.

Ett fastighetsbestånd omfattande 30 bostadslägenheter och 1 lokal försålles under året. Det var våra fastigheter i Vittaryd som fick ny ägare. För vår del var det förvaltningseffektivitet som var ett bärande skäl till försäljningen. Även om det alltid är tråkigt att lämna något känner vi oss säkra med den nye fastighetsägaren och dennes ambitioner.

Vi har under året fått in ett antal nya medarbetare som hjälper oss att höja vår kompetens. Dessutom har vi fått en bra mix när det gäller åldersstruktur t.ex., där Ljungbybostäder idag står både för nytänkande men också för kunskap och erfarenhet. Detta känns väldigt positivt inför framtiden.

I slutet av 2011 fick Ljungbybostäder nya ägardirektiv och därmed också nya avkastningskrav. Vår målsättning är att kunna leva upp till dessa med start 2012.

Fortfarande har vi inte sett någon större förändring för möjligheterna att kunna nyproducera lägenheter. Min uppfattning är att det är önskvärt med någon form av lättnader för att få igång byggandet av vanliga hyresrätter på allvar. Även om det inte sker, står vi på Ljungbybostäder idag närmre nyproduktion än på länge. Ambitionen att bygga är tydlig i vår styrelse. Under året har vi haft få lägenheter vakanta så behovet av fler lägenheter framförallt i centrala Ljungby är påtagligt.

Jag avslutar med att tacka hyresgäster, medarbetare och styrelse för 2011. Nu ser vi fram emot 2012!

Ljungby i februari 2012

Björn Eliasson

Verkställande direktör

Årsredovisning 2011

Innehållsförteckning

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter.....	22
Revisionsberättelse.....	24
Granskningsrapport för år 2011.....	25
Fastighetsbestånd 2011-12-31.....	26



Tallgatan - Kvarteret Snöklöckan



Skinnarevägen - Kvarteret Ekebacken



Ågårdsvägen - Kvarteret Uven

Ljungbybostäder AB
Org. nr. 556053-8711



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB får härmed avge följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2011.

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 2011 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie

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

Suppleanter

Stefan Willfors
Ulrika Nilsson
Ulf Carlsson
Mikael Magnusson
Peter Berg

Verkställande direktör

Björn Eliasson

Firmatecknare

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

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Växjö med Roland Persson, auktoriserad revisor som huvudansvarig.

Lekmannarevisor

Ingemar Karlsson, utsedd av kommunfullmäktige.

Ersättare

Annette Bjers-Gustavsson, utsedd av kommunfullmäktige.



Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 19 maj 2011.

Styrelsen har under året hållit 10 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 2011:

Lägenheter 1 209 st, Lokaler 206 st, Garage 268 st, Carportar/bilplatser 278 st

Personal

Ljungbybostäder AB har 26 anställda vid 2011 års utgång. Av dessa är 8 tjänstemän och 18 fastighetsarbetare. Av de anställda är 31 % kvinnor och 69 % 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 med bl.a. gemensamma promenader, cykelutflykt m.m.

Kompetensutveckling

En kompetensutvecklingsplan ligger till grund för kompetensutvecklingen inom företaget. Samtliga anställda har deltagit i kompetensaktiviteter under 2011. Exempel är ekonomiutbildning, dokumenthantering, arbetsmiljöutbildning, utbildning om våld i nära relationer, bostadssocialt arbete samt inte minst den dag om energieffektiva byggnader som hölls i Ljungby den 8 november och där Ljungbybostäder var en av arrangörerna.



Förvaltningsberättelse

Byggnation/Ombyggnad

Arbetet med att färdigställa 10 st lägenheter i fd Kronofogdemyndighetens lokaler i fastigheten Meteoren 2 slutfördes under mars 2011.

Inom fastigheten Minerva 6 har ombyggnad av lokaler utförts till ny vårdcentral. Vidare har i samma fastighet försäkringskassans fd lokaler byggts om och anpassats dels för Lidhults Kök och dels för Miroi och deras respektive verksamheter.

Det omfattande arbetet med PCB-sanering av fogar i fastighetens marmorfasad slutfördes under oktober 2011. Arbetet vilket påbörjades hösten 2010 innebar även tvättning fasaden samt utbyte av skadade fasadplattor.

