

# Årsredovisning 2022



*Ljungbybostäder*



---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby har upprättat följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2022. Redovisningsvaluta är svenska kronor och belopp i tkr om inget annat anges.

### Aktieägare

Ljungbybostäder AB är ett bostadsföretag vars uppdrag är att äga och förvalta fastigheter med bostäder och lokaler inom Ljungby kommun. Ljungby Holding AB äger 100% av aktierna i Ljungbybostäder AB. Ljungby kommun innehar samtliga aktier i Ljungby Holding AB.

### Styrelse, Vd och revisorer

Styrelsen, utsedd av kommunfullmäktige i Ljungby, har under verksamhetsåret 2022 bestått av följande ledamöter:

#### *Ordinarie*

Anders Jannesson - ordförande  
Ulf Carlsson - vice ordförande  
Maria Berglund  
Dick Andersson  
Christer Ivarsson

#### *Suppleanter*

Thommy Rosberg  
Gun Lindell  
Daniel Svensson  
Mats Josefsson  
Vinko Stifanic

#### *Verkställande direktör*

Joakim Karlsson

#### *Firmatecknare*

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

#### *Ordinarie revisorer*

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

#### *Lekmannarevisor*

Ingemar Karlsson, utsedd av kommunfullmäktige.

#### *Ersättare*

Kaj Kanstrup, utsedd av kommunfullmäktige.

## Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 24 maj 2022.  
Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

## Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttas samt Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation Fastigo.  
Dessutom är företaget andelsägare i Husbyggnadsvaror H.B.V. 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 2022:

Lägenheter	1 364 st
Lokaler	209 st
Garage	283 st
Carportar/bilplatser	307 st

### Personal

Ljungbybostäder AB har 27 anställda vid 2022 års utgång. Av dessa är 15 tjänstemän (varav två tjänstlediga) och 12 fastighetsarbetare (varav en visstidsanställd). Av de tillsvidareanställda är 35% kvinnor och 65% män. Medelåldern var 48 (49) år. Medelantalet anställda under året var 24 (23) personer. Antalet anställda, löner, ersättningar och sociala kostnader kommenteras även i not till resultaträkningen.

### Hälsa

Under våren genomfördes hälsoundersökningar av all personal via HVC Företagshälsa. I våras deltog fem medarbetare på Våruset. Företaget hade tre deltagande lag på kommunens triathlon som arrangerades den 1 september och en aktiv hejklack. Under året har delar av kontorspersonalen fortsatt med gummibandsträning varje vardag. Ljungbybostäder AB erbjuder friskvårdsbidrag till personalen.

### Kompetensutveckling

Kompetensaktiviteter utförs kontinuerligt för företaget som helhet och även individanpassade utbildningar genomförs. Hela företaget deltog i en företagsförslagutbildning om hot och våld den 17 februari som arrangerades av Sveriges Allmännyttas. Hela företaget får även digital utbildning i datasäkerhet med hjälp av Nimbl. Individanpassade utbildningar har varit bland annat drift- och fastighetsteknikerutbildning, brandserviceteknikerutbildning, partnering som upphandlingsform, att behandla personuppgifter enligt GDPR, grundkurs i hyresjuridik och entreprenadbesiktning.

## Byggnation och ombyggnad

Våra två stora projekt, Björnen samt Dressinen, är nu i full produktion. När det gäller Björnen så håller NCC i stort tidplanen, man ligger lite efter avseende förskolan men NCC räknar med att komma i fas under året. Det innebär att etapp 1 som innefattar trygghetsboendet, särskilda boendet samt storköket kommer vara klart november 2023. Etapp 2 som innefattar förskolan kommer att vara klart i april 2024.

Det andra projektet är byggnation av Dressinen, där man än så länge är kvar i "gropen", men där kommer vi så snart källaren är klar se byggnaden resa sig upp ur marken. Något som också är positivt är att vi redan nu har stora delar av kontorsytorna uthyrda vid färdig byggnad.

Under året har vår nybyggnation i Ryssby aktiverats.

## Underhåll och komponentbyten

Som komponentbyte har vi genomfört tak-, fönster- och ventilationsbyte på Asken, byte av fönster på vårdcentralen i Lidhult samt byte av tak på Myran. För år 2023 har vi fem planerade takbyten på Uven där vi även investerar i en solcellsanläggning.

Gällande det planerade stambytet ute i Lagan fick vi göra ett nytt omtag då inkomna anbud var alltför höga. Detta medförde att vi fick göra en del snabba omkast i budgeten och därför har vi inte riktigt nått upp till den budget vi satte för underhållet. Positivt är dock att vi vid den nya upphandlingen fick in anbud som var ca 3 Mkr lägre, så detta stambyte kommer nu att utföras under 2023.

