

Ljungbybostäder AB, 556053-8711

Årsredovisning 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Ljungbybostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ljungby den 23 maj 2025



Joakim Karlsson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Ljungbybostäder AB med säte i Ljungby har upprättat följande berättelse för bolagets verksamhet under år 2024. 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 2024 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

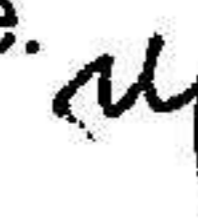
KPMG AB, Växjö med Michael Johansson, auktoriserad revisor som huvudansvarig.

Lekmannarevisor

Christer Yngvesson, utsedd av kommunfullmäktige.

Ersättare

Arne Johansson, utsedd av kommunfullmäktige.



Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 21 maj 2024. En extra bolagsstämma hölls 19 november 2024 för att fastställa uppdaterade ägardirektiv. 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 2024:

Lägenheter	1 396 st
Lokaler	210 st
Garage	394 st
Carportar/bilplatser	336 st

Personal

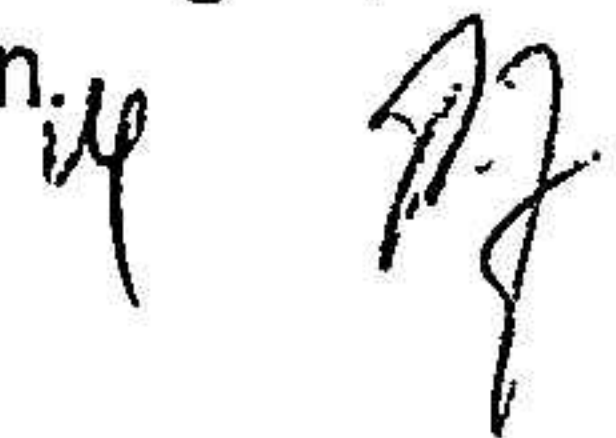
Ljungbybostäder AB har 26 anställda vid 2024 års utgång. Av dessa är 14 tjänstemän och 12 fastighetsarbetare. Av de tillsvidareanställda är 31% kvinnor och 69% män. Medelåldern var 49 (48) år. Medelantalet anställda under året var 24 (24) personer. Antalet anställda, löner, ersättningar och sociala kostnader 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 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 deltog i en företagsförlagd utbildning om kundbemötande och service den 20 mars som arrangerades av Sveriges Allmännyttan. Hela företaget får även digital utbildning i datasäkerhet med hjälp av Nimblr. Individanpassade utbildningar har varit bland annat anläggningsskötare för sprinkler och brandlarm, utvecklande ledarskap för stora delar av ledningen, elsäkerhet, avflyttningsbesiktning, entreprenadbesiktning och föreläsning om AI för styrelsen.



Nyproduktion

Under året har hyresgäster flyttat in i både Björnen (Haraberget) och Dressinen. Dessa nyproduktioner har mött ett stort behov av moderna och energieffektiva bostäder i Ljungby kommun, och har bidragit till att förbättra livskvaliteten för många invånare. Björnen, belägen på Haraberget, erbjuder en blandning av hyreslägenheter med hög standard, särskilt boende, tillagningskök och förskola.

Dressinen har också fått positiv respons från de första hyresgästerna och har snabbt blivit en eftertraktad adress i området. Vi arbetar nu för att färdigställa bottenplanet där det kommer att bli lokaler för vårdcentral och bankverksamhet. En nedskrivning med 40,0 mkr har gjorts, se mer information under avsnittet Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Underhåll och komponentbyten

2024 innebar en hel del utmaningar i form av stigande kostnader som gjorde att vi hålla igen när det gäller underhållet, från budgeterade 20,0 mkr till 16,7 mkr. Det innebar att vi fick prioritera för att få ut mesta möjliga effekt av våra underhållsåtgärder. Under året har vi gjort stambyte på del av Stenbacken där vi även bytte en hiss. Vi har målat fasader samt bytt av fönster på delar av Ryssby 5:29. Vi har rustat upp en av tvättstugorna i Lagan och köpt in ny lekutrustning till Rödstjärten. På Ekebacken har vi bytt termostater som en energieffektiviserings-åtgärd.

