



Årsredovisning 2012



Ljungbybostäder



VD har ordet

2012 får så här i backspegeln summeras som ett rätt bra år för Ljungbybostäder. Vi har kunnat hålla en hög nivå på underhållet och gjort åtgärder spridda över stora delar av vårt fastighetsbestånd. Vi fick också skjuta på en större underhållsätgard, renovering av stålpelare på Karybdis, som vi istället kommer att utföra 2013.

Vi har lyckats minska vårt hyresbortfall med närmre 20% tack vare hårt och målinriktat arbete med lokaluthyrning. På lägenhetssidan ser det väldigt stabilt ut med en god efterfrågan. På lokalsidan ser vi också att efterfrågan har ökat kontinuerligt sedan 2011.

Vi har fortfarande någon tom kontorslokal, medan de affärslokaler vi har i centrala lägen har fått ett uppsving. Vi har under året kunnat välkomna nya hyresgäster som Lime, M o M och Subway. I december blev det också klart att Hemtex flyttar in i fräscha lokaler på Eskilsgatan. Vi påbörjade även tillsammans med vår största hyresgäst Ljungby Hotell AB en ombyggnation av lobbyn på Hotell Terraza. Håll utkik, för vi tror att det kommer att bli en lobby i toppklass!



Från 2012 har vi nya ägardirektiv och ett resultatkrav ställt på oss från vår ägare. I och med årets resultat visar vi att vi kan uppfylla det, vilket känns bra. Vår ambition är att driva verksamheten affärsmässigt. Det ger oss möjligheter till bland annat nyproduktion av bostäder.

Under 2012 har vi också fått en hel del mediautrymme. Framförallt har det varit hänförligt till den nyproduktion vi planerar. I december skickade vi ut förfrågningsunderlaget för 32 nya lägenheter mellan Skinnarevägen och ån Lagan. Änåra bebyggelse med villakvaliteter som vi tror väl kommer motsvara Ljungbybornas (och blivande sådana!) förväntningar på modernt boende. Om allt går enligt plan kan vi ha de första lägenheterna klara för inflyttning till jul 2013. Även när det gäller en nyproduktion i centrum har vi sett stort intresse. Vi avvaktar med spänning processen där kommunen genom en ny detaljplan avser att ta fram mark för bostads- och centrumändamål i centrala Ljungby. Vi har under flera år efterlyst mark med den typen av kvalitéer. Under det här året har vi tagit fram skisser på hur en nyproduktion skulle kunna se ut. De har rönt mycket intresse, med både positiva och negativa synpunkter, vilket vi tar med oss i det viktiga arbetet att utveckla Ljungby centrum.

Det energibesparingsarbete som vi bedriver i egen regi tog riktig fart under 2012 och vi kan se en besparings-trend i hela vårt bestånd, både när det gäller fjärrvärme och el. Vi kommer att fortsätta detta arbete framledes, vilket kommer både miljö och hyresgäster tillgodo i form av lägre utsläpp och lägre kostnader.

Under året har vi hunnit med att göra undersökningar både vad gäller kundnöjdhet och medarbetarnas hälsa och arbetssituation. Båda undersökningarna har gett goda resultat där t.ex. ca 50% av våra hyresgäster ger oss bästa betyg i helhetsomdöme. Det känns som om vi står väl rustade inför 2013.

Jag avslutar med att tacka hyresgäster, medarbetare och styrelse för ett gott 2012!

Ljungby i februari 2013

Björn Eliasson

Verkställande direktör



Skinnarevägen - Här byggs kvarteret Åängen



Bergagatan - Kvarteret Nya Humlan



Ringvägen - Lagan

Årsredovisning 2012

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 2012.....	25
Fastighetsbestånd 2012-12-31.....	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 2012.

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 2012 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 16 maj 2012.

