

# Årsredovisning 2025



*Ljungbybostäder*



---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby kommun har upprättat följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2025. 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. Ljungby Holding AB upprättar koncernredovisningen för koncernen där bolaget ingår.

### Styrelse, Vd och revisorer

Styrelsen, utsedd av kommunfullmäktige i Ljungby, har under verksamhetsåret 2025 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 valdes till revisorer på ordinarie bolagsstämman för år 2025. I samband med att KPMG avyttrade sin verksamhet som avser revision av kommunala bolag till Azets Revision & Rådgivning AB har Azets Revision och Rådgivning

#### *Lekmannarevisor*

Christer Yngvesson, utsedd av kommunfullmäktige.

#### *Ersättare*

Arne Johansson, utsedd av kommunfullmäktige.

---

## Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 20 maj 2025. En extra bolagsstämma hölls 13 november 2025 för att fastställa uppdaterade ägardirektiv.  
Styrelsen har under året hållit sju 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 2025:

Lägenheter	1 397 st
Lokaler	224 st
Garage	335 st
Carportar/bilplatser	340 st

### Personal

Ljungbybostäder AB har 27 anställda vid 2025 års utgång. Av dessa är 15 tjänstemän och 12 fastighetsarbetare. Av de tillsvidareanställda är 30% kvinnor och 70% män. Medelåldern var 51 (49) år. Medelantalet anställda under året var 26 (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 fem medarbetare på Våruset. 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 får digital utbildning i datasäkerhet med hjälp av Nimblr. Individanpassade utbildningar har varit bland annat avflyttningsbesiktning, fortsättningskurs för styr- och reglersystemet Schneider, hyresjuridik, workshops om Copilot. Ledningsgrupp deltog på Allmännyttans fastighetsdagar och drifttekniker deltog på Allmännyttans energidagar.

## Nyproduktion

Under året har vi arbetat med att färdigställa bottenplanet på Dressinen där vi skapat lokaler för en vårdcentral och för bankverksamhet.

## Underhåll och komponentbyten

Under 2025 mötte vi nya utmaningar som satte extra press på verksamheten. Materialpriserna och hyresbortfallen ökade vilket innebar att vi behövde strama åt och göra tuffare prioriteringar kring underhållsarbeten, särskilt under årets senare del. Trots detta kunde vi genomföra de viktigaste planerade underhållsprojekten, även om mindre åtgärder fick skjutas på framtiden eller prioriteras om.

Vi har genomfört trygghetsskapande åtgärder, bland annat genom att förbättra belysningen på Asken. Dessutom har vi börjat besöka våra områden för att ta reda på hyresgästernas funderingar, frågor och önskemål. Alla önskemål kan vi kanske inte tillgodose, men initiativet har tagits emot mycket positivt.

När det gäller våra lokalhyresgäster ser läget mycket positivt ut. Vi har fått in nya hyresgäster i Meteoren, där en fotograf har flyttat in, samt på Myran där det nu finns en ny fotvårdsklinik. När det gäller våra övriga projekt kopplade till lokaler har vi nu slutfört de återstående arbetena i Dressinen och färdigställt projektet med Swedbank och vårdcentralen. Det innebär att alla planerade delar för dessa lokaler är klara och har tagits i bruk.

Under året gjorde vi några större investeringar och bytte ut komponenter på våra fastigheter. Etapp 2 på Ekebacken gick enligt plan och kostade inte mer än väntat. Takbytet på Hulan gick också smidigt. På Sländan bytte vi tak och investerade samtidigt i solceller, vilket också gick enligt plan.

## Miljöarbete

Ljungbybostäder arbetar aktivt med att optimera bolagets energiförbrukning. Målet är en effektiv energianvändning och att minska el- fjärrvärme- och vattenförbrukning. Uppföljning sker kontinuerligt och fördelas per kvadratmeter. Under 2026 ska nya mål utarbetas för energieffektiviseringsarbetet.

Under året har vi fortsatt att byta ut torkskåp och torktumlare till modernare och mer energieffektiva maskiner. Lägenhetsunderhåll där vi byter till snålspolande blandare och toaletter, fler diskmaskiner som minskar handdiskandet och uppdaterade tvättstugor är några faktorer som gör att vi minskar vår vattenförbrukning.

Satsningarna på att modernisera och effektivisera våra fastigheter har fortsatt att prägla verksamheten. Genom installation av sensorer för mätning av värme och luftfuktighet i lägenheterna kan vi nu följa upp temperaturskillnader och optimera systemen för ett jämnare och mer behagligt inomhusklimat. Målet är att hyresgästerna framöver själva ska få tillgång till denna information. Sensorinstallationen på Ekebacken har slutförts då samtidigt som samtliga termostater har bytts ut. Även på fastigheten Uven har termostatbyten genomförts som en del av det löpande underhållet.

Under året har vi påbörjat planeringen för att införa individuell mätning och debitering av både kall- och varmvatten i vårt befintliga fastighetsbestånd. Som ett första steg kommer vi under våren 2026 att genomföra ett pilotprojekt på fastigheten Torg 2:53/54, där 17 lägenheter ingår. Syftet med projektet är att skapa bättre förutsättningar för en rättvis och miljömedveten vattenförbrukning för våra hyresgäster.