En stor del av underhållet (4 mkr) har avsatts till underhåll av våra butikslokaler och vi fick på så sätt in nya hyresgäster i form av Sawadeekha, Novi samt MD salonger. Vi förbättrade även lokaler som hyrs av Reckcreation och Torinos. Detta har givit oss ett bra uthyrningsläge med få tomma butikslokaler.

Större investeringar/komponentbyten är totalrenovering av Myrans innegård, (tillika garagetak) med tillhörande trapphus, ett arbete på ca 6 mkr. Där återstår en del arbete så den ligger som pågående över årsskiftet. Vi har även gjort etapp 1 av Ekebackens byte av tak, 10,7 mkr.

Miljöarbete

Ljungbybostäder arbetar aktivt med att optimera bolagets energiförbrukning. Målet är att minska elfjärrvärme- och vattenförbrukning med minst 5% till 2025-12-31. Uppföljning sker kontinuerligt och fördelas per kvadratmeter.

per den 31 december	2024	2023
<i>förändring i %</i>		
Elförbrukning	+4,4*	-4,8
Fjärrvärmeförbrukning normalårskorr.	-5,1*	-0,3
Vattenförbrukning	-10,1*	-1,9

* Förbrukningen i förhållande till kvadratmeter påverkas av årets nybyggnationer vilket kan påverka årets mätning.

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.

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. Under året har vi installerat sensorer på Ekebacken och samtidigt byttes alla termostater.

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.

u

8.7

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 har möblerats och hyrs ut på korttidskontrakt till personer med behov av tillfällig bostad i Ljungby.

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 och de är fullt uthyrda.

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 butikslokaler i Meteoren. 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 3 505 tkr (3 103 tkr) och lokaler har förorsakat ett hyresbortfall på 993 tkr (906 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 12 personer varav 8 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 12 (11). Av dessa är en i Ryssby, tre på Tråden och åtta 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.

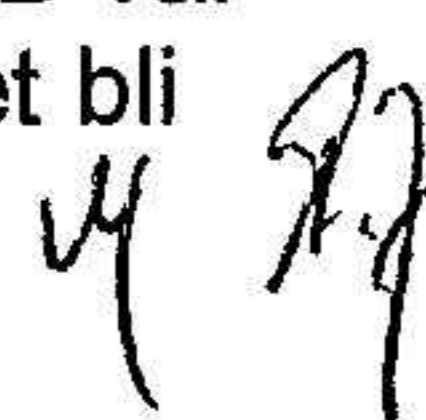
Tillgängligheten till våra bostäder och lokaler är viktigt för oss. Vi vill att alla ska kunna bo i och besöka lägenheter och lokaler. I samband med nybyggnation är detta ett av ledmärkena. I äldre hus kan detta ibland vara svårt att åstadkomma men vi tittar även på detta när det är möjligt.

Årets resultat medför att vi inte uppfyller ägarens ställda krav på soliditet, då kravet är 20% och soliditeten per 2024-12-31 var 11,2%. Vi uppfyller inte ägarens krav när det gäller avkastningen som ska uppgå till minst 4,0% av bolagets justerade egna kapital beräknat som ett genomsnitt av de senaste tre åren. Avkastningen år 2024 var -37,5% och räknat som ett genomsnitt för de senaste tre åren var det -7,1%. Årets negativa resultat beror främst på nedskrivningen av 40,0 mkr på fastigheten Dressinen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nybyggnationerna på Björnen och Dressinen har präglat vårt år och under våren genomfördes visningar av husen för allmänheten. Intresset för dessa tillfällen var stort och vi tackar vår personal för det engagemang som lagts ner för planering och genomförande.

Redovisningsregler inom K3 tvingar oss att skriva ner Dressinens värde med 40 mkr. Detta eftersom fastighetens marknadsvärde enligt den värdering av som gjorts av Forum Fastighetsekonomi AB var 40 mkr lägre än bokfört värde. Vi kommer följa utvecklingen framöver och kommande år kan det bli



2025052729583

aktuellt att göra reverseringar av nedskrivningen. Totalt sett var övervärdet på bolagets fastigheter innan nedskrivningen ca 673 mkr. Mer information finns i not 12.

Under året har höga räntor och inflationen påverkat oss. Det innebär att vi inte kunde genomföra lika mycket underhåll som tidigare och vi fick prioritera om under året.

