

ÅRSREDOVISNING 2007



schmidtska huset i kv. fiskaren Kjell Larsson/hov 2007



Lidköping
AB BOSTÄDER

År 2007 i sammandrag

- Bostadshyror höjdes 1 juni med 1,95 procent
- Avtal har träffats om höjning av hyror 1 april 2008
- Styrelsen har beslutat om nya mål för AB Bostäder
- Omfattande upprustning av kv Rapsbaggen nästan klar
- Antalet lediga lägenheter är fortfarande lågt
- Marknadsräntorna har stigit
- Anslutning av fastigheter till bredbandsnät pågår
- Energideklaration av samtliga byggnader har påbörjats
- Genomförd kundenkät gav ett gott betyg
- Samtliga avtal med Hyresgästföreningen har omförhandlats

	2007	2006
Resultat	0,7 Mkr	5,2 Mkr
Omsättning	127,4 Mkr	125,1 Mkr
Balansomslutning	538,2 Mkr	535,5 Mkr
Direktavkastning	6,3 %	5,7 %
Soliditet	17,5 %	17,4 %

ÅRSREDOVISNING 2007

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD:s kommentar	Sid 3
Förvaltningsberättelse	Sid 4
- Affärsidé	Sid 4
- Fastigheter	Sid 4
- Fastighetsförvaltning	Sid 5
- Marknad	Sid 6
- Ekonomi	Sid 7
- Vinstdisposition	Sid 8
Resultaträkning	Sid 9
Balansräkning	Sid 10
Kassaflödesanalys	Sid 12
Noter	Sid 13
Fastighetsbestånd	Sid 20
Fem års utveckling	Sid 21
Revisionsberättelse	Sid 22
Granskningsrapport	Sid 22

VD HAR ORDET

Under året genomförde vi den 6:e hyresgästenkäten sedan 1997. I enkäten mäter vi i ett index hur nöjda våra kunder är med oss som hyresvärd. För 6:e gången ökar vi vårt "nöjd-kund-index", från 89 procent 1997 till 97 procent 2007.

Via enkäten får vi också reda på vad vi bör förbättra för att ytterligare höja vårt index. Den informationen kommer att ligga med som en del i vårt framtida arbete och kommer att påverka vår handlingsplan för de närmaste åren.

Förvaltning

Vår strategi sedan flera år tillbaka, att rusta upp invändig standard i våra lägenheter samt ha fräscha tvättstugor med moderna maskiner, ligger fast och arbetet fortsätter. Nedlagda kostnader 2007 är ca 12 miljoner kronor.

Satsningen på att kraftigt rusta upp den utvändiga miljön i kv. Raps-baggen har genomförts under 2006-2007 till en kostnad av 28 miljoner kronor. En mängd åtgärder har genomförts, allt från växter, belysning till renovering av fasader och balkonger.

Marknad

Marknaden för bostäder i Lidköping är mycket god. Efterfrågan på boende i alla boendeformer är stor. Vi har endast ett 10-tal lediga av våra 2136 lägenheter. Efterfrågan är större än tillgången i allmänhet och i synnerhet på centralt belägna bostäder.

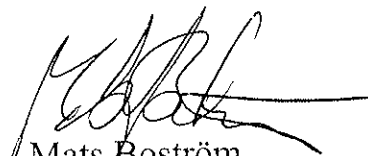
Efterfrågan på lokaler är begränsad i Lidköping och med större tillgång än efterfrågan.

Framtid

Lidköpings kommun planerar för ett större bostadsområde, Hamnstaden i västra hamnen, som ligger både centralt och sjönära, vilket ses som mycket positivt. Byggstarten här ligger några år framåt, varför några planer för större investeringar inte är aktuellt för 2008.

Under 2008 kommer vi att slå fast en affärsplan för de kommande fem åren.

Jag vill här tacka all personal för ett utomordentligt bra utfört arbete under 2007.



Mats Boström
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2007, bolagets 66:e verksamhetsår.

(Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2006).

AFFÄRSIDÉ

AB Bostäder i Lidköping ägs i sin helhet av Lidköpings kommun. Företagets affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta bostäder och lokaler enligt affärs-mässiga principer och att erbjuda våra kunder ett tryggt boende med hög kvalitet.