För att optimera elabonnemangen och säkerställa att vi har rätt nivå på dessa har vi genomfört effektmätningar i våra fastigheter. Detta arbete möjliggör sänkta fasta kostnader för de fastigheter där abonnemangsnivån kan justeras nedåt.

Installation av solceller har genomförts på Sländan i samband med omläggning av tak. Fastigheten, som har en hög elförbrukning under sommarmånaderna, förväntas nu kunna täcka en del av sitt energibehov på ett mer hållbart sätt tack vare den nya solcellsanläggningen.

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 varav en som drivs på välgas. Av bolagets 14 egna bilar är idag 10 eldrivna.

## Marknad

### *Uthyrningsläget*

Under året har vi fortsatt hyra 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. Två lägenheter på Tråden och en på Kolvringen är möblerade och hyrs ut på korttidskontrakt till personer med behov av tillfällig bostad i Ljungby.

Vi märker att det numera tar längre tid att hyra ut våra lediga lägenheter, då vi ofta behöver ha flera visningar innan de blir uthyrda. Vår personal arbetar därför aktivt med att ordna anpassade visningar för att göra lägenheterna mer attraktiva och locka potentiella hyresgäster. Samtidigt har det byggts mycket på orten de senaste åren vilket har lett till ett ökat utbud av hyreslägenheter och därmed en hårdare konkurrens om hyresgästerna.

Butikshyresgästerna har fortsatt att möta utmaningar under 2025, främst på grund av den hårda konkurrensen från webbhandel. Till skillnad från tidigare år har inflationen och räntorna inte fortsatt att stiga vilket har gett en viss lättnad. Uthyrningen av lokaler har gått bra under året. Från och med april nästa år är samtliga lokaler i Sländan uthyrda. I Meteoren finns nu endast en mindre lokal kvar som är ledig.

Ej uthyrda lägenheter har under året förorsakat ett hyresbortfall på 4 384 tkr (3 505 tkr) och lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på 802 tkr (993 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 15 personer varav 12 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 9 (12). Av dessa var en i Ryssby, två 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 2025-12-31 var 10,9%. Vi uppfyller inte ägarens krav när det gäller avkastningen som ska uppgå till minst 4,0% av bolagets justerade egna kapital. Avkastningen år 2025 var 3,0%.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I år har vi byggt färdigt markplanet på Dressinen och nu har både Praktikertjänst (vårdcentral) och Swedbank flyttat in.

Under året har räntenivån stabiliserats och inflationen har inte fortsatt att stiga på samma sätt. Trots detta påverkas vi fortfarande av höga räntekostnader och ökade priser, vilket gör att vi även i år behöver prioritera våra insatser och inte kan genomföra allt underhåll som vi önskat.

## 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%	+/- 1,0
Driftkostnadsutveckling totalt	+/- 1%	+/- 0,6
Varav värme, fastighetsel, vatten och sophantering	+/- 1%	+/- 0,3
Ränteutveckling	+/- 1%	+/- 8,6

### Hyror och vakanser

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för ca 70% av de totala hyresintäkterna. Skulle hyrorna öka med 1% innebär det ökade intäkter med ca 1,0 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras normalt sätt med index (KPI).

2025 var vakansgraden 4,4% (2024 3,7%). 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 i centralorten och vi följer utvecklingen. Vidare är vakansrisken något större i kringorterna där företagsnedläggelse kan påverka boendet ännu mer än i centralorten. Vakansrisken avseende centrumfastigheternas lokaler är på sikt en risk på grund av ändrat köpbeteende hos konsumenterna.

### Driftskostnader

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. Ljungby kommun förändrar beräkningen av VA-taxor från och med 1 januari 2026 och det beräknas innebära 2,5 mkr i ökade kostnader för Ljungbybostäder. Det motsvarar 80% av årets hyreshöjningar för bostäder. Vi arbetar nu intensivt med energieffektiviseringar för att möta kostnadsökningar och minska vår energiförbrukning. En ökning av kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering med 1% innebär ökade kostnader med 0,3 mkr. Om vi tittar på driftkostnaderna totalt innebär en ökning av kostnaderna med 1% 0,6 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 de senaste åren har visat hur svårt det är att förutsäga förändringar. Belåningsgraden är 87,1% (2024 87,3%) 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 8,6 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 2025 kontrollerades att moms- och skattelagstiftning följs och att beslutad arbetsmiljöplan följs.

## 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. 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, solceller och restpost. Respektive komponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod.

### Upplåning

Låneskulden har under året ökat med 15 000 tkr för att finansiera slutlikvid för nybyggnationen på Björnen 1 & 2 (Harabergsprojektet). Ingen amortering har gjorts under året.