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%	+/- 0,6
Varav värme, fastighetsel, vatten och sophantering	+/- 1%	+/- 0,2
Ränteutveckling	+/- 1%	+/- 8,4

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 0,9 mkr. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras normalt sätt med index (KPI).

2024 var vakansgraden 3,7% (2023 3,6%). 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 påtagligt. 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. Vi arbetar nu intensivt med energieffektiviseringar 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% 0,6 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 83,8% (2023 81,4%) beräknat på bokfört värde inkl. pågående projekt. Mindre

u
Pj

ränteförändringar kan hanteras genom omprioritering av planerade åtgärder. Om räntorna för våra lån skulle öka med 1% innebär det en kostnadsökning med ca 8,4 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 2024 kontrollerades våra hyresrutiner och hur vi uppfyller kraven gällande GDPR.

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

Upplåning

Låneskulden har under året ökat med 66 472 tkr. För nybyggnationerna på Björnen 1 & 2 (Harabergsprojektet) och Dressinen har 80 000 tkr lånats upp. Därutöver består förändringen av amortering med 13 528 tkr.

Under året har lån värda 215 328 tkr varit föremål för omsättning alternativt inlösen. Motsvarande belopp för verksamhetsåret 2025 är ca 185 000 tkr, vilket även framgår av nedanstående tabell.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick vid utgången av 2024 till 87,3% (förra året 81,4%).

Antalet lån på balansdagen den 31 december 2024 uppgår till 23 stycken.

Den totala låneportföljen uppgår vid balansdagen till 841 225 tkr. Förfallostrukturen framgår av följande tabell.

År	Tkr
2025	185 000
2026	163 125
2027	193 300
2028	158 000
2029	141 800
	841 225

Räntor

Genomsnittlig räntenivå för vår lånestock var vid bokslutsdagen den 31 december 2024 2,81% (inkl. borgensavgift 3,40%). Detta är en minskning 0,15 procentenheter sedan föregående år exkl borgensavgift. Borgensavgiften är sedan år 2023 0,59%.

Andelen lån med rörlig ränta uppgår på balansdagen till 179 100 tkr vilket motsvarar ca 21% av den totala lånestocken. Räntekostnader för lån som tagits för att finansiera nybyggnation på Björnen och Dressinen har bokats mot projekten på balansräkningen fram tills att byggnaderna tagits i bruk.

2025052729585

Hyresförhandlingar

Förhandlingar avseende hyrorna slutfördes den 8 december 2023. Förhandlingarna vilka resulterade i en uppgörelse från och med den 1 januari 2024 till och med den 31 december 2024 som innebar att hyrorna höjdes med 5,1%. Lägenheterna i fastigheten Ången och Ryssby 3:11 höjdes med 2,55%. Fastigheter med kallhyra (Ryssby 5:29 och Snöklockan 4) höjs med 2,55%. 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 4,1 procentenheter från 15,3% till 11,2%. Minskningen förklaras av den nyupplåning som under året gjorts för att finansiera pågående nybyggnationer och en nedskrivning av värdet på fastigheten Dressinen på 40 000 tkr.

Avkastningskrav

Årets verksamhet visar ett resultat som ligger under det avkastningskrav på 4% som ägarna har angivit i ägardirektivet. Årets avkastning uppgick till -37,5%. Enligt ägardirektiv fastställda på extra bolagsstämma 2024-11-19 ska avkastningen beräknas som genomsnittet av de senaste tre åren. Utfallet för Ljungbybostäder blir då -7,1%.

Koncernuppgifter

Bolagets inköp från Ljungby kommun uppgår till 12 190 tkr medan försäljningen uppgår till 34 090 tkr. Inköpen från Ljungby Energi AB och Ljungby Energinät AB uppgår till 9 515 tkr medan försäljningen till samma bolag uppgår till 42 tkr. Koncernbidrag till Ljungby Holding AB uppgår till 79 tkr.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

per den 31 december	2024	2023	2022	2021
<i>mkr</i>				
Nettoomsättning ack	133,4	108,4	103,4	99,8
Resultat efter finansiella poster ack	-37,8	2,7	8,2	6,2
Balansomslutning	1 001,7	978,5	817,5	595,9
%				
Likviditet	95,1	68,3	131,1	65,0
Rörelsemarginal	-8,6	11,4	12,2	9,4
Soliditet	11,2	15,3	18,6	24,8
Belåningsgrad (bokfört värde)	87,3	81,4	81,1	71,7
Vakansgrad lägenheter	3,7	3,6	2,8	3,1
Andel lokaler	24,0	17,9	17,7	17,7
<i>kvm</i>				
Uthyrningsbar yta lokaler	27 032	18 080	17 962	17 940
Uthyrningsbar yta bostäder	85 653	83 115	83 472	83 472
Antal lägenheter	1 396	1 357	1 364	1 364