AB Bostäder skall

- erbjuda ett tryggt, trivsamt och bekvämt boende i välskötta och attraktiva fastigheter
- ha nöjda och kvarboende kunder i alla åldrar
- ha en sund och stabil ekonomi

Styrelsen har under året reviderat målen för bolagets verksamhet och ny handlingsplan för kommande år håller på att upprättas.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bolaget är medlem i branschorganisationen SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

FASTIGHETER

Verksamheten under 2007 har i huvudsak omfattat förvaltning av bolagets fastigheter.

Några köp eller försäljningar av fastigheter har inte förekommit under året.

Undersökning har inletts om det är möjligt att nyproducera ytterligare bostäder i ett par kvarter, som företaget redan äger i de centrala delarna av staden.

Sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 736 Mkr (662).

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp. Maskiner och inventarier samt förråd är försäkrade till betryggande belopp.

Specifikation över förvaltade fastigheter, anskaffningsvärden mm framgår av tabellbilaga.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsunderhåll

De för år 2007 planerade underhålls-arbetena har, med vissa förändringar, genomförts enligt planerna.

En omfattande upprustning av kv. Rapsbaggen påbörjades 2006, omfattande bl.a. ommålning av alla hus, byte av fasader, plank och dörrar mm. Upprustningen kommer att vara färdig under våren 2008 och är kostnadsberäknad till ca 28 Mkr, varav 16,2 Mkr (12,1) har påverkat årets resultat.

Företagets fastigheter har god teknisk status, eftersom omfattande underhålls-åtgärder har kunnat genomföras under ett flertal år.

Lägenhetsunderhåll

Vårt system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar företagets samtliga lägenheter.

Under 2007 har 1,2 Mkr utbetalats i hyresrabatt till våra kunder, eftersom dessa beslutat att skjuta på det planerade lägenhetsunderhållet.

Nytt avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll har under året träffats med Hyresgästföreningen.

Miljöarbete

Företagets miljöpolicy lyder

- AB Bostäder skall på ett resurs-effektivt sätt tillhandahålla sunda bostäder och lokaler i en sund boendemiljö
- Vi skall verka för goda miljöval som ger oss och våra kunder hög kvalitet
- Miljöpolicyen täcker hela AB Bostäders verksamhet, såväl drift och förvaltning som ombyggnad och nyproduktion.

AB Bostäder är sedan år 2000 miljö-diplomerade av Göteborgs Miljö- och Hälsoförvaltning. Diplomet gäller årsvis och en omdiplomering har skett även under 2007.

AB Bostäder har upprättat ett särskilt dokument, "Miljöbokslut 2007", där en detaljerad redovisning av företagets miljöarbete finns beskrivet.

Bredband

AB Bostäder håller på att ansluta samtliga fastigheter till ett bredbandsnät. Arbetena, som omfattar nya områdes- och fastighetsnät, påbörjades 2006 och kommer att vara klart under våren 2008.

Efter hand som anslutningarna blivit klara har våra kunder möjlighet att teckna avtal om internet, IP-tv och IP-telefoni. Vidare nyttjar AB Bostäder nätet för övervakning av teknisk utrustning.

MARKNAD

Bostäder

Totalt sett finns i Lidköpings kommun ca 17 000 bostäder, varav ca 3 700 upplåts med hyresrätt. Av dessa äger AB Bostäder 2 136 lägenheter.

Marknadsandelen av hyresrätter är således 58 procent medan andelen av det totala bostadsbeståndet är ca 13 procent.

Uthyrningsgraden har under året i genomsnitt uppgått till 99,4 procent (99,3). Vid årets slut fanns 7 (12) lediga lägenheter.

Den externa omflyttningen har under året varit 18,4 procent (17,9).

Trots relativt hög omflyttning har många kunder lång boendetid hos AB Bostäder. 810 lägenheter (38 procent av vårt lägenhetsbestånd) har vid årsskiftet varit uthyrd till samma kund i sex år eller mera.

Lokaler

Inom företaget finns 98 lokaler, 17 011 m², som hyrs ut i kommersiellt syfte eller till offentlig verksamhet.