Under året har lån värda 185 000 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2026 är 198 125 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2025 till 87,1% (förra året 87,3%).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2025 uppgår till 23 stycken.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till 856 225 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
2026	198 125
2027	234 300
2028	198 000
2029	156 800
2030	69 000
	856 225

### Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2025 2,71% (inkl. borgensavgift 3,30%). Detta är en minskning 0,10 procentenheter sedan föregående år exkl borgensavgift. Borgensavgiften är sedan år 2023 0,59%.

Lån med rörlig ränta uppgår på balansdagen till 144 100 tkr vilket motsvarar ca 17% av den totala lånestocken.

### Hysesförhandlingar

Förhandlingar avseende hyrorna slutfördes den 5 november 2024 med ett tvåårigt avtal. Hyrorna höjdes från och med den 1 januari 2025 till och med den 31 december 2025 med 4,75%.

Lägenheterna i fastigheten Ången, Ryssby 3:11, Sländan (Cityhuset), Björnen 1 och Dressinen höjdes med 2,38%. Fastigheter med kallhyra (Ryssby 5:29 och Snöklockan 4) höjs med 3,5%.

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 0,3 procentenheter från 11,2% till 10,9%.

### Avkastningskrav

Årets verksamhet visar ett resultat som ligger under det avkastningskrav på 4% som ägarna har angivit i ägardirektivet. Årets avkastning uppgick till 3,0%.

### Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun uppgår till 12 424 tkr medan försäljningen uppgår till 36 852 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 9 809 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 43 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 84 tkr.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

per den 31 december	2025	2024	2023	2022
<i>mkr</i>				
Nettoomsättning ack	142,4	133,4	108,4	103,4
Resultat efter finansiella poster ack	3,3	-37,8	2,7	8,2
Balansomslutning	1 013,6	1 001,7	978,5	817,5
<i>%</i>				
Likviditet	98,2	95,1	68,3	131,1
Rörelsemarginal	22,0	-8,6	11,4	12,2
Soliditet	10,9	11,2	15,3	18,6
Belåningsgrad (bokfört värde)	87,1	87,3	81,4	81,1
Vakansgrad lägenheter	4,4	3,7	3,6	2,8
Andel lokaler	25,0	24,0	17,9	17,7
<i>kvm</i>				
Uthyrningsbar yta lokaler	28 504	27 032	18 080	17 962
Uthyrningsbar yta bostäder	85 686	85 653	83 115	83 472
Antal lägenheter	1 397	1 396	1 357	1 364

Nyckeltalsdefinitioner: se not 29

### Förändring av eget kapital

Eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa eget kapital
IB	2 500	41 500	104 573	-36 278	112 295
Balanseras i ny räkning			-36 278	36 278	-
Utdelning			-1 650		-1 650
Årets förlust				-514	-514
UB	<b>2 500</b>	<b>41 500</b>	<b>66 645</b>	<b>-514</b>	<b>110 131</b>

### Förslag till vinstdisposition (tkr)

Till bolagsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel från föregående år	66 645
Årets förlust	<u>-514</u>
	66 131

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägaren utdelas	1 650
I ny räkning föres	<u>64 481</u>
	66 131

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	2025		2024	
	1				
Hyresintäkter	2		141 130		132 654
Övriga förvaltningsintäkter	3		1 223		778
<b>Summa nettoomsättning</b>			<b>142 353</b>		<b>133 432</b>
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	4, 6, 7	64 020		58 998	
Underhåll		15 507		16 734	
Fastighetsavgift/skatt		3 102		3 441	
Avskrivningar	5	24 897		22 224	
Nedskrivningar	5	-		40 000	
Övriga rörelsekostnader	5	-	-107 526	317	-141 714
<b>Bruttoresultat</b>			<b>34 827</b>		<b>-8 282</b>
Centraladministration	6		-3 531		-3 217
<b>Rörelseresultat</b>			<b>31 296</b>		<b>-11 499</b>
Ränteintäkter	8	279		907	
Räntekostnader	9	-28 230	-27 951	-27 162	-26 255
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>3 345</b>		<b>-37 754</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Lämnade koncernbidrag			-84		-79
Bokslutsdispositioner, övriga	10		-84		1
<b>Resultat före skatt</b>			<b>3 177</b>		<b>-37 832</b>
Skatt på årets resultat	11		-3 691		1 554
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>-514</b>		<b>-36 278</b>

**BALANSRÄKNING**  
PER DEN 31 DECEMBER

(tkr)	Not	2025	2024
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	890 343	871 876
Mark	13	57 043	57 043
Markanläggningar	14	23 313	23 484
Inventarier	15	3 528	978
Pågående nyanläggning	16	12 745	11 387
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	17	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>987 012</b>	<b>964 808</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		57	118
Kundfordringar		138	55
Fordringar koncernföretag	18	20 205	32 067
Aktuell skattefordran		766	669
Övriga fordringar	19	1 720	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 657	3 749
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 543</b>	<b>36 904</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 013 555</b>	<b>1 001 712</b>