Nyckeltalsdefinitioner: se not 29

Förslag till vinstdisposition (tkr)

Till bolagsstämman förfogande står:	
Balanserade vinstmedel från föregående år	104 573
Årets förlust	<u>-36 278</u>
	68 295

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägaren utdelas	1 650
I ny räkning föres	<u>66 645</u>
	68 295

Förändring av eget kapital

Eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa eget kapital
IB	2 500	41 500	104 126	2 097	150 223
Balanseras i ny räkning			2 097	-2 097	-
Utdelning			-1 650		-1 650
Årets förlust				-36 278	-36 278
UB	<u>2 500</u>	<u>41 500</u>	<u>104 573</u>	<u>-36 278</u>	<u>112 295</u>

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.

2025052729587



RESULTATRÄKNING

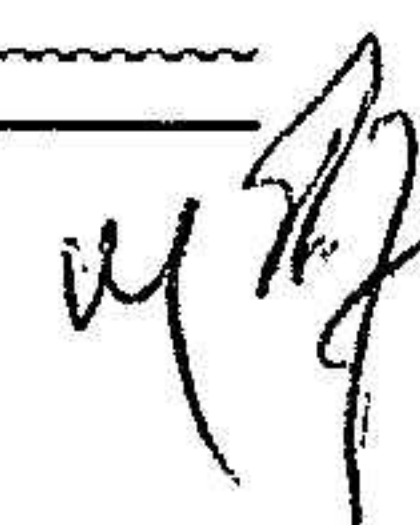
(tkr)	Not	2024		2023	
	1				
Hysesintäkter	2		132 654		105 778
Övriga förvaltningsintäkter	3		778		2 586
Summa nettoomsättning			133 432		108 364
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	4, 6, 7		58 998		52 304
Underhåll			16 734		23 906
Fastighetsavgift/skatt			3 441		2 611
Avskrivningar	5		22 224		14 017
Nedskrivningar	5		40 000		-
Övriga rörelsekostnader	5		317	-141 714	134
Bruttoresultat			-8 282		15 392
Centraladministration	6		-3 217		-3 033
Rörelseresultat			-11 499		12 359
Ränteintäkter	8		907		1 065
Räntekostnader	9		-27 162	-26 255	-10 734
Resultat efter finansiella poster			-37 754		2 690
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Lämnade koncernbidrag			-79		-87
Bokslutsdispositioner, övriga	10		1		3 449
Resultat före skatt			-37 832		6 052
Skatt på årets resultat	11		1 554		-3 955
ÅRETS RESULTAT			-36 278		2 097

2025052729588

BALANSRÄKNING
PER DEN 31 DECEMBER

2025052729589

(tkr)	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	871 876	499 140
Mark	13	57 043	43 448
Markanläggningar	14	23 484	-
Inventarier	15	978	751
Pågående nyanläggning	16	11 387	408 754
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	17	40	40
Summa anläggningstillgångar		964 808	952 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		118	69
Kundfordringar		55	38
Fordringar koncernföretag	18	32 067	19 312
Aktuell skattefordran		669	962
Övriga fordringar	19	246	3 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 749	2 890
Summa omsättningstillgångar		36 904	26 391
SUMMA TILLGÅNGAR		1 001 712	978 524



(tkr)	Not	2024	2023
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 500	2 500
Reservfond		41 500	41 500
Summa bundet eget kapital		44 000	44 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		104 573	104 126
Årets resultat		-36 278	2 097
Summa fritt eget kapital		68 295	106 223
Summa eget kapital totalt		112 295	150 223
Obeskattade reserver	22	139	141
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	11 604	13 144
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	24	834 225	767 753
Summa långfristiga skulder		834 225	767 753
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	24	7 000	7 000
Leverantörsskulder		11 402	20 668
Skuld koncernföretag		8 235	5 086
Övriga skulder	25	826	315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	15 986	14 194
Summa kortfristiga skulder	27	43 449	47 263
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		1 001 712	978 524

