

# Årsredovisning 2023



*Ljungbybostäder*



---

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby har upprättat följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2023. 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 2023 bestått av följande ledamöter:

#### *Ordinarie*

Anders Jannesson - ordförande  
Ulf Carlsson - vice ordförande  
Maria Berglund  
Dick Andersson  
Ingela Rosén

#### *Suppleanter*

Thommy Rosberg  
Bengt Johansson  
Daniel Svensson  
Lars Nordqvist  
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 Johansson, auktoriserad revisor som huvudansvarig.

#### *Lekmannarevisor*

Christer Yngvesson, utsedd av kommunfullmäktige.

#### *Ersättare*

Arne Johansson, utsedd av kommunfullmäktige.

---

## Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 23 maj 2023.  
Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

## Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan 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 2023:

Lägenheter	1 357 st
Lokaler	207 st
Garage	283 st
Carportar/bilplatser	315 st

### Personal

Ljungbybostäder AB har 27 anställda vid 2023 års utgång. Av dessa är 15 tjänstemän och 12 fastighetsarbetare. Av de tillsvidareanställda är 33% kvinnor och 67% män. Medelåldern var 48 (48) år. Medelantalet anställda under året var 24 (24) personer. Antalet anställda, löner, ersättningar och sociala kostnader kommenteras även i not till resultaträkningen.

### Hälsa

Ljungbybostäder AB har under året fortsatt sitt arbete runt friskvård, bland annat genom att lämna friskvårdsbidrag samt anordnande av friskvårdsaktiviteter. I våras deltog sju medarbetare på Våruset. Företaget hade fyra deltagande lag på kommunens triathlon som arrangerades den 31 augusti. Under året har delar av kontorspersonalen fortsatt med gummibandsträning varje vardag.

### Kompetensutveckling

Kompetensaktiviteter utförs kontinuerligt för företaget som helhet och även individanpassade utbildningar genomförs. Hela företaget deltog i en företagsföreläsningsutbildning om praktisk hyresjuridik den 22 mars som arrangerades av Sveriges Allmännyttan. Hela företaget får även digital utbildning i datasäkerhet med hjälp av Nimblr. Individanpassade utbildningar har varit bland annat drift- och fastighetsteknikerutbildning, brandskyddsutbildning, RCO-systemanvändning, gott styrelsearbete, e-Learning Officepaketet, arbetsrätt och ChatGPT.

## Nyproduktion

Föregående år startades både produktionen av Björnen och Dressinen.

För Björnens del så lider projektet mot sitt slut. Etapp 1 (trygghetsboendet och särskilt boende) är nästan färdig. Slutbesiktning av etapp 2 är planerat till den 1 april 2024 (förskolan). NCC är lite försenade men det kommer vara klart för in flytt i båda delarna tills verksamheten och hyresgästerna ska få tillträde.

Byggnationen av Dressinen har kommit ungefär halvvägs och följer tidplanen. Samtidigt gläds vi åt att större delen av kontorsytan i de båda nedersta planen är uthyrda.

## Underhåll och komponentbyten

2023 har varit intensivt med komponentbyten och väldigt många underhållsåtgärder.

Som komponentbyten har vi gjort fönsterbyte på Uttern 2 och resterande fönster på Lidhult 1:51 (vårdcentralens fönster byttes förra året). Takbytet på Myran 1/7 som till stor del utfördes föregående år aktiverades i februari. Under året genomfördes takbyten på fem av de åtta husen längs Ågårdsvägen på fastigheten Uven 1. Där installerades även en större solcellsanläggning.

Det planerade stambytet ute i Lagan gick över förväntan, man var klara tidigare än beräknat och budgeten höll. Övriga större underhållsåtgärder har varit byte av kylmaskin på Sländan, fem värmepumpar på Snöklockan (inkl golvbyten badrum), ventilationsaggregat i Ryssby 5:29 vilket ger energibesparing. Vidare har åtta torkskåp och torktumlare har bytts. I Lagan har vi byggt ut fibernätet så att alla fastigheter nu är anslutna.