Hyror

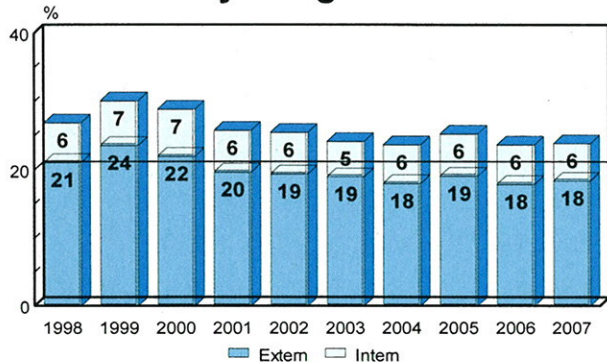
Under året har hyrorna höjts med 1,95 procent fr o m 2007-06-01, efter förhandling med Hyresgästföreningen.

För kommande året har avtal träffats om att höja hyrorna fr o m 2008-04-01 med 2,35 procent.

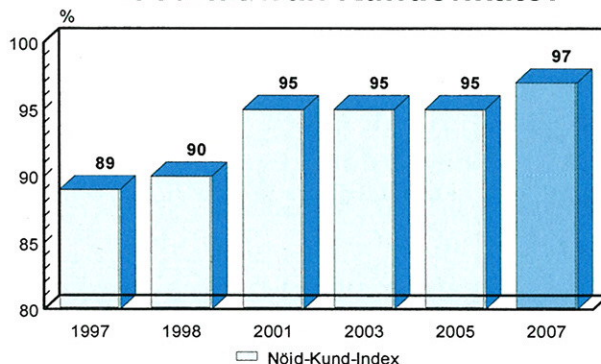
Kundenkät

AB Bostäder genomför regelbundet kvalitetsmätningar av företagets service mm hos våra kunder. Vid årets mätning uppgick "Nöjd-Kund-Index" till 97 procent, vilket är ett gott resultat.

Omflyttningsfrekvens



Resultat från Kundenkäter

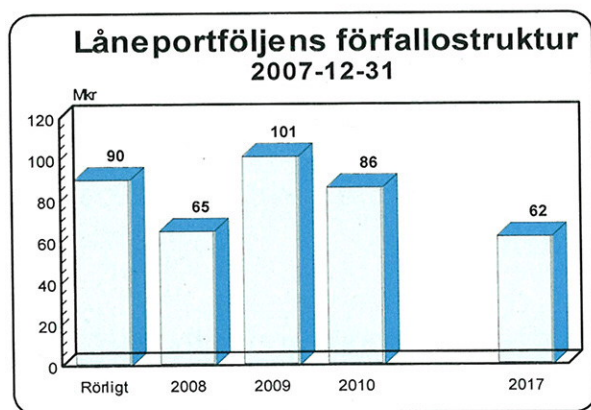


EKONOMI

Finansiering

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 404 Mkr (400).

Genomsnittsräntan på lånen 2007-12-31 har stigit till 4,41 procent (4,17). Detta beror på ogynnsam ränteutveckling under året, framförallt på kortfristiga lån. Den genomsnittliga räntebindningstiden har ökat till 2,5 år (1,5).



Värdering av fastigheter

AB Bostäder har gjort en intern avkastningsvärdering av företagets fastigheter, för att utröna om något nedskrivningsbehov föreligger av fastigheternas bokförda värden.

Bedömningen är att det f n inte finns anledning att tro att företagets fastigheter är för högt värderade.

Resultatöversikt

AB Bostäders resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 1,5 Mkr (7,3). Resultatet har på intäktsidan påverkats av engångsersättningar med ca 0,5 Mkr (8,7).

Företagets underhållskostnader under året uppgår till 39,7 Mkr (41,3), vilket motsvarar 246 kr per m² (256). Vid en jämförelse med genomsnittlig underhållskostnad i SABO-företagen, som 2006 uppgick till 150 kr per m², ligger AB Bostäder på en för branschen hög nivå.

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 16,8 Mkr (12,3), vilket är 13,1 procent (9,8) av intäkterna. Direktavkastningen på totala tillgångar uppgår till 6,3 procent (5,7).

AB Bostäders soliditet har ökat marginellt till 17,5 procent (17,4). Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2006 till 21,2 procent.

Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga ekonomiska tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor.

Lidköpings kommun har i ägardirektiv angivit att direktavkastningen bör vara i intervallet 6-8 procent och att soliditeten lägst bör vara 15 procent. Båda dessa krav är uppfyllda 2007.

Utsikter för 2008

Det budgeterade resultatet för år 2008 uppgår till 2,6 Mkr (2,5) före bokslutsdispositioner och skatt, vilket är något högre än tidigare år.