Då bolaget under året flyttade från förhyrda lokaler vid Tingshuset till egna lokaler i fastigheten Sländan 7 har ombyggnad av fd socialkontorets lokaler utförts. Lokalerna delas med kommunens fastighetsförvaltning som hyr hälften av ytorna.

Inom fastigheten Myran 7 har Apoteket utfört egen ombyggnad av sina lokaler och i samband med detta minskat lokalytorna. Dessa ytor har byggts om och övertagits av Lilla Skafferiet.

Underhåll

Av de större underhållsåtgärderna under 2011 kan nämnas följande:

- Utvändig ommålning samt omfattande panelbyte på fastigheten Ekebacken 1.
- Utvändig ommålning av fastigheten Lidhult 19:19.
- Utbyte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och nya entrépartier till trapphusen i fem trappuppgångar i fastigheten Uven 1.

Miljöarbete

Vårt energioptimeringsprojekt som inleddes 2006 med extern leverantör avslutades under året och istället rekryterades en energiingenjör. Vi fortsätter vårt arbete med fokus på att optimera förbrukning och se till att våra fastigheter håller god energiprestanda, men idag helt och hållet med egen kompetens. Endast en liten del av vår energianvändning består idag av fossila bränslen. Vi har idag 1 fastighet där olja endast används som sekundär uppvärmningskälla.

Under året beslutade styrelsen för Ljungbybostäder AB att tillsammans med Ljungby kommun bli medlem i föreningen Goda Hus, som arbetar med frågor runt energieffektiva byggnader. Föreningen är knuten till Linnéuniversitetet. Medlemskapet gäller ett år framöver, för att sedan utvärderas.



Marknad

Fastighetsförsäljning

Fastigheterna Ingelstad 1:50/1:51 och Ingelstad 8:30 i Vittaryd omfattande ca 1 700 kvm bostäder och ca 400 kvm lokaler avyttrades den 1 augusti 2011.

Uthyrningsläget

Med hjälp av en kampanj under året har samtliga studentlägenheter varit uthyrda.

Lägenhetsvakanserna i centralorten Ljungby har varit låga under året. Kringorterna Lagan, Lidhult och Ryssby har legat något högre. Försäljningen av fastigheterna i Vittaryd har medfört färre vakanser på årsbasis.

Beträffande kontorslokaler har vakanserna varit större under början av året. I takt med omställning till bostäder och butiksytor samt flera lyckade uthyrningar har vakanserna på lokaler minskat betydligt under årets sista månader. Vad gäller butikslokaler är uthyrningsläget tillfredsställande men detaljhandelns utveckling i Ljungby under året gör att ökade vakanser kan befaras.

Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på 2 293 tkr, lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på 2 065 tkr. Hyresbortfallet framgår i not till resultaträkningen.

Ekonomi

Upplåning

Låneskulden har under året minskat med 11 672 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 4 457 tkr dels av extra amortering med 7 216 tkr i samband med omsättning av befintliga lån.

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

Under året har ca 203 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för innevarande år är ca 164 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2011 till 82,7 % (förra året 84,0 %).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2011 uppgår till 30 st. Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 347 576 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
Rörlig ränta (3 mån)	101 000
2012	63 000
2013	105 000
2014	79 000



Förvaltningsberättelse

Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2011 3,12 %. Detta är en ökning med 0,27 procentenheter sedan 2010 men en minskning med 0,28 procentenheter sedan 2009.

Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 101 000 tkr vilket motsvarar ca 29 % av den totala lånestocken.

Avskrivningar

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

Hyresförhandlingar

Förhandlingar avseende 2012 års hyror som slutfördes den 17 januari 2011 resulterade i en tvåårs-uppgörelse vilket innebar en hyresjustering av kallhyrorna för både 2011 och 2012.

För verksamhetsåret 2012 höjdes kallhyrorna för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul med 2,28 % fr.o.m. den 1 januari. Övriga lokalkontrakt är relaterade till indexutvecklingen.