(tkr)	Not	2025	2024
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
<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		66 645	104 573
Årets resultat		-514	-36 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>66 131</b>	<b>68 295</b>
<b>Summa eget kapital totalt</b>		<b>110 131</b>	<b>112 295</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	<b>223</b>	<b>139</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	<b>15 309</b>	<b>11 604</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut	24	658 100	656 225
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>658 100</b>	<b>656 225</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut	24	198 125	185 000
Leverantörsskulder		8 248	11 402
Skuld koncernföretag		7 266	8 235
Övriga skulder	25	276	826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	15 877	15 986
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	27	<b>229 792</b>	<b>221 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>1 013 555</b>	<b>1 001 712</b>

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025	2024
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster	30	3 345	-37 754
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	31	24 897	62 542
Summa		<u>28 242</u>	<u>24 788</u>
Utbetald inkomstskatt		-84	306
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		<u>28 158</u>	<u>25 094</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		-1 427	1 987
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)		-4 786	-3 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>21 945</u>	<u>23 275</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		-44 068	-74 650
Investering inventarier		-3 033	-567
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-47 101</u>	<u>-75 217</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		15 000	80 000
Amortering låneskulder		-	-13 528
Lämnade koncernbidrag		-79	-87
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-1 650	-1 650
<b>Kassaflöden från finansieringsverksamheten</b>		<u>13 271</u>	<u>64 735</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-11 885</b>	<b>12 793</b>
Likvida medel vid årets början		<u>32 116</u>	<u>19 323</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	32	<b>20 231</b>	<b>32 116</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. Avskrivningar sker linjärt över nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas

Maskiner, fordon och inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	10 år
Konst	ingen avskrivning

#### *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
Markanläggning	20 år
Mark	ingen avskrivning

#### *Fordringar*

Hyses- och kundfordringar äldre än sex månader skrivs av.

#### *Nedskrivningar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

#### *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 nuvärdesberäknats.

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>2025</b>	<b>2024</b>
Bostäder		99 944	94 580
Lokaler		42 729	39 299
Garage/Carportar		2 862	2 735
Diverse intäkter		1 228	1 038
<b>Hyresbortfall outhyrt</b>		<b>146 763</b>	<b>137 652</b>
Bostäder	4 384		3 505
Lokaler	802		993
Garage/Carportar	447	-5 633	500
		<b>141 130</b>	<b>132 654</b>
<b>Förfallostruktur kontrakt</b>	<b>Antal kontrakt</b>	<b>Kontraktsvärde</b>	
<u>Lokaler</u>			
Inom ett år	62	16 069	
Ett till fem år	8	12 460	
Senare än fem år	6	469 269	
<u>Bostäder</u>			
	1 344	99 863	
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förvaltningsuppdrag		258	-
Försäkringsersättning		21	-
Övrigt		944	778
		<b>1 223</b>	<b>778</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer		7 035	6 948
Administration		15 448	14 472
Fastighetsskötsel		8 386	8 263
Lokalvård		2 496	1 474
Bränsle		12 675	11 483
Vatten		5 555	4 416
El		4 897	5 001
Sophantering		2 221	2 157
Försäkringar		1 325	1 121
Kabel-TV/bredband		1 883	1 822
Medel till hyresgästföreningen		218	169
Övriga driftskostnader		1 881	1 672
		<b>64 020</b>	<b>58 998</b>

I administrationskostnaderna ingår arvode till KPMG AB/Azets Revision & Rådgivning AB för revisionsuppdrag 152 tkr (124 tkr) och för skatterådgivning 42 tkr (42 tkr). Inga övriga ersättningar har lämnats för revisionsverksamhet.

<b>Not 5 Av-, nedskrivningar och övr rörelsekostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastigheter (avskrivningar och nedskrivningar)	23 192	61 023
Markanläggningar (avskrivningar)	1 222	861
Inventarier (avskrivningar)	483	340
Awyttring komponent (övriga rörelsekostnader)	-	317
	<b>24 897</b>	<b>62 541</b>

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

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2025</b>	<b>varav män</b>	<b>2024</b>	<b>varav män</b>
Sverige	26	70%	24	71%
Totalt	26		24	

<b>Redovisning av könsfördelning i företagsledningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	40%	40%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Löner och ersättningar	13 146	12 565
varav styrelse och VD	1 369	1 314
varav övrig personal	11 777	11 251
Sociala kostnader	5 884	5 558
(varav pensionskostnad) 1)	-1 818	-1 614

1) Av företagets pensionskostnader avser 369 tkr (f.å. 294 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**

<b>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Inom ett år	262	202
Mellan ett och fem år	192	78
Senare än fem år	-	-
	<b>454</b>	<b>280</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	540	480

<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ränta koncernkonto	246	877
Övriga finansiella intäkter	33	30
	<u>279</u>	<u>907</u>

<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntor fastighetslån	-23 241	-22 569
Övriga finansiella kostnader	-4 989	-4 593
	<u>-28 230</u>	<u>-27 162</u>

<b>Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förändring avskrivning utöver plan, Inventarier	-84	1
	<u>-84</u>	<u>1</u>

<b>Not 11 Skatt på årets resultat</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aktuell skattekostnad/intäkt	13	13
Förändring uppskjuten skatt	-3 704	1 541
	<u>-3 691</u>	<u>1 554</u>