Övrigt planerat underhåll under 2022 var följande:

- ny tvättstuga i Lagan,
- byte av låssystem på Karybdis, Uttern 2 samt Snöklockan,
- byte av hiss på Karybdis,
- indragning av fiber i Lagan och Ryssby, och inte minst
- utbyte av torkskåp och torktumlare till modernare och framför allt, mer energieffektiva i ca 15 tvättstugor. De räknas vara betalda inom 6 år.

2023 innebär fortsatt fokus på att hitta möjligheter till energieffektiviseringar, samordning av projekt och åtgärder, byte av hissar, lås byten samt fönsterbyten. Om än i lite mindre omfattning då budgeten stramats åt lite.

## Miljöarbete

Ljungbybostäder arbetar aktivt med att optimera bolagets energiförbrukning. Målet är att minska el- fjärrvärme- och vattenförbrukning med minst 5% till 2023-12-31. Uppföljning sker alltid med 12 månaders rullande mätning. En åtgärd för att minska energiförbrukningen under året är att tak, fönster och ventilation bytts på Asken. En annan var utbyte av torkskåp och torktumlare till modernare och framför allt mer energieffektiva maskiner.

Det pågår ett arbete med att installera sensorer i våra lägenheter för mätning av värme och luftfuktighet. Detta kommer att ge oss möjligheter att följa upp och optimera driften. Tanken är att denna data på sikt ska vara tillgänglig för våra hyresgäster.

Ljungbybostäder är medlem i föreningen Goda Hus, som arbetar med frågor runt energieffektiva byggnader. Föreningen är knuten till Linnéuniversitetet. Ljungbybostäder har en bilpool tillsammans med Ljungby kommuns fastighetsavdelning. Bilpoolen omfattar idag tre bilar. Av bolagets 12 egna bilar är idag 9 eldrivna.

## Marknad

### Uthyrningsläget

Under året har vi hyrt ut studentlägenheterna på Kolvringen och Tråden till icke-studenter eftersom behovet av studentlägenheter har varit lågt. Vi ser en större omsättning på dessa lägenheter och om behovet av studentlägenheter ökar igen räknar vi med att kunna möta det behovet.

---

Vi upplever att det tar längre tid för oss att få lediga lägenheter uthyrda. Ofta måste lägenheterna visas många gånger vilket gör att uthyrningsprocessen tar längre tid.

Våra butikshyresgäster har haft det tufft under pandemin och under året har höjda elpriser och övrig inflation fortsatt göra läget svårt. Vi har under delar av året haft vakanser på en butikslokal i Myran och ett gruppboende i Lagan (Torg 14:6).

Totalt har under året ej uthyrda lägenheter förorsakat ett hyresbortfall på ca 2 286 tkr och lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på ca 562 tkr. Hyresbortfallet framgår i not till resultaträkningen.

### **Uppfyllelse av verksamhetsmål**

Enligt vår hyrespolicy har hyresgäster som flyttar till kommunen och fått arbete i kommunen möjlighet att begära förtur. Under året har vi erbjudit förtur till 24 personer varav 16 tackat ja till lägenhet.

Vi har ett samarbete med föreningar och organisationer i syfte att bidra till trygghet och gemenskap i våra bostadsområden. Ett sådant exempel är samarbeten med ABF och Betelkyrkan avseende verksamhet för barn, ungdomar och boende på bostadsområdet Uven.

Under året har vi arbetat aktivt med driftoptimering samt att minska vår klimatpåverkan (se mer under avsnittet Miljöarbete).

Under året har många av våra tidigare studentlägenheter hyrts ut till icke studenter. Vid årsskiftet var antalet studentlägenheter 13 (5). Av dessa är en i Ryssby, tre på Tråden och nio på Kolvringen. Studenter hyr dessa lägenheter med rabattpaket syftande till att ge boendet hög kvalitet under studietiden i Ljungby. Räknat på helårshyra uppgår genomsnittsrabatten till ca 1 400 kr per lägenhet och månad.

Tillgängligheten till våra bostäder och lokaler är viktigt för oss. Vi vill att alla ska kunna bo i och besöka lägenheter och lokaler. I samband med nybyggnation är detta ett av ledmärkena. I äldre hus kan detta ibland vara svårt att åstadkomma men vi tittar även på detta när det är möjligt.

Årets resultat medför att vi inte uppfyller ägarens ställda krav på soliditet, då kravet är 20% och soliditeten per 2022-12-31 var 18,6%. Vi uppfyller ägarens krav när det gäller den årliga avkastningen som ska uppgå till minst 5,0% av bolagets justerade egna kapital. Avkastningen år 2022 var 5,8%.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Nybyggnationen av vårt punkthus med åtta lägenheter i Ryssby blev färdigt och hyresgästerna flyttade in under januari-mars.