Styrelsen har under året hållit 8 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 2012:

Lägenheter 1 209 st, Lokaler 210 st, Garage 268 st, Carportar/bilplatser 278 st

Personal

Ljungbybostäder AB har 24 anställda vid 2012 års utgång. Av dessa är 8 tjänstemän och 16 fastighetsarbetare. Av de anställda är 33 % kvinnor och 67 % 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

Samtliga anställda har deltagit i kompetensaktiviteter under 2012. Exempel är den företagsgemensamma utbildning i affärsmannaskap och kundservice som hölls den 17-18 oktober, men även lokalhyresjuridik, LOU, etc.

Värt att nämnas är också besiktningsutbildningen där flera fastighetsägare på orten var representerade.



Förvaltningsberättelse

Byggnation/Ombyggnad

Inom fastigheten Minerva 6 har ombyggnad av fd Johnssons lokal utförts för anpassning till inredningsbutiken M o M Living Home. Vidare har i samma fastighet M o M:s tidigare lokal byggs om för klädbutiken Lime.

Mindre justeringar av fd parfymeri Diorets lokal i fastigheten Meteoren 2 har skett för att anpassas till vår nya hyresgäst Zaxx med liknande verksamhet.

I samma fastighet har en mer omfattande ombyggnad skett för att bereda plats för matkedjan Subway som övertagit Vilas tidigare lokaler.

Gruppboendet på Rödstjärten 1 har utökats med en tillbyggnad av två lägenheter.

För anpassning av verksamheten på korttidsboendet på Ekebacken 1 har en mindre ombyggnad gjorts.

Underhåll

Av de större underhållsåtgärderna under 2012 kan nämnas följande:

- Utvändig ommålning av fasad på fastigheten Rödstjärten 1, dagisavdelningen.
- Utvändig ommålning av fasad på delar av fastigheten Uven 1.
- Målning av 12 trapphus i fastigheten Uven 1.
- Byte av fönster i fastigheten Myran 7.
- Relining (rörinfodring) av avloppsledningar i fastigheten Torg 11:22 i Lagan.

Utbyte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och nya entrépartier till trapphusen har utförts i delar av fastigheten Myran 7, Stjärnan/Meteoren 5 samt Lidhult 12:5 i Lidhult.

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 används som sekundär uppvärmningskälla.

Ljungbybostäder är 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. Ljungbybostäder har under året miljöinventerat sin bilpark som idag består av 2 dieseldrivna bilar, 1 bensindrivna bil med miljöbilsklassning (under 120g/km) samt 3 etanoldrivna bilar.



Marknad

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.

Beträffande kontorslokaler har vakanserna legat på en konstant högre nivå än tidigare. Vad gäller butikslokaler är uthyrningsläget gott även om relativt många lokaler omsatts under året.

Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på ca 2 150 tkr, lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på drygt 1 500 tkr. Hyresbortfallet framgår i not till resultat-räkningen.

Ekonomi

Upplåning

Låneskulden har under året minskat med 9 304 tkr. Förändringen består dels av sedvanlig amortering med 4 821 tkr dels av extra amortering med 4 483 tkr i samband med omsättning av befintliga lån.

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

Under året har ca 164 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för innevarande år är ca 217 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2012 till 81,9 % (förra året 82,7 %).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2012 uppgår till 29 st.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till ca 338 272 tkr.

Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
Rörlig ränta (3 mån)	89 000
2013	128 000
2014	99 000
2015	22 000



Förvaltningsberättelse

Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2012 2,87 %.

Detta är en minskning med 0,25 procentenheter sedan föregående år. Lägsta nivå vid balansdagen är från 2010 då med 2,85%.

Andelen lån med 90-dagars löptid och rörlig ränta uppgår på balansdagen till 89 000 tkr vilket motsvarar ca 26 % av den totala lånestocken.

Avskrivningar

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

Hyresförhandlingar

Förhandlingar avseende 2013 års hyror som slutfördes den 12 december 2012 resulterade i en uppgörelse vilken innebar att hyrorna för bostäder höjs med 2,0 % från och med den 1 januari 2013.