*Avstämning effektiv skatt*

	procent		procent	
Resultat före skatt		3 177		-37 832
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-654	20,6%	7 793
Ej avdragsgilla kostnader	0,8%	-24	0,0%	-15
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,4%	13	0,0%	13
Schablonränta på periodiseringsfond	-	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	2	0,0%	4
Awyttning fastighet	-	-	-	-
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	95,0%	-3 017	-8,7%	-3 273
Övrigt	0,3%	-11	-7,8%	-2 968
Redovisad effektiv skatt	116,2%	<u>-3 691</u>	4,1%	<u>1 554</u>

<b>Not 12 Byggnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 159 119	726 347
Nyanskaffningar	41 659	434 075
Avgår: Årets försäljning/komponentbyte	-	-1 303
Utgående anskaffningsvärde	1 200 778	1 159 119
Ingående ack avskrivningar	-247 243	-227 207
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/komponentbyte	-	987
Årets avskrivningar	-23 192	-21 023
Utgående ack avskrivningar	-270 435	-247 243
Ingående ack nedskrivningar	-40 000	-
Årets nedskrivningar	0	-40 000
Utgående ack nedskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående redovisat värde	<b>890 343</b>	<b>871 876</b>
<i>Jämförelse redovisat värde, taxeringsvärde och marknadsvärde för fastigheter inkl mark</i>		
Redovisat värde	947 386	928 919
Taxeringsvärde	971 122	876 475
Marknadsvärde enligt Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande från december 2024		1 665 400
Styrelsen bedömer att marknadsvärdet på fastigheterna bokslutsdagen 2025 är oförändrat.		
<b>Not 13 Mark</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	57 043	43 448
Årets anskaffning	-	13 595
Utgående anskaffningsvärde	<b>57 043</b>	<b>57 043</b>
<b>Not 14 Markanläggningar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	24 346	-
Nyanskaffningar	1 051	24 346
Utgående anskaffningsvärde	25 397	24 346
Ingående ack avskrivningar	-862	0
Årets avskrivningar	-1 222	-862
Utgående ack avskrivningar	-2 084	-862
Utgående redovisat värde	<b>23 313</b>	<b>23 484</b>

<b>Not 15 Inventarier</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	5 288	4 783
Årets anskaffning	3 033	566
Årets försäljning/utrangering	-	-61
Utgående anskaffningsvärde	<u>8 321</u>	<u>5 288</u>
Ingående ack avskrivningar	-4 310	-4 032
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	-	61
Årets avskrivningar	-483	-339
Utgående ack avskrivningar	<u>-4 793</u>	<u>-4 310</u>
Utgående redovisat värde	<b>3 528</b>	<b>978</b>
Ingående ack avskrivningar utöver plan	-140	-141
Återföring/årets avskrivning utöver plan	-84	1
Utgående ack avskrivningar utöver plan	<u>-224</u>	<u>-140</u>
	3 304	838
<b>Not 16 Pågående nyanläggning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärde	11 387	408 754
Årets anskaffning:		
Ekebacken 1	7 410	-
Sländan	4 999	-
Dressinen 1	-	5 160
Långraden	263	263
Myran 1/7	-	5 963
Färdigställda	-11 314	-408 753
Utgående anskaffningsvärde	<u>12 745</u>	<u>11 387</u>
<b>Not 17 Aktier och andelar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Andelar Husbyggnadsvaror H.B.V.	<u>40</u>	<u>40</u>
	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Not 18 Fordringar koncernföretag</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Banktillgodohavande	<u>20 205</u>	<u>32 067</u>
	<b>20 205</b>	<b>32 067</b>

Kreditlimit 3 000 tkr

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

<b>Not 19 Övriga fordringar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Återbetalning moms avseende kvartal 4	1 523	-
Husbyggnadsvaror H.B.V. återbäring	171	197
Företagskonto Uttern 65+	13	37
Företagskonto Björnen 65+	13	12
	<u>1 720</u>	<u>246</u>
<b>Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leverantörsfakturor	2 860	2 957
Övrigt	797	792
	<u>3 657</u>	<u>3 749</u>
<b>Not 21 Eget kapital</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Antal aktier / kvotvärde	25 000 / 100	25 000 / 100
Förslag till vinstdisposition		
Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserade vinstmedel från föregående år	66 645	104 573
Årets förlust / vinst	-514	-36 278
	<u>66 131</u>	<u>68 295</u>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren utdelas	1 650	1 650
I ny räkning föres	64 481	66 645
	<u>66 131</u>	<u>68 295</u>
<b>Not 22 Obeskattade reserver</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ack avskrivningar utöver plan		
- Inventarier	223	139
	<u>223</u>	<u>139</u>
Av beloppet utgör uppskjuten skatt 46 tkr (29 tkr).		