Under året har kraftigt ökade priser på renoveringar och byggmaterial påverkat oss. Det innebär att vi inte kan genomföra lika mycket underhåll som tidigare. Vi har ett elavtal som till viss del påverkas av de höjda elpriserna och vårt pris ökar gradvis.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Vår verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden. Detta gäller såväl makroekonomiska som regionala faktorer och politiska förändringar. Det kan gälla beskattning av fastigheter, olika former av subventioner och kommunala taxor. En stark och stabil ekonomi ger förutsättningar för ett långsiktigt förvaltande och möjlighet till nyproduktion. Vi har identifierat följande riskområden:

- Hyresutveckling
- Vakanser i beståndet
- Driftkostnadsutveckling
- Investerings- och underhållsbehov
- Ränteutveckling

### Känslighetsanalys

En känslighetsanalys visar hur stor påverkan förändring av följande faktorer skulle få på bolagets ekonomi.

Riskområde	Förändring	Resultateffekt under nästa år mkr
Hyresutveckling bostäder	+/- 1%	+/- 0,8
Driftkostnadsutveckling totalt	+/- 1%	+/- 0,3
Varav värme, fastighetsel, vatten och sophantering	+/- 1%	+/- 0,2
Ränteutveckling	+/- 1%	+/- 6,1

### Hyror och vakanser

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för ca 80% av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1% innebär det ökade intäkter med ca 0,8 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras normalt sätt med index (KPI).

2022 var vakansgraden 2,8% (2021 3,1%). Vakansgraden för lägenheter kan på sikt vara en risk då bolaget enligt ägardirektiven skall bygga 120 lägenheter per mandatperiod. Vidare är vakansrisken något större i kringorterna där företagsnedläggelse kan påverka boendet påtagligt. Vakansrisken avseende centrumfastigheternas lokaler är på sikt en risk på grund av ändrat köpbeteende hos konsumenterna.

### Driftkostnader

Kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering kan vi endast delvis påverka och risken är stor att driftkostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk. Vårt mål är att minska vår energiförbrukning med 5% fram till år 2023. Vi arbetar nu intensivt med energi-effektiviseringar för att möta eventuella kostnadsökningar och minska vår energiförbrukning. En ökning av kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering med 1% innebär ökade kostnader med 0,2 mkr. Om vi tittar på driftkostnaderna totalt innebär en ökning av kostnaderna med 1% 0,3 mkr i ökade kostnader.

### Investerings- och underhållsbehov

En annan icke oväsentlig faktor för att minska riskerna för oförutsedda händelser är att ständigt uppdatera det planmässiga underhållsbehovet under de kommande åren. Vi jobbar därför med en långsiktig underhållsplan som uppdateras minst en gång per år. Fastighetschefen ansvarar för underhållsplanen. Den inflation som vi sett under år 2022 leder till att varje underhållskrona blir mindre värd och det innebär svårigheter att möta vårt långsiktiga underhållsbehov.

### Ränteutveckling

Utvecklingen av räntan under år 2022 har visat hur svårt det är att förutsäga förändringar. Belåningsgraden är 81,1% (2021 71,7%) beräknat på bokfört värde inkl. pågående projekt. Mindre ränteförändringar kan hanteras genom omprioritering av planerade åtgärder. Om räntorna för våra lån skulle öka med 1% innebär det en kostnadsökning med ca 6,1 mkr, förutsatt att alla våra lån är rörliga.

## Intern kontroll

Bolaget har en internkontrollplan som fastställs av styrelsen var fjärde år. Varje år görs granskningar av ett eller två områden från internkontrollplanen och resultatet av dessa granskningar redovisas till styrelsen. Utöver den fastställda planen kan ledningsgruppen och/eller styrelsen initiera andra interna kontroller om behov föreligger. Under år 2022 kontrollerades att upphandlingar följer Ljungby kommuns reglemente samt övriga lagar och regler.

## Ekonomi

### Pensioner

Pensioner för bolagets anställda är premiebaserad och ingår fullt ut i redovisade kostnader. Inga andra pensionsförpliktelser finns.

### Avskrivningar

Bolaget tillämpar regelverket för komponentredovisning K3 vilket innebär att avskrivningsnivån varierar något över tiden.

Komponentindelning av en fastighet innebär i korthet att en uppdelning görs på huvudkomponenterna mark, markanläggning och byggnad. Byggnaden delas därefter upp i betydande komponenter, i vårt fall i, stomme/grund, fasad, tak/fönster, sanitet/värme, installationer och restpost. Respektive komponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod.

Komponenten tak/fönster kommer att delas upp efterhand i samband med att investeringar i tak alternativt fönster sker. Vid nybyggnation görs uppdelning mellan tak och fönster som två olika komponenter fr.o.m. år 2019.

### Upplåning

Låneskulden har under året ökat med 197 508 tkr. För nybyggnationerna på Björnen 1 & 2 (Harabergsprojektet) och Dressinen har 202 117 tkr lånats upp. Därutöver består förändringen av amortering med 4 609 tkr främst i samband med omläggning av lån.