Lokaler med förhandlingsklausul höjs med 15,24 kr/kvm från samma datum. Lokalkontrakt med indexklausul följer 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 1,3 procentenheter från 15,7% till 17,0 %.

Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun inkluderat borgensavgifter uppgår till 4 965 tkr medan försäljningen uppgår till 12 774 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 63 tkr.

Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 7 660 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 52 kr.



Flerårsöversikt - några nyckeltal

Per den 31 december	2012	2011	2010	2009	2008	2007
(%)						
Likviditet	94,8	93,2	97,8	80,2	35,8	42,1
Soliditet	17,0	15,7	15,0	14,1	13,2	13,7
Belåningsgrad	81,9	82,7	84,0	83,9	88,0	83,1
Vakansgrad lägenheter	3,5	4,1	3,9	3,6	1,9	1,1
Andel lokaler	26,2	26,1	26,3	26,4	26,8	27,7

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	8 248 tkr
Årets vinst	2 769 tkr
	11 017 tkr

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

I ny räkning föres	11 017 tkr
	11 017 tkr

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



Bergagatan - Kvarteret Myran



Vårt första elfordon

Tyst, avgasfritt och klimatsmart kör bovärden Magnus med en elektrisk packmoped.



Kvarteret Karybdis på Fogdegatan

Under 2013 renoveras pelare och balkonger.



Resultaträkning



(tkr)	Not	2012		2011	
Hysesintäkter	1		81.674		80.320
Övriga förvaltningsintäkter	2		708		903
Summa nettoomsättning			82.382		81.223
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	3 och 6	36.516		36.839	
Underhåll		16.537		20.813	
Fastighetsavgift/skatt		2.292		2.168	
Avskrivningar	4	7.883		8.019	
Övriga rörelseposter	5	-	- 63.228	63	- 67.902
Bruttoresultat			19.154		13.321
Centraladministration	6		- 1.905		- 1.852
Rörelseresultat			17.249		11.469
Ränteintäkter	7	293		431	
Räntebidrag		1		51	
Räntekostnader	8	- 11.193	- 10.899	- 11.733	-11.251
Res. efter finansiella poster			6.350		218
Koncernbidrag			- 63		- 89
Bokslutsdispositioner	9		- 3.404		876
Resultat före skatt			2.883		1.005
Skatt på årets resultat	10		- 114		6
ÅRETS RESULTAT			2.769		1.011



Balansräkning

Per den 31 december

(tkr)	Not	2012	2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	374.394	382.045
Mark		38.478	38.478
Inventarier	12	1.116	368
Pågående projekt		2.746	137
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	13		
Aktier och andelar	14	40	40
Andra långfristiga fordringar	15	122	125
Summa anläggningstillgångar		416.896	421.193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		88	77
Kundfordringar		93	124
Fordringar koncernföretag	16	16.417	12.974
Skattefordran		584	760
Övriga fordringar	17	849	776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	974	842
<i>Kassa, bank</i>		4	2
Summa omsättningstillgångar		19.009	15.555
SUMMA TILLGÅNGAR		435.905	436.748

Balansräkning



(tkr)	Not	2012	2011
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		8.248	7.237
Årets resultat		2.769	1.011
Summa fritt eget kapital		11.017	8.248
Obeskattade reserver	20	25.631	22.227
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		775	781
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	331.272	341.576
Summa långfristiga skulder		331.272	341.576
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	21	7.000	6.000
Leverantörsskulder		7.221	5.071
Skuld koncernföretag		3.199	316
Övriga skulder	22	414	217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5.376	8.312
Summa kortfristiga skulder		23.210	19.916
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		435.905	436.748
STÄLLDA SÄKERHETER			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		74.910	74.910
varav kreditinstitut		74.910	74.910
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		128	133
Borgensförbindelse samfällighet		-	330



Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	2012	2011
Resultat efter finansiella poster		6.350	218
Avskrivningar		7.883	8.019
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1	6	- 2.367
		14.239	10.604
Utbetald inkomstskatt		- 69	- 1.006
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		14.170	9.598
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)		- 3.628	7.647
Rörelseskulder (ökning - / minskning +)	2	2.418	- 5.994
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12.960	11.251
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		- 2.608	- 4.218
Årets försäljning		-	4.500
Investering inventarier		- 983	- 114
Årets försäljning		-	204
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 3.591	372
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		-	-
Amortering låneskulder		- 9.304	- 11.672
Koncernbidrag		- 63	- 89
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		- 9.367	- 11.761
Årets kassaflöde		2	- 138
Likvida medel vid årets början		2	140
Likvida medel vid årets slut		4	2

NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Not 1 Övriga poster	2012	2011
Utrangering/reaaförlust försäljning anläggningstillgång	3	2.366
Finansiella anläggningstillgångar	3	1
(ökning - / minskning +)	6	2.367
Not 2 Rörelseskulder		
Fastighetsskatt	124	36
Övriga skulder	2.294	- 6.030
(ökning - / minskning +)	2.418	- 5.994



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	2012		2011	
Bostäder	61.674		61.245	
Lokaler	21.672		21.839	
Garage/Carportar	1.477		1.486	
Diverse intäkter	734		730	
	85.557		85.300	
Hyresbortfall outhyrt				
Bostäder	2.152		2.533	
Lokaler	1.533		2.278	
Garage/Carportar	198	- 3.883	169	- 4.980
	81.674		80.320	
Not 2 Övriga intäkter				
Försäljning värme	150		180	
Försäkringsersättning	-		367	
Försäljning inventarier	41		-	
Övrigt	517		356	
	708		903	



Noter

Not 3 Driftskostnader

	2012	2011
Reparationer	3.885	4.219
Administration	7.132	6.500
Fastighetsskötsel	5.380	5.532
Lokalvård	1.263	1.720
Bränsle	8.929	8.325
Vatten	3.386	3.377
El	2.902	3.323
Sophantering	1.280	1.256
Försäkringar	547	595
Kabel-TV/bredband	792	869
Medel till hyresgästföreningen	194	194
Övriga driftskostnader	826	929
	36.516	36.839

I administrationskostnaderna ingår revisionsarvode till KPMG AB med 97 tkr.

Not 4 Avskrivningar

Byggnader har skrivits av med 7.651 tkr (förra året 7.655 tkr).

Inventarier har skrivits av med 232 tkr (förra året 364 tkr).

Not 5 Övriga rörelseposter

	2012	2011
Resultat avyttring fastigheter	-	2.468
Återbetalning uttagsskatt	-	- 2.405
	-	63



Tallgatan - Kvarteret Snöklockan



Not 6 Anställda, personalkostnader

		2012	2011
Medeltalet anställda:	Män	16	15
	Kvinnor	6	7
Fördelning i bolagets styrelse:	Män	2	2
	Kvinnor	3	3
Fördelning i företagsledningen:	Män	1	1
	Kvinnor	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012			2011		
	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn	löner	sociala kostnader	varav pensionskostn
Styrelse och VD	649	280	85	609	247	69
Övrig personal	6.725	2.398	455	6.483	2.394	433

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

Not 7 Ränteintäkter

	2012	2011
Räntor likvida medel	259	331
Övriga finansiella intäkter	34	100
	293	431

Not 8 Räntekostnader

Räntor fastighetslån	10.365	10.901
Övriga finansiella kostnader	828	832
	11.193	11.733

Not 9 Bokslutsdispositioner

Sålda fastigheternas andel av överavskrivningar	-	266
Förändring avskrivning utöver plan, Fastigheter	3.116	-
Inventarier	136	78
Avsättning periodiseringsfond	152	-
Återföring periodiseringsfond	-	532
	3.404	876