Soliditet

Med tanke på lånestockens storlek är bolagets ekonomiska stabilitet och förmåga att stå emot sämre tider av avgörande betydelse. Soliditeten är ett långsiktigt mått på finansiell balans vilken speglar företagets förmåga att överleva även under längre lönsamhetssvackor. Den visar även hur stor andel av bolagets tillgångar som inte motsvaras av skulder.

Årets verksamhet har medfört att soliditeten ökat med 0,7 procentenheter från 15,0% till 15,7%.

Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun inkluderat borgensavgifter uppgår till 4 786 tkr medan försäljningen uppgår till 12 178 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 89 tkr.

Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 6 184 tkr. Försäljningen till samma bolag uppgår till 110 kr.



Flerårsöversikt - några nyckeltal

Per den 31 december	2011	2010	2009	2008	2007	2006
(%)						
Likviditet	93,2	97,8	80,2	35,8	42,1	36,3
Soliditet	15,7	15,0	14,1	13,2	3,7	13,5
Belåningsgrad	82,7	84,0	83,9	88,0	83,1	80,7
Vakansgrad lägenheter	4,2	3,9	3,6	1,9	1,1	0,8
Andel lokaler	26,1	26,3	26,4	26,8	27,7	27,4

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	7 237 tkr
Årets vinst	1 011 tkr
	8 248 tkr

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

I ny räkning föres	8 248 tkr
	8 248 tkr

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



Studentboende på Högarörsgatan - Kvarteret Tråden



Nymålat på Ekebacken!

Bostadsområdet Ekebacken har fått en ansiktslyftning. Fasaden på samtliga lägenheter är nymålade.



Vi tänker även på våra yngre hyresgäster.

Ny lekställning och nya lekredskap på Ekebacken.



Resultaträkning



(tkr)	Not	2011		2010	
Hysesintäkter	1	80.320		79.688	
Övriga förvaltningsintäkter	2	903		605	
Summa nettoomsättning		81.223		80.293	
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	3,6	36.839		37.194	
Underhåll		20.813		12.267	
Fastighetsskatt		2.168		2.132	
Avskrivningar	4	8.019		8.455	
Övriga rörelseposter	5	63	- 67.902	-	- 60.048
Bruttoresultat		13.321		20.245	
Centraladministration	6		- 1.852		- 2.577
Rörelseresultat		11.469		17.668	
Ränteintäkter	7	431		99	
Räntebidrag		51		146	
Räntekostnader	8	- 11.733	- 11.251	- 12.276	-12.031
Res. efter finansiella poster		218		5.637	
Koncernbidrag			- 89		- 94
Bokslutsdispositioner	9		876		- 2.777
Resultat före skatt		1.005		2.766	
Skatt på årets resultat	10		6		6
ÅRETS RESULTAT		1.011		2.772	



Balansräkning

Per den 31 december

(tkr)	Not	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	382.045	388.982
Mark		38.478	38.863
Inventarier	11	368	720
Pågående projekt		137	3.219
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	14	40	40
Andra långfristiga fordringar	15	125	126
Summa anläggningstillgångar		421.193	431.950
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		77	39
Kundfordringar		125	164
Fordringar koncernföretag	16	12.974	20.383
Skattefordran		760	-
Övriga fordringar	17	776	723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	842	1.132
<i>Kassa, bank</i>		2	140
Summa omsättningstillgångar		15.556	22.581
SUMMA TILLGÅNGAR		436.749	454.531

Balansräkning



(tkr)	Not	2011	2010
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<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		7.237	4.465
Årets resultat		1.011	2.772
Summa fritt eget kapital		8.248	7.237
Obeskattade reserver	20	22.227	23.103
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		782	787
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	341.576	353.248
Summa långfristiga skulder		341.576	353.248
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	21	6.000	5.000
Leverantörsskulder		5.071	8.377
Skuld koncernföretag	22	316	3.859
Skatteskuld		-	210
Övriga skulder	23	217	671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8.312	7.039
Summa kortfristiga skulder		19.916	26.156
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		436.749	454.531
STÄLLDA SÄKERHETER			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		74.910	78.274
varav kreditinstitut		74.910	78.274
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		133	136
Borgensförbindelse samfällighet		330	330



Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	2011	2010
Resultat efter finansiella poster		218	5.637
Avskrivningar		8.019	8.455
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1	2.367	-1
		10.604	14.091
Utbetald inkomstskatt		- 1.006	- 101
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		9.598	13.990
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)		7.647	- 9.508
Rörelseskulder (ökning - / minskning +)	2	- 5.994	5.658
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11.251	10.140
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		- 4.218	- 3.219
Årets försäljning		4.500	-
Investering inventarier		-114	- 219
Årets försäljning		204	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		11.623	3.438
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		-	-
Amortering låneskulder		- 11.672	- 7.062
Koncernbidrag		- 89	- 94
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		- 11.761	- 7.156
Årets kassaflöde		- 138	- 454
Likvida medel vid årets början		140	594
Likvida medel vid årets slut		2	140

NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Not 1 Övriga poster

Reaförlust försäljning anläggningstillgångar	2.366	-
Finansiella anläggningstillgångar	1	-1
(ökning - / minskning +)	2367	-1

Not 2 Rörelseskulder

Fastighetsskatt	36	56
Övriga skulder	- 6.030	5.602
(ökning - / minskning +)	- 5.994	5.658



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER (tkr)

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalande och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Företaget följer inte Rådet för Finansiell Rapporteringsuttalande 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	2011	2010
Bostäder	54.897	53.434
Lokaler	19.557	19.660
Garage/Carportar	1.486	1.422
Diverse intäkter	730	693
	<u>76.670</u>	<u>75.209</u>
Bränsle	8.465	8.586
Vatten	165	183
	<u>85.300</u>	<u>83.978</u>
<i>Hyresbortfall outhyrt</i>		
Bostäder	2.293	2.086
Lokaler	2.065	1.625
Garage/Carportar	169	170
Bränsle	453	409
	<u>- 4.980</u>	<u>- 4.290</u>
	80.320	79.688
Not 2 Övriga intäkter		
Försäljning värme	180	192
Försäkringsersättning	367	-
Övrigt	356	413
	<u>903</u>	<u>605</u>



Noter

Not 3 Driftskostnader

	2011	2010
Reparationer	4.219	3.795
Administration	6.500	6.190
Fastighetsskötsel	5.532	5.748
Lokalvård	1.720	1.842
Bränsle	8.325	9.306
Vatten	3.377	3.095
El	3.323	3.455
Sophantering	1.256	1.256
Försäkringar	595	546
Kabel-TV/bredband	869	649
Medel till hyresgästföreningen	194	169
Övriga driftskostnader	929	1.143
	36.839	37.194

I administrationskostnaderna ingår revisionsarvode till KPMG AB med 67 tkr.

Not 4 Avskrivningar

Byggnader har skrivits av med 7.655 tkr (förra året 7.677 tkr).

Inventarier har skrivits av med 364 tkr (förra året 778 tkr).

Not 5 Övriga rörelseposter

	2011	2010
Resultat avyttring fastigheter	2.468	-
Återbetalning uttagsskatt	- 2.405	-
	63	-



Parkgatan/ Norra Järnvägsgatan - Kvarteret Herkules



Not 6 Övriga rörelseposter och sjukfrånvaro

		2011	2010
Medeltalet anställda:	Män	15	14
	Kvinnor	7	7
Fördelning i bolagets styrelse:	Män	2	3
	Kvinnor	3	2
Fördelning i företagsledningen:	Män	1	1
	Kvinnor	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011			2010		
	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn
Styrelse och VD	609	247	69	654	253	78
Övrig personal	6.483	2.394	433	6.042	2.273	370

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

Not 7 Ränteintäkter

	2011	2010
Räntor likvida medel	331	90
Övriga finansiella intäkter	100	9
	431	99

Not 8 Räntekostnader

	2011	2010
Räntor fastighetslån	10.901	11.427
Övriga finansiella kostnader	832	849
	11.733	12.276

Not 9 Bokslutsdispositioner

Sålda fastigheternas andel av överavskrivningar	266	-
Förändring avskrivning utöver plan,		
Fastigheter	-	- 3.088
Inventarier	78	311
Återföring periodiseringsfond	532	-
	876	-2.777