Andelen lån med rörlig ränta har ökat under senare år. Därmed ökar även räntekänsligheten när marknadsräntan

stiger, som nu är fallet. Bedömningen är dock att budgeterad kostnadsränta inte nämnvärt skall avvika från utfall 2008.

Med en fortsatt stabil efterfrågan på lägenheter och lokaler och med en gynnsam ränteutveckling ser vi framtiden an med tillförsikt.

RESULTAT

Bolagets resultat för 2007 och ställning 31/12 2007 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 711 179:65 kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

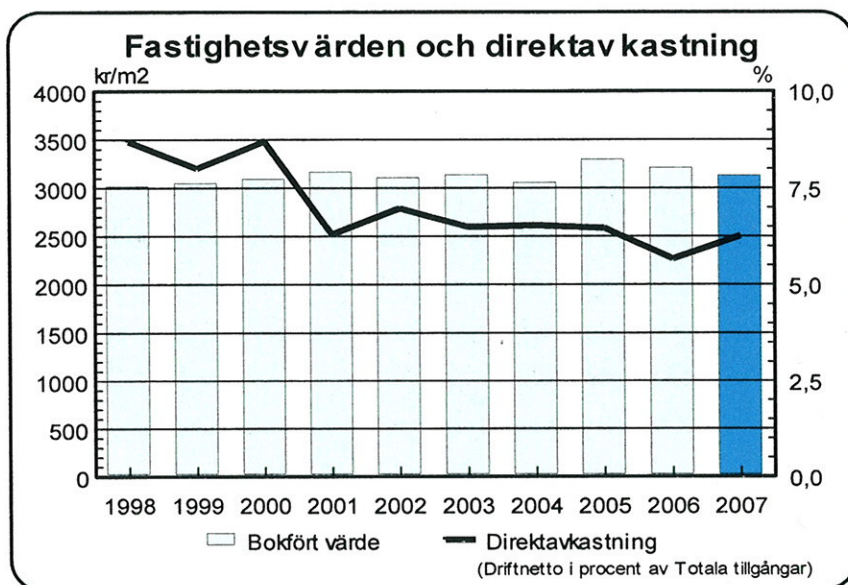
Balanserad vinst	38 542 990:78
Årets resultat	711 179:65
Summa	<u>39 254 170:43</u>

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

Utdelning till aktieägaren	156 000:-	(3,9 % på insatt kapital)
Balanseras i ny räkning	<u>39 098 170:43</u>	
Summa	<u>39 254 170:43</u>	

RESULTATRÄKNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 (Tkr)

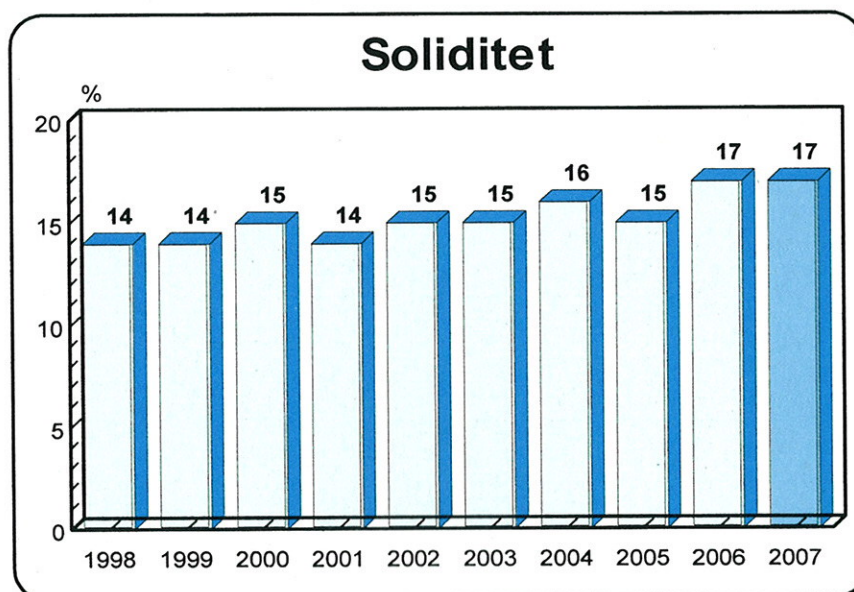
	NOT	2007	2006
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	125 872	124 582
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 547	509
Summa nettoomsättning		127 419	125 091
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-41 733	-41 155
Underhållskostnader	5	-39 754	-41 329
Fastighetsskatt		-3 253	-3 501
Administrations- och försäljningskostnader		-8 978	-8 812
Avskrivningar	6	-15 604	-15 447
Summa fastighetskostnader		-109 322	-110 244
Bruttoresultat	7,8	18 097	14 847
Vinst vid avyttring av fastigheter		0	8 736
Rörelseresultat		18 097	23 583
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		100	116
Övriga ränteintäkter		164	311
Räntebidrag		659	1 078
Räntekostnader		-17 493	-17 767
Resultat efter finansiella poster		1 527	7 321
Bokslutsdispositioner	9	-443	-345
Skatt	10	-373	-1 769
Årets resultat		711	5 207