Under året har lån värda ca 87 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2023 är ca 121 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2022 till 81,1% (förra året 71,7%).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2022 uppgår till 20 stycken.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till 610 509 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
2023	81 480
2024	120 904
2025	150 000
2026	163 125
2027	95 000
	610 509

### Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2022 1,86% (inkl. borgensavgift 2,36%). Detta är en ökning med 1,61 procentenheter sedan föregående år. Andelen lån med rörlig ränta uppgår på balansdagen till 133 700 tkr vilket motsvarar ca 22% av den totala lånestocken.



### Hyresförhandlingar

Förhandlingar avseende hyrorna slutfördes den 14 februari 2022. Förhandlingarna vilka resulterade i en uppgörelse från och med den 1 februari 2022 till och med den 31 december 2022 som innebar att hyrorna höjdes med 2,1%. Lägenheterna i fastigheten Ången och Uttern 65+ höjs med 1,05% och hyran för bostäder i Cityhuset höjs inte.

Lokaler med förhandlingsklausul följer förhandlingsuppgörelsen. Lokalkontrakt med indexklausul följer indexutvecklingen.

### Soliditet

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

Årets verksamhet har medfört att soliditeten minskat med 6,2 procentenheter från 24,8% till 18,6%. Minskningen förklaras av den nyupplåning som under året gjorts för att finansiera pågående nybyggnationer.

### Avkastningskrav

Årets verksamhet visar ett resultat som ligger över det avkastningskrav på 5% som ägarna har angivit i ägardirektivet. Årets avkastning uppgick till 5,8%.

### Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun uppgår till 13 222 tkr medan försäljningen uppgår till 15 122 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 7 746 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 38 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 61 tkr.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

per den 31 december	2022	2021	2020	2019
<i>mkr</i>				
Nettoomsättning ack	103,4	99,8	96,6	119,4
Resultat efter finansiella poster ack	8,2	6,2	5,4	27,6
Balansomslutning	818,7	595,9	581,8	535,4
<i>%</i>				
Likviditet	131,1	65,0	111,7	68,1
Rörelsemarginal	12,2	9,4	8,7	26,4
Soliditet	18,6	24,8	24,8	26,5
Belåningsgrad (bokfört värde)	81,1	71,7	73,6	68,5
Vakansgrad lägenheter	2,8	3,1	1,7	1,8
Andel lokaler	17,7	17,7	17,8	18,2
<i>kvm</i>				
Uthyrningsbar yta lokaler	17 962	17 940	17 940	17 940
Uthyrningsbar yta bostäder	83 472	83 472	83 012	80 540
Antal lägenheter	1 364	1 364	1 356	1 303

Nyckeltalsdefinitioner: se not 28

---

### Förslag till vinstdisposition (tkr)

Till bolagsstämans förfogande står:

Balanserade vinstmedel från föregående år	97 730
Årets vinst	<u>8 046</u>
	105 776

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

Till aktieägaren utdelas	1 650
I ny räkning föres	<u>104 126</u>
	105 776

### Förändring av eget kapital

Eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa eget kapital
IB	2 500	41 500	94 474	4 906	143 380
Balanseras i ny räkning			4 906	-4 906	-
Utdelning			-1 650		-1 650
Årets vinst				8 046	8 046
UB	<b>2 500</b>	<b>41 500</b>	<b>97 730</b>	<b>8 046</b>	<b>149 776</b>

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

Utdelningen på 1 650 tkr ska användas för att finansiera kommunens satsning på fritidsbank, Lokal 16 och familjecentralen i Ljungby och Lagan.

## RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	1		
Hysesintäkter	2	101 763	98 475
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 631	1 365
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>103 394</b>	<b>99 840</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	4, 6, 7	50 473	48 956
Underhåll		20 622	22 361
Fastighetsavgift/skatt		2 631	2 419
Avskrivningar	5	13 984	13 517
Övriga rörelsekostnader	5	203	280
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15 481</b>	<b>12 307</b>
Centraladministration	6	-2 877	-2 891
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 604</b>	<b>9 416</b>
Ränteintäkter	8	54	16
Räntekostnader	9	-4 422	-3 197
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 236</b>	<b>6 235</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-61	-29
Bokslutsdispositioner, övriga	10	2 013	16
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 188</b>	<b>6 222</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 142	-1 316
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 046</b>	<b>4 906</b>

---

**BALANSRÄKNING**  
PER DEN 31 DECEMBER

(tkr)	Not	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	497 858	483 740
Mark	13	42 647	42 297
Inventarier	14	967	1 127
Pågående nyanläggning	15	212 572	49 721
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	16	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>754 084</b>	<b>576 925</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		89	46
Kundfordringar		29	89
Fordringar koncernföretag	17	54 716	16 338
Skattefordran		619	-
Övriga fordringar	18	5 604	198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 380	2 335
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>63 437</b>	<b>19 006</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>817 521</b>	<b>595 931</b>