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024	2023
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster	30	-37 754	2 690
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	31	62 542	14 151
Summa		<u>24 788</u>	<u>16 841</u>
Utbetald inkomstskatt		<u>306</u>	<u>-290</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		25 094	16 551
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		1 987	1 989
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)		-3 806	-4 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>23 275</u>	<u>14 267</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering fastigheter		-74 650	-212 104
Investering inventarier		-567	-96
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-75 217</u>	<u>-212 200</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		80 000	165 000
Amortering låneskulder		-13 528	-756
Lämnade koncernbidrag		-87	-61
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-1 650	-1 650
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		<u>64 735</u>	<u>162 533</u>
Årets kassaflöde		12 793	-35 400
Likvida medel vid årets början		<u>19 323</u>	<u>54 723</u>
Likvida medel vid årets slut	32	32 116	19 323

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
Markanläggning	20 år

Fordringar

Hyres- 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 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

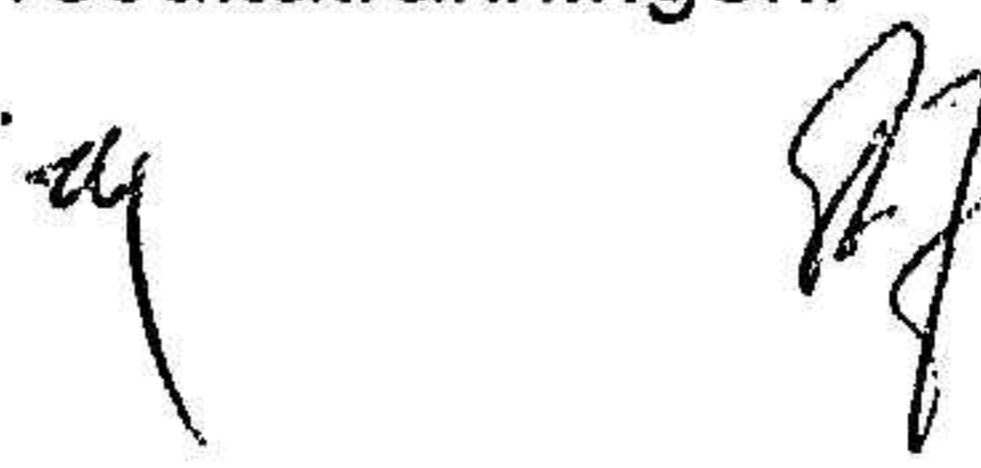
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

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.



Not 2 Hyresintäkter	2024		2023	
Bostäder		94 580		86 630
Lokaler		39 299		20 283
Garage/Carportar		2 735		2 480
Diverse intäkter		1 038		738
Hyresbortfall outhyrt		137 652		110 131
Bostäder	3 505		3 103	
Lokaler	993		906	
Garage/Carportar	500	-4 998	344	-4 353
		132 654		105 778

Förfallostruktur kontrakt	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<u>Lokaler</u>		
Inom ett år	20	789
Ett till fem år	48	29 514
Senare än fem år	8	497 223
<u>Bostäder</u>	1 344	95 655

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2024		2023	
Naturvårdsverket bidrag 4 laddpunkter		-		60
Länsstyrelsen bidrag energieffektivisering Asken		-		66
Elstöd		-		1 543
Försäkringsersättning		-		301
Övrigt		778		616
		778		2 586

Not 4 Driftskostnader	2024		2023	
Reparationer		6 948		5 345
Administration		14 472		13 438
Fastighetsskötsel		8 263		6 532
Lokalvård		1 474		1 331
Bränsle		11 483		10 313
Vatten		4 416		4 417
El		5 001		4 476
Sophantering		2 157		1 934
Försäkringar		1 121		962
Kabel-TV/bredband		1 822		1 614
Medel till hyresgästföreningen		169		170
Övriga driftskostnader		1 672		1 772
		58 998		52 304

I administrationskostnaderna ingår arvode till KPMG AB för revisionsuppdrag 124 tkr (198 tkr) och för skatterådgivning 42 tkr (8 tkr). Inga övriga ersättningar har lämnats för revisionsverksamhet.