Not 10 Skatt

Förändring uppskjuten skatteskuld	6	6
	6	6



Noter

Not 11 Byggnader

	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	511.783	511.783
Årets anskaffning	4.081	-
Omklassificering	3.219	-
Avgår: Årets försäljning	- 8.990	-
Utgående anskaffningsvärde	510.093	511.783
Ingående ack avskrivningar	- 122.801	- 115.124
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	2.408	-
Årets avskrivningar	- 7.655	- 7.677
Utgående ack avskrivningar	- 128.048	-122.801
Utgående planenligt restvärde	382.045	388.982
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 21.451	- 18.363
Årets avskrivningar utöver plan	266	- 3.088
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 21.185	- 21.451
	360.860	367.531

Not 12 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	12.532	12.313
Årets anskaffning	114	219
Försäljning/Utrangering	- 8.963	-
Utgående anskaffningsvärde	3.683	12.532
Ingående ack avskrivningar	- 11.812	- 11.034
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	8.861	-
Årets avskrivningar	- 364	- 778
Utgående ack avskrivningar	- 3.315	- 11.812
Utgående planenligt restvärde	368	720
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 97	- 408
Återföring/årets avskrivning utöver plan	78	311
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 19	- 97
	349	623

Leasing

Fordon - Hyrestid: 3 år, 131 tkr/år. Återstående avgifter: 131 tkr/år åren 2012-2013, 32 tkr för år 2014.



Not 13 Uppskjuten skattefordran

Bolaget hade vid 2011 års ingång outnyttjade förlustavdrag på 2.862 tkr och ett skattemässigt restvärde på fastigheterna vilket överstiger det bokförda värdet med 12.908 tkr.

Efter 2012 års taxering är motsvarande belopp 2.566 tkr respektive 9.800 tkr. Någon uppskjuten skattefordran på dessa poster har ej beaktats i bokslutet.

Not 14 Aktier och andelar

Andelar HBV

2011	2010
40	40

Not 15 Andra långfristiga fordringar

Återbäring HBV

125	126
-----	-----

Not 16 Fordringar koncernföretag

Banktillgodohavande

12.974	20.383
--------	--------

Kreditlimit 3.000 tkr

Ljungby Holding har avtal med Nordea Bank AB

om koncernkontosystem för samtliga kommunala bolag.

Not 17 Övriga fordringar

HBV

776	723
776	723

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moms

426	454
-----	-----

Räntebidrag

5	21
---	----

Leverantörsfakturor

317	589
-----	-----

Övrigt

94	68
842	1.132

Not 19 Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
IB	2.500	41.500	4.465	2.772
Vinstdisposition enl. bolagsstämman			2.772	- 2.772
Årets vinst				1.011
UB	2.500	41.500	7.237	1.011



Ryssby
Västanå och Prästgårdsvägen



Lagan
Ringvägen





Not 20 Obeskattade reserver

Ack avskrivningar utöver plan

- Fastigheter

- Inventarier

Periodiseringsfond tax 2006

Periodiseringsfond tax 2010

2011	2010
21.185	21.451
19	97
-	532
1.023	1.023
22.227	23.103

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 5.846 tkr.

Not 21 Fastighetslån

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

Not 22 Skuld koncernföretag

Skulder

Fordringar

2011	2010
319	3.894
- 3	- 35
316	3.859

Not 23 Övriga skulder

Moms

Personalens källskatt

Övrigt

2011	2010
14	475
164	156
39	40
217	671

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror

Semesterlöner

Kontorslokaler - hyra

Räntor

Leverantörsfakturor

Övrigt

2011	2010
5.277	3.745
1.095	1.049
-	1.005
768	799
595	175
577	302
8.312	7.039



Underskrifter

Ljungby den 26 mars 2012

Mikael Bengtsson
Ordförande

Gun Lindell
Vice ordförande

Karin Bondesson

Conny Simonsson

Gun-Maj Carlsson

Björn Eliasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2012

KPMG AB

Roland Persson
Auktoriserad revisor



*Märta Ljungbergsvägen/Stationsgatan/Storgatan
- Kvarteret Stenbacken*



Harabergsgatan - Kvarteret Bävern



Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Ljungbybostäder AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ljungbybostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ljungbybostäder AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Ljungby den 28 mars 2012

KPMG AB

Roland Persson

Auktoriserad revisor



**LJUNGBY
KOMMUN
Lekmannarevisor i
Ljungbybostäder AB**

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

Granskningsrapport för år 2011

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 2011 skett genom en övergripande granskning vilken kommunicerats med styrelsen i särskild ordning.