## Miljöarbete

Ljungbybostäder arbetar aktivt med att optimera bolagets energiförbrukning. Målet är att minska elfjärrvärme- och vattenförbrukning med minst 5% till 2023-12-31. Uppföljning sker alltid med 12 månaders rullande mätning och förbrukning fördelas per kvadratmeter. Per 2023-12-31 är målen inte uppnådda.

Några av energiåtgärderna under året har varit byte av kylmaskin på Sländan, byte av ventilationsaggregat för lokaler på Ryssby 5:29, på Boken har nya energieffektiva motorer installerats på befintligt ventilationsaggregat och på Herkules har vi korrigerat styrningen av motorvärmare. Under året har vi även fortsatt att byta ut torkskåp och torktumlare till modernare och mer energieffektiva maskiner.

per den 31 december	2023
<i>förändring i %</i>	
Elförbrukning	-4,8
Fjärrvärmeförbrukning normalårskorr.	-0,3
Vattenförbrukning	-1,9

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 14 egna bilar är idag 10 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 vakanserna är många. 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. Intresset för att hyra lägenheter i våra nybyggnationer på Björnen och Dressinen har varit stort.

Våra butikshyresgäster har haft ytterligare ett utmanande år med högt inflationstryck och stigande räntor som påverkat kundernas beteende. Vi har under året haft vakanser på en butikslokal i Myran. I fastigheten Sländan och Stenbacken 8 har vi lediga kontorslokaler. Lokalerna på Stenbacken 8 kommer framöver att byggas om till tre lägenheter.

Ej uthyrda lägenheter har under året förorsakat ett hyresbortfall på 3 103 tkr (2 286 tkr) och lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på 906 tkr (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 16 personer varav 9 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 11 (13). Av dessa är två i Ryssby, tre på Tråden och sex 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 1 500 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 2023-12-31 var 15,3%. Vi uppfyller inte ägarens krav när det gäller den årliga avkastningen som ska uppgå till minst 5,0% av bolagets justerade egna kapital. Avkastningen år 2023 var 2,0%.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nybyggnationerna på Björnen och Dressinen har präglat vårt år och vi ser fram emot 2024 då fastigheterna kommer tas i bruk.

Under året har kraftigt ökade priser på renoveringar och byggmaterial fortsatt påverka oss. Det innebär att vi inte kan genomföra lika mycket underhåll som tidigare. Elkostnaderna har inte ökat i den omfattning som vi befarade i budgeten för år 2023, men i stället ökade räntorna mer än beräknat.

## 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 <i>mkr</i>
Hyresutveckling bostäder	+/- 1%	+/- 0,9
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 0,9 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras normalt sätt med index (KPI).

2023 var vakansgraden 3,6% (2022 2,8%). Vakansgraden för lägenheter kan på sikt vara en risk då bolaget enligt ägardirektiven skall bygga 120 lägenheter per mandatperiod. De senaste åren har andra bolag byggt hyresrätter och inom kort färdigställs ytterligare 72 stycken. 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 de senaste åren leder till att varje underhållskrona blir mindre värd och det innebär svårigheter att möta vårt långsiktiga underhållsbehov.

### Ränteutveckling

Utvecklingen av räntan under år 2022-23 har visat hur svårt det är att förutsäga förändringar. Belåningsgraden är 81,4% (2022 81,1%) 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 7,7 mkr, förutsatt att alla våra lån är rörliga och belastar rörelseresultatet.

## 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 2023 kontrollerades uppföljning av att avtalsvillkor efterlevs och löpande hantering av löner.

## 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. Under år 2023 har solceller tillkommit som en ny komponent.

### *Upplåning*

Låneskulden har under året ökat med 164 244 tkr. För nybyggnationerna på Björnen 1 & 2 (Harabergsprojektet) och Dressinen har 165 000 tkr lånats upp. Därutöver består förändringen av amortering med 756 tkr.