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2007	2006
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	481 542	491 863
Mark	12	33 273	33 273
Markanläggningar	13	126	140
Inventarier	14	1 683	1 780
Pågående anläggningar	15	185	3 335
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	126	126
Andra långfristiga fordringar	17	759	670
Summa anläggningstillgångar		517 694	531 187
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		553	408
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		384	483
Övriga fordringar	18	511	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 716	2 682
Kassa och bank	20	16 294	505
Summa Omsättningstillgångar		20 458	4 302
SUMMA TILLGÅNGAR		538 152	535 489



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2007	2006
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (50 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		5 000	5 000
Reservfond		45 000	45 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	21	38 543	33 452
Årets resultat		711	5 207
Summa Eget kapital		89 254	88 659
Obeskattade reserver	22	7 026	6 583
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	403 900	400 122
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 669	19 344
Skatteskuld		1 020	1 095
Övriga kortfristiga skulder		221	239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	19 062	19 447
Summa kortfristiga skulder		37 972	40 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>538 152</u>	<u>535 489</u>
STÄLLDA PANTER			
Fastighetsinteckningar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Garantiförbindelse FASTIGO		184	178

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)

	NOT	2007	2006
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Bruttoresultat		18 097	14 847
Avskrivningar som belastat resultatet		15 604	15 447
Ränteintäkter och liknande poster		264	426
Räntebidrag		659	1 078
Räntekostnader		-17 493	-17 767
Inkomstskatt		-373	-1 769
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		16 758	12 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-366	-395
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-2 154	6 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>14 238</u>	<u>17 952</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av fastigheter		0	
Investeringar i fastigheter		-1 240	-3 335
Försäljning av fastigheter		0	24 675
Förvärv av inventarier		-782	-1 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-2 022</u>	<u>20 201</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna långfristiga lån		97 000	15 000
Inlösen av långfristiga lån		-92 827	-68 604
Amortering av långfristiga lån		-395	-364
Ökning av långfristiga fordringar		-89	-107
Aktieutdelning		-116	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>3 573</u>	<u>-54 145</u>
Årets kassaflöde		15 789	-15 992
Likvida medel vid årets början		505	16 497
Summa likvida medel vid årets slut	20	<u>16 294</u>	<u>505</u>

NOTER (Tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Bransch Anpassning har skett efter SABO:s rekommendationer. Resultaträkningen är funktionsindeldad och redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp som beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till sina anskaffningskostnader. Periodisering av intäkter och kostnader har gjorts enligt god redovisningssed.

Avtal om ränteswap har ingåtts i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen samt att minska ränterisken. Intäkter och kostnader för ränteswappen nettoredovisas under räntekostnader. Då derivatinstrumentet endast innehas i säkringssyfte marknadsvärderas denna inte under avtalets löptid.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2007	2006
Bruttohyra		
Bostäder	110 948	109 392
Lokaler	13 960	14 295
Garage	2 135	2 003
P-platser	578	592
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-804	-983
Lokaler	-592	-556
Garage	-176	-133
P-platser	-102	-96
	125 947	124 514
Avgår rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-75	68
Summa hyresintäkter	125 872	124 582

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Ers. från hyresgäster	151	263
Inkassoavgifter o d	124	97
Återvunna fordringar	135	75
Försäljning inventarier	256	68
Statsbidrag	24	0
Ersättning från hyresgäst för lägenhetsunderhåll	250	0
Ersättning från hyresgäster för ombyggnader	603	0
Övriga ersättningar	4	6
Summa övriga förvaltningsintäkter	1 547	509