<b>Not 23 Uppskjuten skatteskuld</b>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässig restvärde</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<b>2025</b>			
IB Byggnad	871 876	808 654	13 024
Årets inköp	12 406	698	2 412
Årets försäljning komponenter	-	-	-
Avskrivningar	-23 191	-28 048	1 000
Nedskrivningar	-	-	-
Summa	861 091	781 304	16 436
Temporära skillander hänförliga till underskottsavdrag	-	-5 471	-1 127
UB	861 091	775 833	<b>15 309</b>

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässig restvärde</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<b>2024</b>			
IB Byggnad	499 141	425 195	15 233
Årets inköp	434 075	408 997	5 166
Årets försäljning komponenter	-317	-	-65
Avskrivningar	-21 023	-25 538	930
Nedskrivningar	-40 000	-	-8 240
Summa	871 876	808 654	13 024
Temporära skillander hänförliga till underskottsavdrag	-	-6 893	-1 420
UB	871 876	801 761	<b>11 604</b>

#### Not 24 Skuld till kreditinstitut (fastighetslån)

Vid bedömning om fastighetslån redovisningsmässigt är att beakta som långfristiga respektive kortfristiga, bedöms som kortfristiga den del som under nästkommande 12 månader skall läggas om. Fördelningen för år 2024 har uppdaterats i denna årsredovisning.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	198 125	185 000
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	658 100	656 225
Skulder som förfaller senare än fem år	-	-

<b>Not 25 Övriga skulder</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Personalens källskatt	276	263
Moms	-	563
	<b>276</b>	<b>826</b>

<b>Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förskottsbetalade hyror	8 920	9 008
Semesterlöner	1 571	1 267
Räntor	2 164	2 277
Leverantörsfakturor	2 430	2 499
Övrigt	792	935
	<u>15 877</u>	<u>15 986</u>

<b>Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	-	-
varav kreditinstitut	-	-
<i>Eventalförpliktelse r</i>		
Fastigo	258	247

#### **Not 28 Händelser efter balansdagen**

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

#### **Not 29 Nyckeltalsdefinitioner**

##### *Likviditet*

Kreditlimit + Omsättningstillgångar (ej lager) / Kortfristiga skulder (exkl kortfr del av långfr skuld)

##### *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 hyresintäkter lägenheter / Hyresintäkter lägenheter

##### *Andel lokaler*

Ytor lokaler / Ytor totalt

---

**NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS**

<b>Not 30 Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Erhållen ränta	279	907
Erlagd ränta	-28 229	-27 162
	<u>-27 950</u>	<u>-26 255</u>
<b>Not 31 Övriga poster</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avskrivning av tillgångar	24 897	22 225
Nedskrivning av tillgångar	-	40 000
Utrangering/reaaförlust försäljning anlägg.n.tillgång (ökning -/minskning +)	-	317
	<u>24 897</u>	<u>62 542</u>
<b>Not 32 Likvida medel</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Tillgodohavande på koncernkonto	20 205	32 067
Företagskonto Uttern 65+	13	37
Företagskonto Björnen 65+	13	12
	<u>20 231</u>	<u>32 116</u>

---

Årsredovisningen är beslutad av styrelsen den 23 mars 2026.  
**Undertecknas den dag som framgår av den elektroniska underskriften.**

-----  
Anders Jannesson  
*Ordförande*

-----  
Ulf Carlsson  
*Vice ordförande*

-----  
Maria Berglund

-----  
Ingela Rosén

-----  
Dick Andersson

-----  
Joakim Karlsson  
*Verkställande direktör*

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Azets Revision & Rådgivning AB**