---

(tkr)	Not	2022	2021
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500	2 500
Reservfond		41 500	41 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 000</b>	<b>44 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		97 730	94 474
Årets resultat		8 046	4 906
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>105 776</b>	<b>99 380</b>
<b>Summa eget kapital totalt</b>		<b>149 776</b>	<b>143 380</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b>3 590</b>	<b>5 603</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	<b>9 136</b>	<b>6 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	23	603 509	406 001
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>603 509</b>	<b>406 001</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut	23	7 000	7 000
Leverantörsskulder		25 462	7 408
Skuld koncernföretag		6 010	8 060
Skatteskuld		-	124
Övriga skulder	24	286	762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	12 752	10 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	26	<b>51 510</b>	<b>33 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>817 521</b>	<b>595 931</b>

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022	2021
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster	29	8 236	6 235
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	30	14 187	13 797
Summa		22 423	20 032
Utbetald inkomstskatt		-747	-18
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		21 676	20 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		-5 432	11 021
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)		17 653	524
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 897</b>	<b>31 559</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		-191 164	-42 335
Investering inventarier		-182	-1 060
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-191 346</b>	<b>-43 395</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		202 117	14 824
Amortering låneskulder		-4 609	-4 552
Lämnade koncernbidrag		-29	-23
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-1 650	-1 650
<b>Kassaflöden från finansieringsverksamheten</b>		<b>195 829</b>	<b>8 599</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>38 380</b>	<b>-3 237</b>
Likvida medel vid årets början		16 343	19 580
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	31	<b>54 723</b>	<b>16 343</b>

---

## NOTER (tkr)

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Anläggningstillgångar*

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

Följande avskrivningstider tillämpas

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

#### *Fordringar*

Hyses- och kundfordringar äldre än sex månader skrivs av.

#### *Nedskrivningar*

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

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### *Ersättning till anställda*

Ersättning till anställda utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och sjukfrånvaro vilka redovisas som en kostnad och en skuld då det finns förpliktelse att betala ut en ersättning. Ersättningar efter avslutad anställning utgörs uteslutande av pensionsplaner som hanteras som avgiftsbestämda planer och faller inom ramen för upprättade kollektivavtal.

#### *Leasing*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### *Operationella leasingavtal:*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### *Skatt*

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

#### Avsättningar

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

#### Kassaflödesanalys

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

#### Intäkter

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

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

<b>Not 2 Hyresintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bostäder	82 716	80 527
Lokaler	19 168	18 375
Garage/Carportar	2 387	2 277
Diverse intäkter	699	702
<b>Hyresbortfall outhyrt</b>	<b>104 970</b>	<b>101 881</b>
Bostäder	2 286	2 471
Lokaler	562	609
Garage/Carportar	359	326
	<b>-3 207</b>	<b>-3 406</b>
	<b>101 763</b>	<b>98 475</b>

Förfallostruktur kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<u>Lokaler</u>		
Inom ett år	16	1 174
Ett till fem år	62	28 962
Senare än fem år	1	21 340
<u>Bostäder</u>	1 305	82 954



<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förvaltningsuppdrag	-	236
Utbetalning av konsolideringsmedel från Fora	-	316
Försäkringsersättning	880	-
Övrigt	751	813
	<b>1 631</b>	<b>1 365</b>

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparationer	6 065	5 771
Administration	12 643	11 754
Fastighetsskötsel	6 161	6 104
Lokalvård	1 359	1 322
Bränsle	10 078	10 785
Vatten	4 584	5 129
El	3 500	2 910
Sophantering	1 793	1 495
Försäkringar	874	854
Kabel-TV/bredband	1 451	1 320
Medel till hyresgästföreningen	170	169
Övriga driftskostnader	1 795	1 343
	<b>50 473</b>	<b>48 956</b>

I administrationskostnaderna ingår arvode till KPMG AB för revisionsuppdrag 88 tkr (75 tkr) och för skatterådgivning 8 tkr (54 tkr). Inga ersättningar har lämnats för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller för övriga tjänster.

<b>Not 5 Avskrivningar och övriga rörelsekostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastigheter	13 642	13 279
Inventarier	342	238
Avyttring komponent	203	280
	<b>14 187</b>	<b>13 797</b>

**Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2022</b>	<b>varav män</b>	<b>2021</b>	<b>varav män</b>
Sverige	24	70%	23	65%
Totalt	24		23	

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,  
inklusive pensionskostnader**

	2022	2021
Löner och ersättningar	11 113	10 513
varav styrelse och VD	1 072	1 099
varav övrig personal	10 041	9 414
Sociala kostnader	4 944	4 952
(varav pensionskostnad) 1)	-1 557	-1 659

1) Av företagets pensionskostnader avser 317 tkr (f.å. 374 tkr) företagets VD och styrelse.