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2007	2006
Reparationer	5 363	5 025
Fastighetsskötsel	11 989	12 035
Uppvärmning	12 197	12 235
Taxebundna kostnader	10 209	9 911
Gemensamma kostnader	1 103	1 109
Revisionskostnad, varav revision 48 (49) *)	48	49
Medel till Hyresgästföreningen	824	791
Summa driftkostnader	41 733	41 155

*) Öhrlings PricewaterhouseCoopers

NOT 5 UNDERHÅLL

Lägenheter	12 799	14 104
Lokaler	1 258	790
Gemensamt	25 697	26 435
Summa underhållskostnader	39 754	41 329

NOT 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	14 710	14 642
Markanläggningar	14	14
Inventarier	880	791
Summa avskrivningar	15 604	15 447

Avskrivning enligt plan av inventarier sker med 20 procent av anskaffningsvärdet, medan avskrivning av markanläggningar sker med 5 procent av anskaffningsvärdet. Byggnader avskrives enligt plan med 2 procent på anskaffningsvärdet med undantag för s.k. specialfastigheter, där avskrivning sker med 3 procent.

NOT 7 SJUKFRÅNVARO I PROCENT AV ORDINARIE ARBETSTID

	2007	2006
Män	9,8%	7,7%
Kvinnor	2,6%	1,6%
Summa sjukfrånvaro i procent av arbetad tid	7,7%	6,0%
Andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer	74,2%	72,7%
Total sjukfrånvaro per åldersgrupp		
- 30 - 49 år	2,4%	0,6%
- 50 och äldre	12,9%	9,8%

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2007	2006
Antal anställda	28	29
varav män	19	21
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	574	655
Övriga anställda	8 384	8 505
Sociala kostnader	4 063	4 013
	<u>13 021</u>	<u>13 173</u>
varav pensionskostnader till:		
VD	86	149
Övriga anställda	742	599
	<u>828</u>	<u>748</u>

Könsfördelning

Styrelsen består av 4 (4) män och 3 (3) kvinnor medan företagsledningen består av 4 (4) män och 2 (2) kvinnor.

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2007	2006
Avsättning till periodiseringsfond	-443	-2 092
Återföring från periodiseringsfond	0	1 747
Summa bokslutsdispositioner	<u>-443</u>	<u>-345</u>

NOT 10 SKATT

Aktuell skatt på årets resultat	<u>373</u>	<u>1 769</u>
---------------------------------	------------	--------------

NOT 11 ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	734 655	752 154
Nyanskaffningar	161	0
Försäljningar	0	-17 499
Omklassificering	4 228	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>739 044</u>	<u>734 655</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	242 792	233 192
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar	0	-5 042
Årets avskrivningar enligt plan	14 710	14 642
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>257 502</u>	<u>242 792</u>
Utgående bokfört restvärde	<u>481 542</u>	<u>491 863</u>
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnader	586 775	526 550
Mark	149 510	135 236
Summa taxeringsvärde	<u>736 285</u>	<u>661 786</u>

NOT 12 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK

	2007	2006
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 273	36 755
Försäljningar	0	-3 482
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 273	33 273

NOT 13 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNINGAR

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	138	124
Årets avskrivningar enligt plan	14	14
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	152	138
Utgående bokfört restvärde	126	140

NOT 14 ANSKAFFNINGSVÄRDE INVENTARIER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 434	7 830
Nyanskaffningar	896	1 166
Försäljningar och utrangeringar	-567	-562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 763	8 434
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	6 654	6 398
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och utrangeringar	-454	-535
Årets avskrivningar enligt plan	880	791
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 080	6 654
Utgående bokfört restvärde	1 683	1 780

NOT 15 PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 335	0
Nyanskaffningar	1 078	3 335
Omklassificering	-4 228	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185	3 335

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2007	2006
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126	126
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126	126

Specifikation

Namn	Org.nummer	Säte	Aktier/ andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror (HBV)	702000-9226	Stockholm	1	40
Vinninga EDF	769000-2485	Vinninga	362	36
SABO Byggnadsförsäkrings AB	516401-8441	Stockholm	50	50
Summa aktier och andelar				126

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2007	2006
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	670	563
Tillkommande fordringar	89	107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	759	670

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	0	2
Mervärdesskatt	506	222
Övrigt	5	0
Summa övriga fordringar	511	224

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	2 695	2 652
Upplupna räntebidrag	21	30
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 716	2 682

NOT 20 LIKVIDA MEDEL

Kassa	4	4
Postgiro	32	37
Bank	16 258	464
Summa likvida medel	16 294	505

NOT 21 BALANSERAD VINST

Av 2006 års disponibla vinstmedel har enligt årsstämman beslut 38 542 990:78 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 116 000:- kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun.