-----  
Dag Köllerström  
*Auktoriserad revisor*

-----  
Per Jacobsson  
*Auktoriserad revisor*

**Fastighetsbestånd 2025-12-31**

Fastighet (tkr)	Anskaff- ningsår	Anskaff- nings- värde	Värde- minsk- ning	Bokfört rest- värde	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		Samtliga		Lokaler		P- plat	Car- port	Gar- age
					och mindre	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant	Yta	Ant			
<b>Ljungby</b>																			
Bävern 1	1953	22 106	10 382	11 724	24	871	31	1 846	20	1 428	3	247	78	4 392	4	274			
Uttern 2	1958	16 199	6 108	10 091	15	569	29	1 737	19	1 435	4	366	67	4 107	9	289			27
Uttern 65+	2020	89 517	9 913	79 604	10	349	44	2 159					54	2 508			42		
Uven 1	1970/79	41 075	16 100	24 975	28	844	66	4 334	34	2 555	63	5 716	191	13 449	45	557			106
Ekebacken 1	1981	56 123	20 449	35 674	13	593	20	1 278	22	1 606	42	3 945	97	7 422	6	1219	4		73
Meteoren 2	1967	27 189	13 242	13 947	6	198	5	263	2	139	10	962	23	1 562	24	2 590			
Stenbacken 7	1970	21 699	9 595	12 104	26	563	64	4 106	16	1 301	18	1 595	124	7 565	19	437	2		83
Stenbacken 8	1950	1 615	838	777	3	108	2	100	2	154	2	240	9	602	5	595			
Asken 3	1982	16 393	5 476	10 917	14	703	17	1 008					31	1 711	2	79	3		
Boken 9	1973	5 187	2 558	2 629	10	391	4	220	2	143			16	754	1	183			
Herkules 10	1989/90	31 181	16 087	15 094			13	1046	25	2 035	4	428	42	3 509	1	4			21
Rödstarten 1 *)	1990	8 606	3 860	4 746	6	252							6	252	2	539			
Eken 17 *)	1992	8 332	4 135	4 197	12	425							12	425	1	307			
Karybdis 21	1993	52 233	26 705	25 528	3	77	29	1 693	18	1 352	8	746	58	3 868	1	23			40
Snöklockan 4	1996	15 279	6 657	8 622					14	910	8	628	22	1 538					12
Humlan 8	1952/00	25 919	10 913	15 006	3	151	4	241	6	459			13	851					
Humlan 8 *)	2000				6	218	22	940					28	1 158	1	740			
Märden 13 *)	1997	4 036	1 794	2 242	6	241							6	241	1	137			
Långgraden 12	1960	12 384	5 304	7 080	4	143			4	310	4	444	12	897	8	1 022			4
Träden 4	2005	22 086	7 033	15 053	48	1 632							48	1 632					
Kolvringen 1	2008	25 091	7 641	17 450	38	1 292							38	1 292					
Ången	2014	43 267	8 263	35 004			20	1100	10	700	2	170	32	1 970					
Halfdan 1	1957	16 111	2 115	13 996	2	81	10	580	10	807	6	573	28	2 041	21	1 095			22
Amgrim 1	1957	9 417	1 193	8 224	6	232			8	591	6	495	20	1 318					
Nålen 4 16 st *)	2018	36 224	5 035	31 189	16	560	16	720					32	1 280					26
Björnen 1&2	2024	338 666	14 927	323 739	4	172	12	732	4	296			20	1 200	2	7 901	21		26
Sländan 7	1974	17 279	8 038	9 241											23	3 858			21
Cityhuset	2018	44 201	5 751	38 450	2	85	12	655	11	863			25	1 603					20
Mänen 1 (markanl)		1 122	606	516															
Myran 1, 7	59/68/02	55 900	20 670	35 230	9	383	37	2 269	14	1101	6	662	66	4 415	23	3 044			79
Dressinen	2024	112 971	3 637	109 334	2	79	9	624	8	635			19	1 338	3	2 101			26
<b>Lagan</b>																			
Torg 11:21	1966/69	11 761	2 907	8 854	19	572	43	2 706	7	560	2	183	71	4 021	5	152	24		11
Torg 11:22	1964	2 317	1 004	1 313	11	448	1	78					12	526	1	9			
Torg 2:53, 2:54	1979	9 327	2 565	6 762			5	313	6	423	6	581	17	1 317	1	139			
<b>Lidhult</b>																			
Lidhult 32:18	1975	3 391	1182	2 209	7	316	4	271	4	302	4	370	19	1 259	2	14			
Lidhult 19:19	1965	1 158	376	782	3	120	6	286					9	406					
Lidhult 12:5	1953	2 159	685	1 474	4	141	6	321	2	154			12	616	5	159			
Lidhult 1:51	1982	9 030	4 140	4 890	1	47	5	288	3	215	1	153	10	703	2	431			
<b>Ryssby</b>																			
Ryssby 3:11	2022	13 400	1 128	12 272			6	316	2	144			8	460					8
Ryssby 5:29	1952/83	13 270	3 507	9 763	6	319	14	979	2	180			22	1 478	6	606			
<b>TOTALT</b>		<b>1 243 220</b>	<b>272 519</b>	<b>970 701</b>	<b>367</b>	<b>13 175</b>	<b>556</b>	<b>33 209</b>	<b>275</b>	<b>20 798</b>	<b>199</b>	<b>18 504</b>	<b>1 397</b>	<b>85 686</b>	<b>224</b>	<b>28 504</b>	<b>124</b>	<b>216</b>	<b>335</b>