Under året har lån värda 81 300 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2024 är ca 215 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2023 till 81,4% (förra året 81,1%).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2023 uppgår till 23 stycken.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till 774 753 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
2024	215 328
2025	185 000
2026	163 125
2027	163 300
2028	48 000
	774 753

### *Räntor*

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2023 2,99% (inkl. borgensavgift 3,58%). Detta är en ökning med 60% sedan föregående år exkl borgensavgift. Borgensavgiften höjdes från 0,5% föregående år till 0,59% år 2023.

Andelen lån med rörlig ränta uppgår på balansdagen till 209 700 tkr vilket motsvarar ca 27% av den totala lånestocken. Räntekostnader för lån som tagits för att finansiera nybyggnation på Björnen och Dressinen har bokats mot projekten på balansräkningen.



### *Hyresförhandlingar*

Förhandlingar avseende hyrorna slutfördes den 15 mars 2023. Förhandlingarna vilka resulterade i en uppgörelse från och med den 1 januari 2023 till och med den 31 december 2023 som innebar att hyrorna höjdes med 4,7%. Lägenheterna i fastigheten Ången och Uttern 65+ höjs med 2,35%. Fastigheter med kallhyra (Ryssby 5:29 och Snöklockan 4) höjs med 2,35%. 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 3,3 procentenheter från 18,6% till 15,3%. Minskningen förklaras av den nyupplåning som under året gjorts för att finansiera pågående nybyggnationer.

### *Avkastningskrav*

Årets verksamhet visar ett resultat som ligger under det avkastningskrav på 5% som ägarna har angivit i ägardirektivet. Årets avkastning uppgick till 2,0%.

### *Koncernuppgifter*

Bolagets inköp från Ljungby kommun uppgår till 9 481 tkr medan försäljningen uppgår till 16 011 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 9 619 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 40 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 87 tkr.

### *Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning*

per den 31 december	2023	2022	2021	2020
<i>mkr</i>				
Nettoomsättning ack	108,4	103,4	99,8	96,6
Resultat efter finansiella poster ack	2,7	8,2	6,2	5,4
Balansomslutning	978,5	817,5	595,9	581,8
<i>%</i>				
Likviditet	68,3	131,1	65,0	111,7
Rörelsemarginal	11,4	12,2	9,4	8,7
Soliditet	15,3	18,6	24,8	24,8
Belåningsgrad (bokfört värde)	81,4	81,1	71,7	73,6
Vakansgrad lägenheter	3,6	2,8	3,1	1,7
Andel lokaler	17,9	17,7	17,7	17,8
<i>kvm</i>				
Uthyrningsbar yta lokaler	18 080	17 962	17 940	17 940
Uthyrningsbar yta bostäder	83 115	83 472	83 472	83 012
Antal lägenheter	1 357	1 364	1 364	1 356

Nyckeltalsdefinitioner: se not 28

---

**Förslag till vinstdisposition (tkr)**

Till bolagsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel från föregående år	104 126
Årets vinst	<u>2 097</u>
	106 223

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägaren utdelas	1 650
I ny räkning föres	<u>104 573</u>
	106 223

**Förändring av eget kapital**

Eget kapital (tkr)	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>	<i>Summa eget kapital</i>
IB	2 500	41 500	97 730	8 046	149 776
Balanseras i ny räkning			8 046	-8 046	-
Utdelning			-1 650		-1 650
Årets vinst				<u>2 097</u>	<u>2 097</u>
UB	<b>2 500</b>	<b>41 500</b>	<b>104 126</b>	<b>2 097</b>	<b>150 223</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>2023</u>		<u>2022</u>	
	1				
Hysesintäkter	2		105 778		101 763
Övriga förvaltningsintäkter	3		2 586		1 631
<b>Summa nettoomsättning</b>			<b>108 364</b>		<b>103 394</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	4, 6, 7		52 304		50 473
Underhåll			23 906		20 622
Fastighetsavgift/skatt			2 611		2 631
Avskrivningar	5		14 017		13 984
Övriga rörelsekostnader	5		134	-92 972	203
<b>Bruttoresultat</b>			<b>15 392</b>		<b>15 481</b>
Centraladministration	6		-3 033		-2 877
<b>Rörelseresultat</b>			<b>12 359</b>		<b>12 604</b>
Ränteintäkter	8		1 065		54
Räntekostnader	9		-10 734	-9 669	-4 422
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>2 690</b>		<b>8 236</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Lämnade koncernbidrag			-87		-61
Bokslutsdispositioner, övriga	10		3 449		2 013
<b>Resultat före skatt</b>			<b>6 052</b>		<b>10 188</b>
Skatt på årets resultat	11		-3 955		-2 142
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>2 097</b>		<b>8 046</b>