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

**Not 7 Operationell leasing – leasingavtal där företaget är leasetagare**

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	200	256
Mellan ett och fem år	35	38
Senare än fem år	–	–
	235	294
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	510	353

**Not 8 Ränteintäkter och  
liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga finansiella intäkter	54	16
	54	16

**Not 9 Räntekostnader och  
liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntor fastighetslån	-2 344	-1 210
Övriga finansiella kostnader	-2 078	-1 987
	-4 422	-3 197

<b>Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förändring avskrivning utöver plan,		
Inventarier	15	-151
Återföring periodiseringsfond	1 998	1 761
Avsättning periodiseringsfond	-	-1 594
	<u>2 013</u>	<u>16</u>

<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skattekostnad	-4	-1 098
Förändring uppskjuten skatt	-2 138	-218
	<u>-2 142</u>	<u>-1 316</u>

*Avstämning effektiv skatt*

	procent		procent	
Resultat före skatt		10 188		6 222
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-2 099	20,6%	-1 282
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-11	0,1%	-8
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2%	-25	0,3%	-21
Schablonränta på periodiseringsfond	0,1%	-7	0,1%	-5
Redovisad effektiv skatt	21,0%	<u>-2 142</u>	21,1%	<u>-1 316</u>

<b>Not 12 Byggnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	686 005	684 545
Nyanskaffningar	29 061	1 837
Avgår: Bidrag från Boverket	-1 098	-
Årets försäljning/komponentbyte	-1 105	-377
Utgående anskaffningsvärde	<u>712 863</u>	<u>686 005</u>
Ingående ack avskrivningar	-202 265	-189 083
Återföres: Ack avskrivningar på årets		
försäljning/komponentbyte	902	97
Årets avskrivningar	-13 642	-13 279
Utgående ack avskrivningar	<u>-215 005</u>	<u>-202 265</u>
Utgående redovisat värde	<b>497 858</b>	<b>483 740</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	620 699	532 015
Mark	184 782	146 582
	<u>805 481</u>	<u>678 597</u>

Fastighetsbeståndet värderas enligt Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande från december 2022 till 1 148 000 tkr.

<b>Not 13 Mark</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	42 297	42 297
Årets anskaffning	350	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>42 647</u>	<u>42 297</u>
<b>Not 14 Inventarier</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 956	3 896
Årets anskaffning	182	1 060
Årets försäljning/utrangering	-310	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>4 828</u>	<u>4 956</u>
Ingående ack avskrivningar	-3 829	-3 591
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	310	-
Årets avskrivningar	-342	-238
Utgående ack avskrivningar	<u>-3 861</u>	<u>-3 829</u>
Utgående redovisat värde	<b>967</b>	<b>1 127</b>
Ingående ack avskrivningar utöver plan	-219	-68
Återföring/årets avskrivning utöver plan	15	-151
Utgående ack avskrivningar utöver plan	<u>-204</u>	<u>-219</u>
	763	908
<b>Not 15 Pågående nyanläggning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	49 721	9 223
Årets anskaffning:		
Ekebacken 2	3 299	384
Stenbacken Ö 7	-	35
Asken 3	-	90
Långraden 5-7	-	140
Björnen 1/2	134 751	19 425
Ryssby 3:11	-	7 756
Dressinen 1	46 489	5 783
Uven 1 hus D	-	6 885
Uven 1 hus A-C	178	-
Myran 1/7	1 110	-
Lidhult 1:51	465	-
Färdigställda	-23 441	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>212 572</u>	<u>49 721</u>

<b>Not 16 Aktier och andelar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andelar Husbyggnadsvaror H.B.V.	40	40
	<u>40</u>	<u>40</u>

<b>Not 17 Fordringar koncernföretag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Banktillgodohavande	54 716	16 338
	<u>54 716</u>	<u>16 338</u>

Kreditlimit 3 000 tkr

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

<b>Not 18 Övriga fordringar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Återbetalning moms avseende kvartal 4	4 835	
Bidrag från Boverket för energirenovering Asken 3	549	
Husbyggnadsvaror H.B.V. återbäring	213	193
Företagskonto Uttern 65+	7	5
	<u>5 604</u>	<u>198</u>

<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverantörsfakturor	1 938	1 917
Övrigt	442	418
	<u>2 380</u>	<u>2 335</u>

<b>Not 20 Eget kapital</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Antal aktier / kvotvärde	25 000 / 100	25 000 / 100
Förslag till vinstdisposition		
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel från föregående år	97 730	94 474
Årets vinst	8 046	4 906
	<u>105 776</u>	<u>99 380</u>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren utdelas	1 650	1 650
I ny räkning föres	104 126	97 730
	<u>105 776</u>	<u>99 380</u>

<b>Not 21 Obeskattade reserver</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ack avskrivningar utöver plan		
- Inventarier	204	219
Periodiseringsfond 2017	-	1 998
Periodiseringsfond 2018	976	976
Periodiseringsfond 2019	816	816
Periodiseringsfond 2021	1 594	1 594
	<b>3 590</b>	<b>5 603</b>

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 760 tkr (1 202 tkr).