Not 10 Skatt

Vinstskatt	-120	-
Förändring uppskjuten skatteskuld	6	6
	- 114	6



Noter

Not 11 Byggnader

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	510.093	511.783
Årets anskaffning	-	4.081
Omklassificering	-	3.219
Avgår: Årets försäljning	-	- 8.990
Utgående anskaffningsvärde	510.093	510.093
Ingående ack avskrivningar	- 128.048	- 122.801
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning	-	2.408
Årets avskrivningar	- 7.651	- 7.655
Utgående ack avskrivningar	- 135.699	-128.048
Utgående planenligt restvärde	374.394	382.045
Ingående ack avskrivningar utöver plan	- 21.185	- 21.451
Årets avskrivningar utöver plan	- 3.116	266
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 24.301	- 21.185
	350.093	360.860

Not 12 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	3.683	12.532
Årets anskaffning	983	114
Försäljning/Utrangering	- 43	- 8.963
Utgående anskaffningsvärde	4.623	13.683
Ingående ack avskrivningar	- 3.315	- 11.812
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	40	8.861
Årets avskrivningar	- 232	- 364
Utgående ack avskrivningar	- 3.507	- 13.315
Utgående planenligt restvärde	1.116	368
Ingående ack avskrivningar utöver plan	-19	- 97
Återföring/årets avskrivning utöver plan	-136	78
Utgående ack avskrivningar utöver plan	- 155	- 19
	961	349

Leasing

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

Skanner – Hyrestid: 3 år, 30 tkr/år. Återstående avgifter: 30 tkr per år 2013-2014, 15 tkr år 2015.



Not 13 Uppskjuten skattefordran

Bolaget hade vid 2012 års ingång outnyttjade förlustavdrag på 2.471 tkr och ett skattemässigt restvärde på fastigheterna vilket överstiger det bokförda värdet med 9.800 tkr.

Efter 2013 års taxering är motsvarande belopp 0 kr respektive 9.800 tkr. Någon uppskjuten skattefordran på dessa poster har ej beaktats i bokslutet.

Not 14 Aktier och andelar

Andelar HBV

2012

2011

40

40

Not 15 Andra långfristiga fordringar

Återbäring HBV

122

125

Not 16 Fordringar koncernföretag

Banktillgodohavande

16.417

12.974

Kreditlimit 3.000 tkr

Ljungby Holding har avtal med Nordea Bank AB

om koncernkontosystem för samtliga kommunala bolag.

Not 17 Övriga fordringar

HBV

849

776

849

776

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moms

457

426

Leverantörsfakturor

416

317

Övrigt

101

99

974

842

Not 19 Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
IB	2.500	41.500	7.237	1.011
Vinstdisposition enl. bolagsstämman			1.011	- 1.011
Årets vinst				2.769
UB	2.500	41.500	8.248	2.769



Parkgatan/Norra Järnvägsgatan - Kvarteret Herkules





Not 20 Obeskattade reserver

Ack avskrivningar utöver plan

- Fastigheter

- Inventarier

Periodiseringsfond tax 2013

Periodiseringsfond tax 2010

2012	2011
24.301	21.185
155	19
152	-
1.023	1.023
25.631	22.227

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 5.639 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 Övriga skulder

Moms

Personalens källskatt

Övrigt

2012	2011
199	14
165	164
50	39
414	217

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror

Semesterlöner

Räntor

Leverantörsfakturor

Övrigt

3.033	5.277
1.081	1.095
682	768
220	595
360	577
5.376	8.312



Underskrifter

Ljungby den 18 mars 2013

Mikael Bengtsson
Ordförande

Gun Lindell
Vice ordförande

Karin Bondesson

Conny Simonsson

Gun-Maj Carlsson

Björn Eliasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 april 2013

KPMG AB

Roland Persson
Auktoriserad revisor



Harabergsgatan/Brunnsplan - Kvarteret Uttern



Lagan - Bergagatan/Parkgatan/Föreningsgatan



Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ljungbybostäder AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ljungbybostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ljungbybostäder AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Ljungby 15 april 2013

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 2012

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 2012 skett genom en övergripande granskning. Mot bakgrund av den övergripande granskningen har jag inte funnit skäl att göra några fördjupande granskningar avseende 2012.