Not 5 Av-, nedskrivningar och övr rörelsekostnader	2024	2023
Fastigheter (avskrivningar och nedskrivningar)	61 023	13 705
Markanläggningar (avskrivningar)	861	-
Inventarier (avskrivningar)	340	312
Awytring komponent (övriga rörelsekostnader)	317	134
	<u>62 541</u>	<u>14 151</u>

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2024	varav män	2023	varav män
Sverige	24	71%	24	71%
Totalt	<u>24</u>		<u>24</u>	

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2024-12-31	2023-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	40%	40%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024	2023
Löner och ersättningar	12 565	11 953
varav styrelse och VD	1 314	1 276
varav övrig personal	11 251	10 677
Sociala kostnader	5 558	5 189
(varav pensionskostnad) 1)	-1 614	-1 453

1) Av företagets pensionskostnader avser 294 tkr (f.å. 275 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	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	202	258
Mellan ett och fem år	78	200
Senare än fem år	-	-
	<u>280</u>	<u>458</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	480	466

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränta koncernkonto	877	1 027
Övriga finansiella intäkter	30	38
	<u>907</u>	<u>1 065</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntor fastighetslån	-22 569	-7 114
Övriga finansiella kostnader	-4 593	-3 620
	<u>-27 162</u>	<u>-10 734</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga

	2024	2023
Förändring avskrivning utöver plan, Inventarier	1	63
Återföring periodiseringsfond	-	3 386
Avsättning periodiseringsfond	-	-
	<u>1</u>	<u>3 449</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad/intäkt	13	53
Förändring uppskjuten skatt	1 541	-4 008
	<u>1 554</u>	<u>-3 955</u>

Avstämning effektiv skatt

	procent		procent
Resultat före skatt		-37 832	6 052
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	7 793	20,6%
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-15	0,3%
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	13	1,2%
Schablonränta på periodiseringsfond	-	-	0,2%
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	4	-0,1%
Avyttring fastighet	-	-	0,6%
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-8,7%	-3 273	42,0%
Övrigt	-7,8%	-2 968	0,5%
Redovisad effektiv skatt	4,1%	<u>1 554</u>	<u>-3 955</u>

Not 12 Byggnader	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	726 347	712 863
Nyanskaffningar	434 075	16 672
Avgår: Årets försäljning/komponentbyte	-1 303	-3 188
Utgående anskaffningsvärde	1 159 119	726 347
Ingående ack avskrivningar	-227 207	-215 005
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/komponentbyte	987	1 503
Årets avskrivningar	-21 023	-13 705
Utgående ack avskrivningar	-247 243	-227 207
Ingående ack nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-40 000	-
Utgående ack nedskrivningar	-40 000	0
Utgående redovisat värde	871 876	499 140
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	685 413	682 988
Mark	191 062	184 782
	876 475	867 770

Fastighetsbeståndet värderas enligt Forum Fastighetsekonomi ABs värdeutlåtande från december 2024 till 1 665 400 tkr.

Not 13 Mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	43 448	42 647
Årets anskaffning	13 595	900
Årets försäljning	-	-99
Utgående anskaffningsvärde	57 043	43 448

Not 14 Markanläggningar	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	0	-
Nyanskaffningar	24 346	-
Utgående anskaffningsvärde	24 346	0
Ingående ack avskrivningar	0	-
Årets avskrivningar	-862	-
Utgående ack avskrivningar	-862	0
Utgående redovisat värde	23 484	0