<b>Not 22 Uppskjuten skatteskuld</b>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässig restvärde</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<b>2022</b>			
IB Byggnad	483 740	449 769	6 998
Årets inköp	27 964	13 050	3 072
Årets försäljning komponenter	-224	0	-46
Avskrivningar	-13 621	-25 110	2 367
Summa	497 859	437 709	12 391
Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	-	-15 799	-3 255
UB	497 859	421 910	<b>9 136</b>

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässig restvärde</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<b>2021</b>			
IB Byggnad	495 462	462 552	6 780
Årets inköp	1 836	551	265
Årets försäljning komponenter	-280		-58
Avskrivningar	-13 278	-13 334	11
UB	483 740	449 769	<b>6 998</b>

### Not 23 Fastighetslån

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	81 480	87 000
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	529 029	326 001
Skulder som förfaller senare än fem år	-	-

<b>Not 24 Övriga skulder</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Moms	-	480
Personalens källskatt	243	240
Övrigt	43	42
	<u>286</u>	<u>762</u>

<b>Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förskottsbetalade hyror	7 473	6 898
Semesterlöner	1 221	998
Räntor	1 144	149
Leverantörsfakturor	2 268	1 890
Övrigt	646	660
	<u>12 752</u>	<u>10 595</u>

<b>Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 166	6 166
varav kreditinstitut	6 166	6 166
<i>Eventalförpliktelse r</i>		
Fastigo	217	214

#### **Not 27 Händelser efter balansdagen**

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

---

**Not 28 Nyckeltalsdefinitioner**

*Likviditet*

Kreditlimit + Omsättningstillgångar (ej lager) / Kortfristiga skulder

*Rörelsemarginal*

Rörelseresultat / Summa nettoomsättning

*Soliditet*

Eget kapital + Obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt / Totala tillgångar

*Belåningsgrad*

Fastighetslån / Bokfört värde fastighet + mark + projekt

*Vakansgrad (ekonomisk)*

Bortfall lägenheter / Intäkter lägenheter

*Andel lokaler*

Ytor lokaler / Ytor totalt

**NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS**

<b>Not 29 Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållen ränta	54	16
Erlagd ränta	-4 422	-3 197
	<b>-4 368</b>	<b>-3 181</b>
<b>Not 30 Övriga poster</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utrangering/rea förlust försäljning anlägg.n.tillgång	203	280
(ökning -/minskning +)	<b>203</b>	<b>280</b>
<b>Not 31 Likvida medel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tillgodohavande på koncernkonto	54 716	16 338
Företagskonto Uttern 65+	7	5
	<b>54 723</b>	<b>16 343</b>

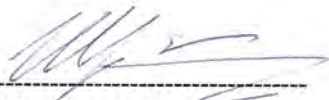


Ljungby den 20 april 2023



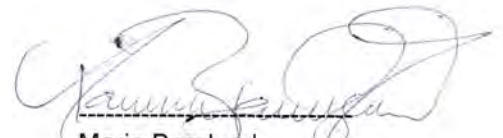
---

Anders Jannesson  
Ordförande



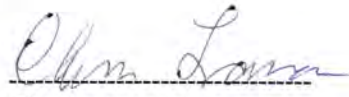
---

Ulf Carlsson  
Vice ordförande



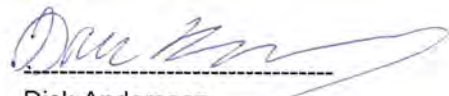
---

Maria Berglund



---

Christer Ivarsson



---


Dick Andersson



---

Joakim Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20/4 2023  
KPMG AB



---

Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ljungbybostäder AB för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ljungbybostäder AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Ljungby den 2023-04-20

KPMG AB



Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor

**LJUNGBY  
KOMMUN**  
Lekmannarevisor i  
Ljungbybostäder AB

Till kommunfullmäktige i Ljungby kommun  
Till årsstämman i Ljungbybostäder AB

**Granskningsrapport för år 2022**

---

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

Mot bakgrund av min löpande och grundläggande granskning har jag inte funnit skäl att göra några fördjupade granskningar avseende verksamhetsåret 2022.