---

**BALANSRÄKNING**  
PER DEN 31 DECEMBER

(tkr)	Not	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	499 140	497 858
Mark	13	43 448	42 647
Inventarier	14	751	967
Pågående nyanläggning	15	408 754	212 572
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	16	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>952 133</b>	<b>754 084</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		69	89
Kundfordringar		38	29
Fordringar koncernföretag	17	19 312	54 716
Skattefordran		962	619
Övriga fordringar	18	3 120	5 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 890	2 380
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 391</b>	<b>63 437</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>978 524</b>	<b>817 521</b>

---

(tkr)	Not	2023	2022
<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		104 126	97 730
Årets resultat		2 097	8 046
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>106 223</b>	<b>105 776</b>
<b>Summa eget kapital totalt</b>		<b>150 223</b>	<b>149 776</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	<b>141</b>	<b>3 590</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	<b>13 144</b>	<b>9 136</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	23	767 753	603 509
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>767 753</b>	<b>603 509</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut	23	7 000	7 000
Leverantörsskulder		20 668	25 462
Skuld koncernföretag		5 086	6 010
Skatteskuld		-	-
Övriga skulder	24	315	286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	14 194	12 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	26	<b>47 263</b>	<b>51 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>978 524</b>	<b>817 521</b>

---

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster	29	2 690	8 236
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	30	14 151	14 187
Summa		<u>16 841</u>	<u>22 423</u>
Utbetald inkomstskatt		-290	-747
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		<u>16 551</u>	<u>21 676</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		1 989	-5 432
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)		-4 273	17 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 267</b>	<b>33 897</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		-212 104	-191 164
Investering inventarier		-96	-182
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-212 200</b>	<b>-191 346</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		165 000	202 117
Amortering låneskulder		-756	-4 609
Lämnade koncernbidrag		-61	-29
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-1 650	-1 650
<b>Kassaflöden från finansieringsverksamheten</b>		<b>162 533</b>	<b>195 829</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-35 400</b>	<b>38 380</b>
Likvida medel vid årets början		<u>54 723</u>	<u>16 343</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	31	<b>19 323</b>	<b>54 723</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
Solceller	20 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>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	86 630	82 716
Lokaler	20 283	19 168
Garage/Carportar	2 480	2 387
Diverse intäkter	738	699
Hyresbortfall outhyrt	<b>110 131</b>	<b>104 970</b>
Bostäder	3 103	2 286
Lokaler	906	562
Garage/Carportar	344	359
	<b>-4 353</b>	<b>-3 207</b>
	<b>105 778</b>	<b>101 763</b>

Förfallostruktur kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<u>Lokaler</u>		
Inom ett år	21	599
Ett till fem år	57	23 719
Senare än fem år	1	23 310
<u>Bostäder</u>	1 305	86 657



<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Naturvårdsverket bidrag 4 laddpunkter	60	-
Länsstyrelsen bidrag energieffektivisering Asken	66	-
Elstöd	1 543	-
Försäkringsersättning	301	880
Övrigt	616	751
	<b>2 586</b>	<b>1 631</b>

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	5 345	6 065
Administration	13 438	12 643
Fastighetsskötsel	6 532	6 161
Lokalvård	1 331	1 359
Bränsle	10 313	10 078
Vatten	4 417	4 584
El	4 476	3 500
Sophantering	1 934	1 793
Försäkringar	962	874
Kabel-TV/bredband	1 614	1 451
Medel till hyresgästföreningen	170	170
Övriga driftskostnader	1 772	1 795
	<b>52 304</b>	<b>50 473</b>

I administrationskostnaderna ingår arvode till KPMG AB för revisionsuppdrag 198 tkr (88 tkr) och för skatterådgivning 8 tkr (8 tkr). Konsultation avseende moms vid nybyggnation 14 tkr belastar pågående projekt. Inga ersättningar har lämnats för revisionsverksamhet det.