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 2013

Ingemar Karlsson
Lekmannarevisor



Fastighetsbestånd 2012-12-31

Fastighet (tkr)	Anskaff- ningsår	Anskaff- nings- värde	Värde- minsk- ning	Bokfört rest- värde	1 rok och mindre		2 rok		3 rok		4 rok och större		Samtliga bostäder		Lokaler		Car- Gar- port age	
					Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Antal	
Ljungby																		
Bävern 1	1953	21 207	5 474	15 733	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	3	274		
Uttern 2	1958	9 918	3 647	6 271	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285	8	27
Uven 1	1970/79	29 993	8 572	21 421	28	844	66	4 334	35	2 637	61	5 552	190	13 367	46	562	106	2
Ekebacken 1	1981/82	40 206	11 811	28 395	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	9 917	24 070	9	301	5	263	5	404	11	1 054	30	2 022	23	3 047		
Stenbacken 7	1970	20 967	5 074	15 893	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	7	294	3	85
Stenbacken 8	1950	1 615	471	1 144	3	108	2	100	1	69	2	240	8	517	8	688		
Asken 3	1982	10 185	3 709	6 476	14	703	17	1 009					31	1 712	1	73		
Boken 9	1973	5 187	1345	3 842	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183		
Herkules 10	1989/90	31 181	9 022	22 159			12	969	26	2 113	4	428	42	3 510	1	4	21	
Rödstjärten 1 *)	1990	6 056	1 731	4 325	5	257							5	257	1	411		
Eken 17 *)	1992	8 332	2 220	6 112	12	425							12	425	1	307		
Karybdis 21	1993	52 233	14 045	38 188	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23	1	39
Snöklockan 4	1996	15 279	3 315	11 964					14	910	8	628	22	1 538			12	
Humlan 8	1952/00	25 919	4 479	21 440	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	867	3 169	6	241							6	241	1	137		
Dacke 11	1991	12 641	2 746	9 895	4	178	13	830	15	1 245	4	399	36	2 652				
Långgraden 12	1960	12 384	2 691	9 693	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022		
Tråden 4	2005	22 086	2 010	20 076	48	1 632							48	1 632				
Kolvringen 1	2008	25 091	1 372	23 719	38	1 292							38	1 292				
Minerva 6	1965/89	52 413	16 335	36 078	1	45	3	199					4	244	24	9 434		
Sländan 7	1974	14 787	4 519	10 268											22	3 637	24	
Månen 1 (markanl)		1 122	320	802														
Myran 1, 7	59/68/02	46 988	10 748	36 240	9	383	37	2 269	13	978	6	662	65	4 292	23	3 130	5	80
Lagan																		
Torg 11:21	1966/69	8 863	2 393	6 470	19	572	43	2 706	7	561	2	183	71	4 022	6	170	24	11
Torg 11:22	1964	2 317	468	1 849	11	448	1	78					12	526				
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	1 394	3 811			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139	19	
Torg 14:1/6 *)	1984	3 026	726	2 300	6	199							6	199	2	326		
Lidhult																		
Lidhult 32:18	1975	2 333	672	1 661	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10		
Lidhult 19:19	1965	609	310	299	3	120	6	286					9	406				
Lidhult 12:5	1953	1 151	332	819	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159		
Lidhult 1:51	1982	7 985	2 404	5 581	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	3	431		
Ryssby																		
Ryssby 5:29	1952/83	13 269	560	12 709	6	319	14	979	2	180			22	1 478	6	649		
TOTALT		548 571	135 699	412 872	338	12 135	442	27 278	240	18 225	189	17 753	1209	75 391	210	26 813	278	268

Byggnader 510 093

Mark 38 478

548 571

Brandförsäkringsvärde: Gjensidige Försäkring, fullvärde

Ohyresförsäkring: Anticimex

*) blockuthyrda till Ljungby kommun



Bondegatan - Kvarteret Uven



*Hantverkaregatan/Bergagatan
- Kvarteret Nya och gamla Humlan*





Ljungbybostäder

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