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER

	2007	2006
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2002)	1 041	1 041
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2003)	796	796
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2004)	899	899
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2005)	1 755	1 755
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2006)	2 092	2 092
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2007)	443	0
Summa obeskattade reserver	7 026	6 583

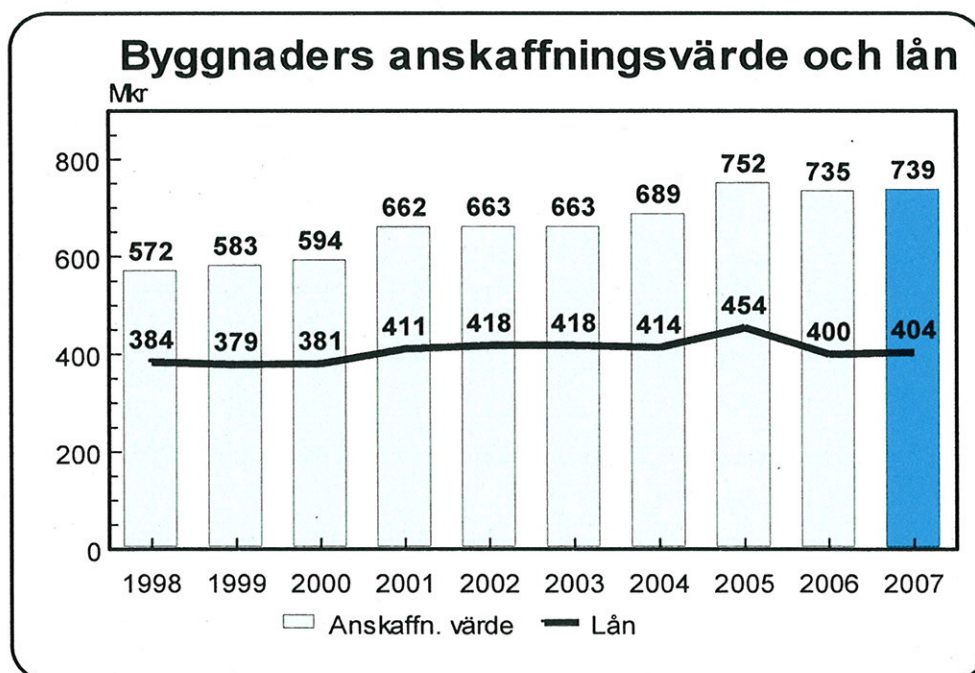
NOT 23 FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	154 700	183 222
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	187 200	216 900
Förfallotidpunkt, mer än 5 år från balansdagen	62 000	0
Summa långfristiga skulder	403 900	400 122

Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga, eftersom avsikten är att de skall förnyas.

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2007	2006
Upplupna löner och semesterersättningar	1 244	1 115
Upplupen skuld för socialförsäkring	222	225
Upplupna kostnadsräntor	6 941	6 405
Upplupna HLU-rabatter	1 124	1 010
Förskottsbetalda hyror	6 617	7 690
Förutbetalda intäkt	0	250
Övriga upplupna kostnader	2 914	2 752
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 062	19 447



NOT 25 ÖVRIG NOT

STYRELSE OCH REVISORER

Bolagets styrelse har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Marita Bengtsson, ordförande
Bertil Jonsson, vice ordförande
Lena Blomgren
Uno Johansson
Gudrun Ahnström
Rolf Larsson
Arne Edvinsson

Suppleanter

Ulla Andersson
Nils Ullgren
Christer Karlsson
Vahida Mehinovic
Björn Gustafsson
Henrik Arthursson
Bengt Klang