<b>Not 5 Avskrivningar och övriga rörelsekostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastigheter	13 705	13 642
Inventarier	312	342
Avyttring komponent	134	203
	<b>14 151</b>	<b>14 187</b>

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

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2023</b>	<b>varav män</b>	<b>2022</b>	<b>varav män</b>
Sverige	24	71%	24	70%
Totalt	24		24	

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2023-12-31	2022-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	40%	20%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

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

	2023	2022
Löner och ersättningar	11 953	11 113
varav styrelse och VD	1 276	1 072
varav övrig personal	10 677	10 041
Sociala kostnader	5 189	4 944
(varav pensionskostnad) 1)	-1 453	-1 557

1) Av företagets pensionskostnader avser 275 tkr (f.å. 317 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**

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	2023-12-31	2022-12-31
	Inom ett år	258
Mellan ett och fem år	200	35
Senare än fem år	–	–
	458	235
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	466	510

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränta koncernkonto	1 027	–
Övriga finansiella intäkter	38	54
	<b>1 065</b>	<b>54</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntor fastighetslån	-7 114	-2 344
Övriga finansiella kostnader	-3 620	-2 078
	<b>-10 734</b>	<b>-4 422</b>

<b>Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förändring avskrivning utöver plan, Inventarier	63	15
Återföring periodiseringsfond	3 386	1 998
Avsättning periodiseringsfond	-	-
	<b>3 449</b>	<b>2 013</b>
<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktuell skattekostnad/intäkt	53	-4
Förändring uppskjuten skatt	-4 008	-2 138
	<b>-3 955</b>	<b>-2 142</b>
<i>Avstämning effektiv skatt</i>		
	procent	procent
Resultat före skatt	6 052	10 188
Skatt enligt gällande skattesats	20,6% -1 247	20,6% -2 099
Ej avdragsgilla kostnader	0,3% -18	0,1% -11
Skatt hänförlig till tidigare år	1,2% -70	0,2% -25
Schablonränta på periodiseringsfond	0,2% -14	0,1% -7
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1% 4	
Avyttring fastighet	0,6% -36	
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	42,0% -2 543	
Övrigt	0,5% -32	
Redovisad effektiv skatt	65,4% -3 955	21,0% -2 142
<b>Not 12 Byggnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	712 863	686 005
Nyanskaffningar	16 672	29 061
Avgår: Bidrag från Boverket	-	-1 098
Årets försäljning/komponentbyte	-3 188	-1 105
Utgående anskaffningsvärde	<b>726 347</b>	<b>712 863</b>
Ingående ack avskrivningar	-215 005	-202 265
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/komponentbyte	1 503	902
Årets avskrivningar	-13 705	-13 642
Utgående ack avskrivningar	<b>-227 207</b>	<b>-215 005</b>
Utgående redovisat värde	<b>499 140</b>	<b>497 858</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	682 988	620 699
Mark	184 782	184 782
	<b>867 770</b>	<b>805 481</b>

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

<b>Not 13 Mark</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	42 647	42 297
Årets anskaffning	900	350
Årets försäljning	-99	-
Utgående anskaffningsvärde	<b>43 448</b>	<b>42 647</b>
<b>Not 14 Inventarier</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 828	4 956
Årets anskaffning	96	182
Årets försäljning/utrangering	-141	-310
Utgående anskaffningsvärde	4 783	4 828
Ingående ack avskrivningar	-3 861	-3 829
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	141	310
Årets avskrivningar	-312	-342
Utgående ack avskrivningar	-4 032	-3 861
Utgående redovisat värde	<b>751</b>	<b>967</b>
Ingående ack avskrivningar utöver plan	-204	-219
Återföring/årets avskrivning utöver plan	63	15
Utgående ack avskrivningar utöver plan	-141	-204
	610	763
<b>Not 15 Pågående nyanläggning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	212 572	49 721
Årets anskaffning:		
Ekebacken 2	-	3 299
Ekebacken 1	33	-
Bjömen 1/2	140 149	134 751
Dressinen 1	61 436	46 489
Uven 1 hus A-C	-	178
Myran 1/7	-	1 110
Lidhult 1:51	-	465
Färdigställda	-5 436	-23 441
Utgående anskaffningsvärde	<b>408 754</b>	<b>212 572</b>