Byggnader och markanl 1 186 177

Mark 57 043









1 243 220

Brandförsäkringsvärde: Länsförsäkringar Kronoberg, fullvärde

Ohyresförsäkring: Nomor AB

\*) blockuthyrda till Ljungby kommun

## Registrerade händelser

Mar 23 2026 10:53AM	Annika Borling skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 94.234.65.101
Mar 23 2026 11:23AM	Anders Jannesson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/3345643/2y10nLXQRtX1mWU9VBeg80uiO4sUBV">https://esign.simplesign.io/document/view/3345643/2y10nLXQRtX1mWU9VBeg80uiO4sUBV</a>	IP ADDRESS 212.214.224.98
Mar 23 2026 11:26AM	 Anders Jannesson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.6428 Long 18.2896</i> <i>Signerad med: BankID (019d1a3a-6c4b-7f3d-8989-0bab40ab9d46)</i>	IP-ADDRESS 212.214.224.98
Mar 23 2026 10:53AM	Ingela Rosén granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/3345646/2y10HQbBb9WCZegMSVjvNgGmljXPac">https://esign.simplesign.io/document/view/3345646/2y10HQbBb9WCZegMSVjvNgGmljXPac</a>	IP ADDRESS 135.225.152.64
Mar 23 2026 11:26AM	 INGELA ROSÉN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (019d1a3b-5e00-70ed-ba57-ffdcc3173078)</i>	IP-ADDRESS 194.195.91.46
Mar 23 2026 10:59AM	Joakim Karlsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/3345653/2y100GjajtJ9f4agk9rSWXcVuM0B0R">https://esign.simplesign.io/document/view/3345653/2y100GjajtJ9f4agk9rSWXcVuM0B0R</a>	IP ADDRESS 135.225.152.64
Mar 23 2026 11:31AM	 JOAKIM KARLSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.8294 Long 13.9402</i> <i>Signerad med: BankID (019d1a3f-98e6-7161-8151-9879c8b2590b)</i>	IP-ADDRESS 217.197.56.242
Mar 23 2026 10:54AM	Maria Berglund granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/3345645/2y10yXtUQbhbzi5qTKCThdwXROUPko">https://esign.simplesign.io/document/view/3345645/2y10yXtUQbhbzi5qTKCThdwXROUPko</a>	IP ADDRESS 135.225.152.64
Mar 23 2026 12:15PM	 Maria Elisabeth Eleonore Berglund signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3326 Long 18.0651</i> <i>Signerad med: BankID (019d1a67-8cef-7dde-9eac-b00153de302b)</i>	IP-ADDRESS 5.150.224.20
Mar 23 2026 10:53AM	Dick Andersson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/3345647/2y10nnXWp74nP06yltdxQ4ugVKd28Z">https://esign.simplesign.io/document/view/3345647/2y10nnXWp74nP06yltdxQ4ugVKd28Z</a>	IP ADDRESS 135.225.152.64
Mar 23 2026 04:10PM	 Hans Dick Helge Andersson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.8333 Long 13.4333</i> <i>Signerad med: BankID (019d1b3f-2a31-78ec-9238-dd5d8724ea06)</i>	IP-ADDRESS 195.198.102.172
Mar 26 2026 08:57AM	Ulf Carlsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/3345644/2y10rchEN3H5CmdjeknfcG0eEcHSS">https://esign.simplesign.io/document/view/3345644/2y10rchEN3H5CmdjeknfcG0eEcHSS</a>	IP ADDRESS 31.13.14.95
Mar 26 2026 08:58AM	 ULF KARLSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.8294 Long 13.9402</i> <i>Signerad med: BankID (019d2926-76a0-7080-a322-7d906d91b26f)</i>	IP-ADDRESS 31.13.14.95
Mar 26 2026 08:59AM	Dag Köllerström granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/3345656/2y10ygxJcrCijgviKTwrJjqk6Ollom">https://esign.simplesign.io/document/view/3345656/2y10ygxJcrCijgviKTwrJjqk6Ollom</a>	IP ADDRESS 52.201.92.76
Mar 26 2026 10:33AM	 Dag Magnus Köllerström signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.4168 Long 13.1201</i> <i>Signerad med: BankID (019d297d-ac05-783e-bdb5-04278ab4cb7a)</i>	IP-ADDRESS 95.194.192.32
Mar 26 2026 08:59AM	Per Jacobsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/3345657/2y10xY2JRZ3ta5WG2misGL2e2jo1dq">https://esign.simplesign.io/document/view/3345657/2y10xY2JRZ3ta5WG2misGL2e2jo1dq</a>	IP ADDRESS 44.218.92.178
Mar 26 2026 02:55PM	 Per Åke Henning Jakobsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.1967 Long 12.5465</i> <i>Signerad med: BankID (019d2a6d-3cf7-757e-abdf-0a4b9cb776a1)</i>	IP-ADDRESS 188.151.241.84
Mar 26 2026 02:55PM	Dokumentet har signerats	

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ljungbybostäder Aktiebolag  
Org.nr 556053-8711

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ljungbybostäder Aktiebolag för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ljungbybostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Aktiebolag enligt god revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 Aktiebolag för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungbybostäder Aktiebolag 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Azets Revision & Rådgivning AB

**Dag Köllerström**  
Auktoriserad revisor

**Per Jacobsson**  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Per Åke Henning Jakobsson

### Undertecknare 1

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-03-26 14:50:46 UTC



## Dag Magnus Köllerström

### Undertecknare 1

Serienummer: 87c0478d9a7758[...]c94d3c70a1cc0

IP: 81.170.xxx.xxx

2026-03-26 19:04:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



**Till:**

Årsstämman i Ljungbybostäder AB

Org.nr: 556053-8711

Fullmäktige i Ljungby kommun

## Granskningsrapport för år 2025

Jag, av fullmäktige i Ljungby kommun utsedd lekmannarevisor, 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.

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 20 april 2026

Christer Yngvesson

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CHRISTER YNGVESSON

### Undertecknare

Serienummer: d5931e00e73d61[...]2ca0499cdd6a8

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-04-20 14:07:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Ljungbybostäder

## Ljungbybostäder AB

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

info@ljungbybostader.se  
www.ljungbybostader.se



Ljungbybostäder