Not 15 Inventarier	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	4 783	4 828
Årets anskaffning	566	96
Årets försäljning/utrangering	-61	-141
Utgående anskaffningsvärde	<u>5 288</u>	<u>4 783</u>
Ingående ack avskrivningar	-4 032	-3 861
Återföres: Ack avskrivningar på årets försäljning/utrangering	61	141
Årets avskrivningar	-339	-312
Utgående ack avskrivningar	<u>-4 310</u>	<u>-4 032</u>
Utgående redovisat värde	978	751
Ingående ack avskrivningar utöver plan	-141	-204
Återföring/årets avskrivning utöver plan	1	63
Utgående ack avskrivningar utöver plan	<u>-140</u>	<u>-141</u>
	838	610
Not 16 Pågående nyanläggning	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	408 754	212 572
Årets anskaffning:		
Ekebacken 1		33
Björnen 1/2	-	140 149
Dressinen 1	5 160	61 436
Långraden	263	-
Myran 1/7	5 963	-
Lidhult 1:51	-	-
Färdigställda	<u>-408 753</u>	<u>-5 436</u>
Utgående anskaffningsvärde	11 387	408 754
Not 17 Aktier och andelar	2024	2023
Andelar Husbyggnadsvaror H.B.V.	<u>40</u>	<u>40</u>
	40	40
Not 18 Fordringar koncernföretag	2024	2023
Banktillgodohavande	<u>32 067</u>	<u>19 312</u>
	32 067	19 312

Kreditlimit 3 000 tkr

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



Not 19 Övriga fordringar	2024	2023
Återbetalning moms avseende kvartal 4	-	2 937
Husbyggnadsvaror H.B.V. återbäring	197	172
Företagskonto Uttern 65+	37	11
Företagskonto Björnen 65+	12	-
	<u>246</u>	<u>3 120</u>

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024	2023
Leverantörsfakturor	2 957	2 405
Övrigt	792	485
	<u>3 749</u>	<u>2 890</u>

Not 21 Eget kapital	2024	2023
Antal aktier / kvotvärde	25 000 / 100	25 000 / 100
Förslag till vinstdisposition		
Till bolagsstämman förfogande står:		
Balanserade vinstmedel från föregående år	104 573	104 126
Årets förlust / vinst	-36 278	2 097
	<u>68 295</u>	<u>106 223</u>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:		
Till aktieägaren utdelas	1 650	1 650
I ny räkning föres	66 645	104 573
	<u>68 295</u>	<u>106 223</u>

Not 22 Obeskattade reserver	2024	2023
Ack avskrivningar utöver plan		
- Inventarier	139	141
	<u>139</u>	<u>141</u>

Av beloppet utgör uppskjuten skatt 29 tkr (29 tkr).



Not 23 Uppskjuten skatteskuld	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässig restvärde</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
2024			
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 skillnader hänförliga till underskottsavdrag	-	-6 893	-1 420
UB	871 876	801 761	11 604
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässig restvärde</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
2023			
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 skillnader hänförliga till underskottsavdrag	-	-10 139	-2 089
UB	499 141	415 056	13 144

Not 24 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.

	2024	2023
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	185 000	215 328
Skulder som förfaller inom två och fem år från balansdagen	656 225	559 425
Skulder som förfaller senare än fem år	-	-

Not 25 Övriga skulder

	2024	2023
Personalens källskatt	263	272
Moms	563	
Övrigt	-	43
	826	315

u Rj

2025052729600

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024	2023
Förskottsbetalade hyror	9 008	8 013
Semesterlöner	1 267	1 153
Räntor	2 277	2 477
Leverantörsfakturor	2 499	1 877
Övrigt	935	674
	15 986	14 194

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024	2023
---	-------------	-------------