<b>Not 16 Aktier och andelar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andelar Husbyggnadsvaror H.B.V.	40	40
	<u>40</u>	<u>40</u>
<b>Not 17 Fordringar koncernföretag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Banktillgodohavande	19 312	54 716
	<u>19 312</u>	<u>54 716</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>2023</b>	<b>2022</b>
Återbetalning moms avseende kvartal 4	2 937	4 835
Bidrag från Boverket för energirenovering Asken 3	-	549
Husbyggnadsvaror H.B.V. återbäring	172	213
Företagskonto Uttern 65+	11	7
	<u>3 120</u>	<u>5 604</u>
<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Upplupen ränta koncernkonto	0	-
Leverantörsfakturor	2 405	1 938
Övrigt	485	442
	<u>2 890</u>	<u>2 380</u>
<b>Not 20 Eget kapital</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal aktier / kvotvärde	25 000 / 100	25 000 / 100
Förslag till vinstdisposition		
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel från föregående år	104 126	97 730
Årets vinst	2 097	8 046
	<u>106 223</u>	<u>105 776</u>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren utdelas	1 650	1 650
I ny räkning föres	104 573	104 126
	<u>106 223</u>	<u>105 776</u>

<b>Not 21 Obeskattade reserver</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ack avskrivningar utöver plan		
- Inventarier	141	204
Periodiseringsfond 2018	-	976
Periodiseringsfond 2019	-	816
Periodiseringsfond 2021	-	1 594
	<b>141</b>	<b>3 590</b>

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 532 tkr (760 tkr).

<b>Not 22 Uppskjuten skatteskuld</b>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässig restvärde</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<b>2023</b>			
IB Byggnad	497 859	437 709	12 391
Årets inköp	16 672	6 487	2 098
Årets försäljning komponenter	-3 001	-1 435	-322
Avskrivningar	-12 389	-17 566	1 066
Summa	499 141	425 195	15 233
Temporära skillander hänförliga till underskottsavdrag	-	-10 139	-2 089
UB	499 141	415 056	<b>13 144</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 skillander hänförliga till underskottsavdrag	-	-15 799	-3 255
UB	497 859	421 910	<b>9 136</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>2023</b>	<b>2022</b>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	215 328	81 480
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	559 425	529 029
Skulder som förfaller senare än fem år	-	-

<b>Not 24 Övriga skulder</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Personalens källskatt	272	243
Övrigt	43	43
	<b>315</b>	<b>286</b>
<b>Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förskottsbetalade hyror	8 013	7 473
Semesterlöner	1 153	1 221
Räntor	2 477	1 144
Leverantörsfakturor	1 877	2 268
Övrigt	674	646
	<b>14 194</b>	<b>12 752</b>
<b>Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	-	6 166
varav kreditinstitut	-	6 166
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	232	217

**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*

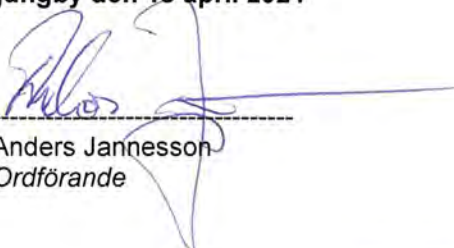
Ytor lokaler / Ytor totalt

**NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS**

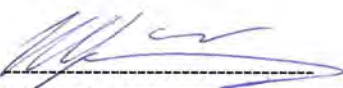
<b>Not 29 Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållen ränta	1 065	54
Erlagd ränta	-10 734	-4 422
	<b>-9 669</b>	<b>-4 368</b>
<b>Not 30 Övriga poster</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avskrivning av tillgångar	14 017	13 984
Utrangering/reaaförlust försäljning anlägg.n.tillgång (ökning -/minskning +)	134	203
	<b>14 151</b>	<b>14 187</b>
<b>Not 31 Likvida medel</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tillgodohavande på koncernkonto	19 312	54 716
Företagskonto Uttern 65+	11	7
	<b>19 323</b>	<b>54 723</b>