Jag konstaterar att bolaget från 2011 har en intern kontrollplan vilket jag bedömer som positivt.

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

Ljungby den 28 mars 2012

Ingemar Karlsson



Fastighetsbestånd 2011-12-31

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	Ga- rage
					och mindre						och större	bostäder						
					Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Antal	
Ljungby																		
Bävern 1	1953	21 207	5 161	16 046	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	3	274		
Uttern 2	1958	9 918	3 503	6 415	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27
Uven 1	1970/79	29 993	8 149	21 844	28	844	66	4 334	35	2 637	61	5 552	190	13 367	44	522	106	2
Ekebacken 1	1981/82	40 206	11 225	28 981	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656	75	
Stjärnan 5/ Met 2	1966/68	33 987	9 464	24 523	9	301	5	263	5	404	11	1 053	30	2 021	25	3 110		
Stenbacken 7	1970	20 967	4 782	16 185	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	3	85
Stenbacken 8	1950	1 615	448	1 167	3	108	2	100	1	69	2	240	8	517	7	680		
Asken 3	1982	10 185	3 566	6 619	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73		
Boken 9	1973	5 187	1268	3 919	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183		
Herkules 10	1989/90	31 181	8 573	22 608			12	969	26	2 113	4	428	42	3 510	1	4	21	
Rödstjärten 1 *)	1990	6 056	1 644	4 412	5	257							5	257	1	411		
Eken 17 *)	1992	8 332	2 105	6 227	12	425							12	425	1	349		
Karybdis 21	1993	52 233	13 302	38 931	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23	1	39
Snöklöckan 4	1996	15 279	3 120	12 159					14	910	8	628	22	1 538			12	
Humlan 8	1952/00	25 919	4 103	21 816	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	812	3 224	6	241							6	241	1	137		
Dacke 11	1991	12 641	2 572	10 069	4	178	13	830	15	1 245	4	399	36	2 652				
Långgraden 12	1960	12 384	2 494	9 890	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022		
Tråden 4	2005	22 086	1 748	20 338	48	1 632							48	1 632				
Kolvringen 1	2008	25 091	1 006	24 085	38	1 292							38	1 292				
Minerva 6	1965/89	52 413	15 637	36 776	1	45	3	199					4	244	24	9 367		
Sländan 7	1974	14 787	4 311	10 476											21	3 637		24
Månen 1 (markant)		1 122	303	819														
Myran 1, 7	59/68/02	46 988	10 122	36 866	9	383	37	2 269	13	978	6	662	65	4 292	23	3 106	5	80
Lagan																		
Torg 11:21	1966/69	8 863	2 265	6 598	19	572	43	2 706	7	561	2	183	71	4 022	6	170	24	11
Torg 11:22	1964	2 317	434	1 883	11	448	1	78					12	526				
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	1 319	3 886			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19	
Torg 14:1/6 *)	1984	3 026	682	2 344	6	199							6	199	2	326		
Lidhult																		
Lidhult 32:18	1975	2 333	639	1 694	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259				
Lidhult 19:19	1965	609	301	308	3	120	6	286					9	406				
Lidhult 12:5	1953	1 151	315	836	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159		
Lidhult 1:51	1982	7 985	2 287	5 698	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	3	431		
Ryssby																		
Ryssby 5:29	1952/83	13 269	388	12 881	6	319	14	979	2	180			22	1 478	5	582		
TOTALT		548 571	128 048	420 523	338	12 135	442	27 278	240	18 225	189	17 752	1209	75 390	206	26 702	278	268

Byggnader 510 093

Mark 38 478

548 571

Brandförsäkringsvärde: Gjensidige Försäkring, fullvärde

Ohyresförsäkring: Anticimex

*) blockuthyrda till Ljungby kommun



Norra Torggatan/Köpmansgatan - Kvarteret Myran



Märta Ljungbergsvägen - Kvarteret Dacke





Ljungbybostäder

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