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

Ljungby den 20 april 2023



Ingemar Karlsson

*Lekmannarevisor*

Fastighetsbestånd 2022-12-31

Fastighet (tkr)	Anskaffningsår	Anskaffningsvärde	Värde-minskning	Bokfört restvärde	1 rok och mindre		2 rok		3 rok		4 rok och större		Samtliga bostäder		Lokaler		P-plats	Car-port	Garage
					Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta			
<b>Ljungby</b>																			
Bävern 1	1953	22 106	9 172	12 934	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	4	274			
Uttern 2	1958	12 020	5 341	6 679	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285			27
Uttern 65+	2020	89 517	4 062	85 455	9	313	44	2 159					53	2 472			42		
Uven 1	1970/79	37 593	13 828	23 765	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	557			106
Ekebacken 1	1981	40 206	18 905	21 301	13	593	20	1 278	22	1 606	43	4 103	98	7 580	5	656			73
Meteoren 2	1967	27 189	12 056	15 133	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	22	2 462			
Stenbacken 7	1970	21 699	8 566	13 133	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	16	333	2		83
Stenbacken 8	1950	1 615	752	863	3	108	2	100	2	154	2	240	9	602	5	595			
Asken 3	1982	16 393	4 538	11 855	14	703	17	1 009					31	1 712	2	79	3		
Boken 9	1973	5 187	2 274	2 913	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183			
Herkules 10	1989/90	31 181	14 877	16 304			13	1046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4			21
Rödstjärten 1 *)	1990	8 606	3 354	5 252	6	252							6	252	2	539			
Eken 17 *)	1992	8 332	3 729	4 603	12	425							12	425	1	307			
Karybdis 21	1993	52 233	23 782	28 451	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23			40
Snöclockan 4	1996	15 279	5 870	9 409					14	910	8	628	22	1 538					12
Humlan 8	1952/00	25 919	9 398	16 521	3	151	4	241	6	459			13	851					
Humlan 8 *)	2000				6	218	22	940					28	1 158	1	740			
Mården 13 *)	1997	4 036	1 576	2 460	6	241							6	241	1	137			
Långraden 12	1960	12 384	4 685	7 699	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022			4
Tråden 4	2005	22 086	5 858	16 228	48	1 632							48	1 632					
Kolvringen 1	2008	25 091	6 165	18 926	38	1 292							38	1 292					
Åängen	2014	43 267	6 060	37 207			20	1100	10	700	2	170	32	1 970					
Halfdan 1	1957	16 111	1 408	14 703	2	81	10	580	10	807	6	572	28	2 040	21	1 085			22
Arngrim 1	1957	9 417	738	8 679	6	232			8	591	6	495	20	1 318					
Nålen 4 16 st *)	2018	36 224	3 021	33 203	16	560	16	720					32	1 280					
Sländan 7	1974	15 338	7 165	8 173											22	3 844			21
Cityhuset	2018	44 201	3 343	40 858	2	85	12	655	11	863			25	1 603			20		
Månen 1 (markant)		1 122	539	583															
Myran 1, 7	59/68/02	47 488	18 377	29 111	9	383	37	2 269	14	1101	6	662	66	4 415	21	3 005			79
<b>Lagan</b>																			
Torg 11:21	1966/69	11 761	2 311	9 450	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	5	156	24		11
Torg 11:22	1964	2 317	879	1 438	11	448	1	78					12	526	1	9			
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	2 300	2 905			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139			
Torg 14:1/14:6 *)	1984	3 026	1 301	1 725	6	199							6	199	2	326			
<b>Lidhult</b>																			
Lidhult 32:18	1975	3 391	1003	2 388	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10			
Lidhult 19:19	1965	1 158	308	850	3	120	6	286					9	406					
Lidhult 12:5	1953	2 159	562	1 597	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159			
Lidhult 1:51	1982	7 985	3 825	4 160	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431			
<b>Ryssby</b>																			
Ryssby 3:11	2022	13 400	264	13 136			6	316	2	144			8	460					
Ryssby 5:29	1952/83	13 270	2 813	10 457	6	319	14	979	2	180			22	1 478	5	602			
<b>TOTALT</b>		<b>755 512</b>	<b>215 005</b>	<b>540 507</b>	<b>366</b>	<b>13 087</b>	<b>535</b>	<b>31 854</b>	<b>263</b>	<b>19 867</b>	<b>200</b>	<b>18 664</b>	<b>1 364</b>	<b>83 472</b>	<b>209</b>	<b>17 962</b>	<b>91</b>	<b>216</b>	<b>283</b>

Byggnader 712 865

Mark 42 647

755 512

Brandförsäkringsvärde: Länsförsäkringar Kronoberg, fullvärde

Ohyresförsäkring: Nomor AB

\*) blockuthyrda till Ljungby kommun



## Ljungbybostäder AB

Postadress: Box 40, 341 21 Ljungby  
Besöksadress: Eskilsgatan 11 A, Ljungby  
Tel 0372-830 60

[info@ljungbybostader.se](mailto:info@ljungbybostader.se)  
[www.ljungbybostader.se](http://www.ljungbybostader.se)



*Ljungbybostäder*