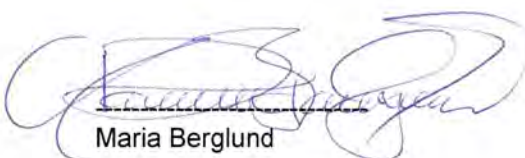
Ljungby den 18 april 2024




Anders Jannesson  
Ordförande



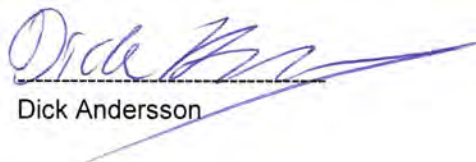
Ulf Carlsson  
Vice ordförande



Maria Berglund



Ingela Rosén



Dick Andersson



Joakim Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 april 2024  
KPMG AB



Michael Johansson  
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 2023.

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 2023 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 revisorssed 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. Risker 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungbybostäder AB enligt god revisorsred 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 kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

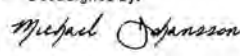
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsred 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.

Växjö den

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 677572DAAAAD54F3  
 Michael Johansson  
 Auktoriserad revisor

## Certificate Of Completion

Envelope Id: 941AEF8F3AF8465A9DDE4335F2D958FB  
Subject: Complete with DocuSign: RM 2023 LBAB.pdf  
Source Envelope:  
Document Pages: 2 Signatures: 1  
Certificate Pages: 2 Initials: 0  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Akash Parmar  
PO Box 50768  
Malmö, SE -202 71  
akash.parmar@kpmg.se  
IP Address: 83.191.103.195

## Record Tracking

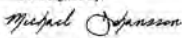
Status: Original  
4/18/2024 4:31:20 PM  
Holder: Akash Parmar  
akash.parmar@kpmg.se

Location: DocuSign

## Signer Events

Michael Johansson  
michael.johansson@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

## Signature

DocuSigned by:  
  
B77572DAAA054F3

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 195.84.56.2

## Timestamp

Sent: 4/18/2024 4:31:57 PM  
Viewed: 4/18/2024 4:46:54 PM  
Signed: 4/18/2024 4:47:07 PM

## Authentication Details

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: f59ddbde-bd0d-542c-abce-7e85bd4dd97e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/18/2024 4:46:40 PM

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: b7f11d45-4f1c-5c35-9abf-8fc924265898  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/18/2024 4:47:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:  
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp

**Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/18/2024 4:31:57 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/18/2024 4:46:54 PM

Signing Complete

Security Checked

4/18/2024 4:47:07 PM

Completed

Security Checked

4/18/2024 4:47:07 PM

**Payment Events****Status****Timestamps**



**Till:**

Årsstämman i Ljungbybostäder AB  
Fullmäktige i Ljungby kommun

## Granskningsrapport för år 2023

Jag, av fullmäktige i Ljungby kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Ljungbybostäder AB.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Utifrån årets granskning vill jag särskilt framföra vikten av att bolagets arbete med intern kontroll grundar sig på en heltäckande risk- och väsentlighetsanalys som innefattar såväl risker som bolaget själva kan påverka som risker av mer extern karaktär, exempelvis IT-säkerhet. Detta för att säkerställa att kontrollmomenten omfattar de risker som är mest relevanta utifrån sannolikhet och konsekvens.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Ljungby  april 2024