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

varav kreditinstitut

-

-

-

-

Eventalförpliktelser

Fastigo

247

232

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

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

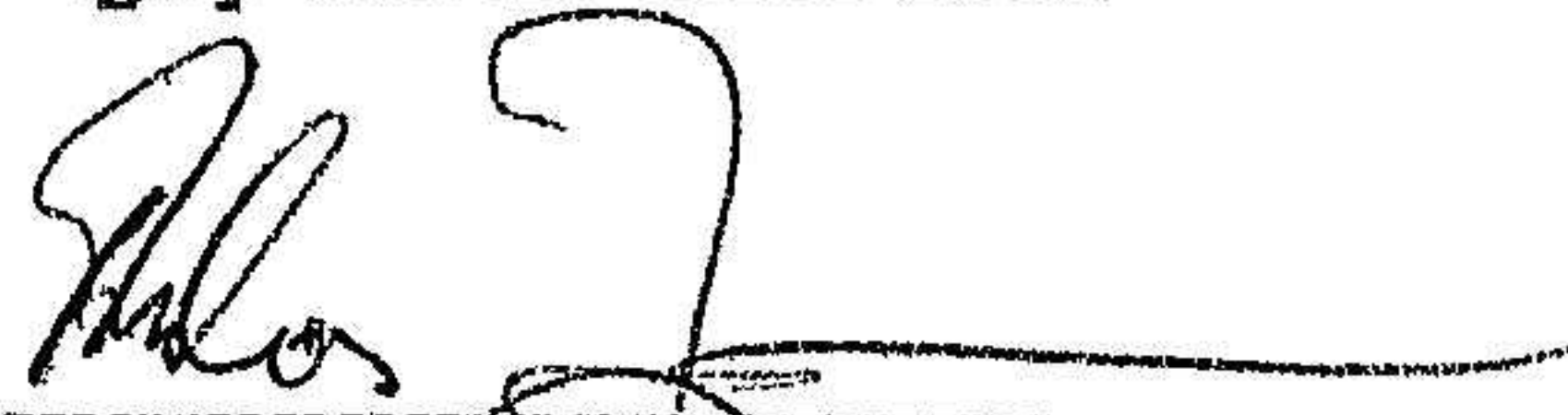
NOTER TILL KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Not 30 Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	907	1 065
Erlagd ränta	-27 162	-10 734
	<u>-26 255</u>	<u>-9 669</u>
Not 31 Övriga poster		
Avskrivning av tillgångar	22 225	14 017
Nedskrivning av tillgångar	40 000	-
Utrangering/rea förlust försäljning anläggningstillgång (ökning -/minskning +)	317	134
	<u>62 542</u>	<u>14 151</u>
Not 32 Likvida medel		
Tillgodohavande på koncernkonto	32 067	19 312
Företagskonto Uttern 65+	37	11
Företagskonto Björnen 65+	12	-
	<u>32 116</u>	<u>19 323</u>

Handwritten signature

2025052729602

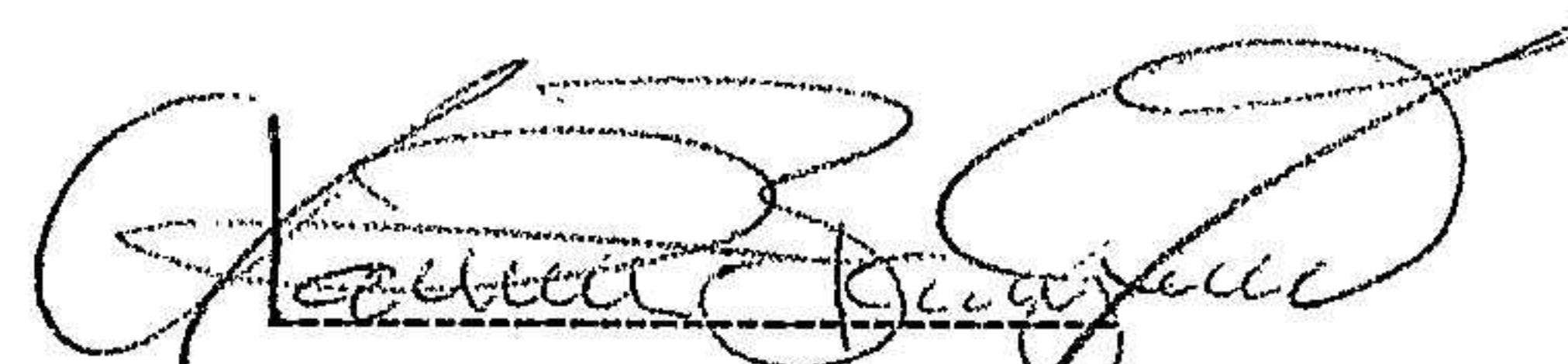
Ljungby den 20 mars 2025



Anders Jannesson
Ordförande



Ulf Carlsson
Vice ordförande



Maria Berglund



Ingela Rosén




Dick Andersson



Joakim Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2025
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 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungbybostäder AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ljungbybostäder AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Michael Johansson
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."

MICHAEL JOHANSSON

Undertecknare

Serienummer: 2c390814cbc615[...]489f9fc946cf3

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-03-21 14:19:36 UTC



2025052729606

Penneo dokumentnyckel: DU0TA-43XD5-2UYW-3LZZ8-YCC1Y-UTQZG

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.