Christer Yngvesson

Fastighetsbestånd 2023-12-31

Fastighet (tkr)	Anskaff- ningsår	Anskaff- nings- värde	Värde- minsk- ning	Bokfört rest- värde	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		Samtliga bostäder		Lokaler		P- plats	Car- port	Gar- age
					och mindre	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant			
<b>Ljungby</b>																			
Båvern 1	1953	22 106	9 575	12 531	24	871	31	1 846	20	1 428	3	248	78	4 393	4	274			
Uttern 2	1958	16 199	5 556	10 643	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	8	285			27
Uttern 65+	2020	89 517	6 012	83 505	9	313	44	2 159					53	2 472			42		
Uven 1	1970/79	41 075	14 538	26 537	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 717	191	13 450	45	557		106	
Ekebacken 1	1981	46 743	19 680	27 063	13	593	20	1 278	22	1 606	42	3 945	97	7 422	5	1100		73	
Meteoren 2	1967	27 189	12 451	14 738	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	22	2 462			
Stenbacken 7	1970	21 699	8 943	12 756	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	16	333	2		83
Stenbacken 8	1950	1 615	781	834	3	108	2	100	2	154	2	240	9	602	5	595			
Asken 3	1982	16 393	4 852	11 541	14	703	17	1 009					31	1 712	2	79	3		
Boken 9	1973	5 187	2 369	2 818	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183			
Herkules 10	1989/90	31 181	15 280	15 901			13	1046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4		21	
Rödstarten 1 *)	1990	8 606	3 522	5 084	6	252							6	252	2	539			
Eken 17 *)	1992	8 332	3 883	4 449	12	425							12	425	1	307			
Karybdis 21	1993	52 233	24 782	27 451	3	77	29	1 693	18	1 352	8	747	58	3 869	1	23			40
Snöklockan 4	1996	15 279	6 133	9 146					14	910	8	628	22	1 538				12	
Humlan 8	1952/00	25 919	9 903	16 016	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	1 649	2 387	6	241							6	241	1	137			
Långraden 12	1960	12 384	4 891	7 493	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022		4	
Tråden 4	2005	22 086	6 249	15 837	48	1 632							48	1 632					
Kolvringen 1	2008	25 091	6 657	18 434	38	1 292							38	1 292					
Åängen	2014	43 267	6 794	36 473			20	1 100	10	700	2	170	32	1 970					
Halfdan 1	1957	16 111	1 644	14 467	2	81	10	580	10	807	6	572	28	2 040	21	1 085			22
Arngrim 1	1957	9 417	890	8 527	6	232			8	591	6	495	20	1 318					
Nålen 4 16 st *)	2018	36 224	3 693	32 531	16	560	16	720					32	1 280					
Sländan 7	1974	15 338	7 448	7 890											22	3 844			21
Cityhuset	2018	44 201	4 146	40 055	2	85	12	655	11	863			25	1 603			20		
Månen 1 (markant)		1 122	561	561															
Myran 1, 7	59/68/02	49 558	19 111	30 447	9	383	37	2 269	14	1 101	6	662	66	4 415	21	3 005			79
<b>Lagan</b>																			
Torg 11:21	1966/69	11 761	2 510	9 251	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	5	156	24		11
Torg 11:22	1964	2 317	921	1 396	11	448	1	78					12	526	1	9			
Torg 2:53, 2:54	1979	5 205	2 386	2 819			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139			
<b>Lidhult</b>																			
Lidhult 32:18	1975	3 391	1 063	2 328	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	1	10			
Lidhult 19:19	1965	1 158	331	827	3	120	6	286					9	406					
Lidhult 12:5	1953	2 159	603	1 556	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159			
Lidhult 1:51	1982	9 030	3 805	5 225	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431			
<b>Ryssby</b>																			
Ryssby 3:11	2022	13 400	552	12 848			6	316	2	144			8	460			8		
Ryssby 5:29	1952/83	13 270	3 044	10 226	6	319	14	979	2	180			22	1 478	5	602			
<b>TOTALT</b>		<b>769 797</b>	<b>227 208</b>	<b>542 589</b>	<b>360</b>	<b>12 888</b>	<b>535</b>	<b>31 854</b>	<b>263</b>	<b>19 867</b>	<b>199</b>	<b>18 506</b>	<b>1 357</b>	<b>83 115</b>	<b>207</b>	<b>18 080</b>	<b>99</b>	<b>216</b>	<b>283</b>

Byggnader 726 349

Mark 43 448

769 797

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*