Personalrepresentanter

Ordinarie

Klas-Arne Karlqvist
Elisabeth Djärv

Suppleanter

Jimmy Andrén
Anneli Gustavsson

Revisor

Ordinarie

Jonas Hjelmqvist, aukt. revisor

Suppleant

Ove Larsson, aukt.revisor

Lekmannarevisor

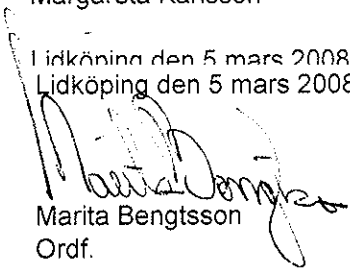
Ordinarie

Erik Karlsson
Margareta Karlsson

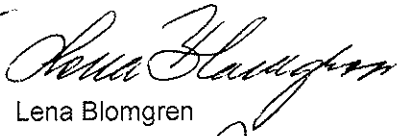
Suppleant

Hans Algotsson
Rolf Olsson

Lidköping den 5 mars 2008
Lidköping den 5 mars 2008

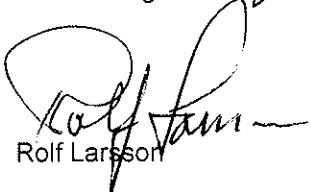

Marita Bengtsson
Ordf.

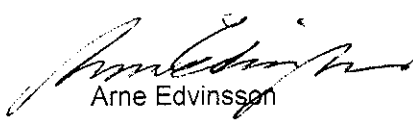

Bertil Jonsson

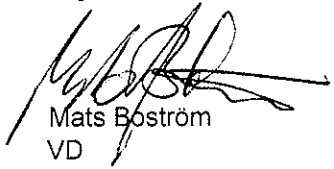

Lena Blomgren


Uno Johansson

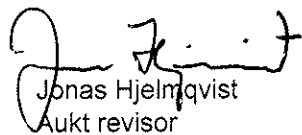

Gudrun Ahnström


Rolf Larsson


Arne Edvinsson


Mats Boström
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 6 mars 2008


Jonas Hjelmqvist
Aukt revisor

FASTIGHETSBESTÅND 2007-12-31 (Tkr)

Omr	Kvarter	Värde- år	Anskaffn. värde	Värde- minskning	Bokfört värde	Taxerings- värde	Antal lägenheter	Antal lokaler
100	Skalbaggen 4-18	1983	106 974	41 437	65 536	97 200	288	9
101	Rapsbaggen 1-2	1982	44 711	14 346	30 365	51 813	123	2
102	Ö. Margretelund	1992	32 865	12 041	20 824	12 730	35	1
103	Gräshoppan 55-76	1978	32 304	11 986	20 317	62 270	150	1
105	Syllen 10	1993	32 974	11 337	21 637	0		1
200	Kanariefågeln 10	1978	1 448	561	887	2 210	8	
201	Solhagen 8	1973	1 149	941	208	2 403	8	
202	Solhagen 2	1969	1 341	494	847	1 404	4	
203	Solhagen 3-4	1975	1 446	817	628	1 811	8	
204	Kolibrin 8	1955	2 259	1 936	323	6 904	30	
205	Korsnåbben 8	1987	2 322	717	1 605	1 994	4	
206	Korsnåbben 10	1981	1 399	725	673	2 142	6	
208	Kornknarren 9	1975	1 001	322	679	1 690	6	
209	Getingen 8	1955	18 989	7 930	11 059	22 575	87	4
210	Tusenfotingen 2-4	1962	11 651	9 883	1 768	44 117	146	8
211	Spindeln 3-5	1960	10 197	10 019	178	29 800	111	2
300	Gladan 4	1980	4 238	1 213	3 025	4 510	14	1
301	Fiskaren 10	1990	10 908	3 152	7 756	5 583	14	
302	Urmakaren 13	1971	2 507	1 380	1 126	9 120	33	
303	Verkmästaren 14	1971	2 519	1 237	1 282	9 120	28	
304	Sadelmakaren 7	1980	2 746	1 838	908	4 239	12	2
305	Braxen 11	1957	734	416	318	3 713	24	
306	Abborren 5	1969	32 730	3 723	29 007	32 281	108	
307	Grönsiskan 2	2005	65 999	2 956	63 043	27 800	45	
400	Leoparden 12	1967	4 699	3 749	950	15 793	45	1
401	Geten 11	1980	1 153	680	473	1 882	6	
402	Geten 2	1980	1 965	609	1 357	2 534	6	
403	Achilles 16	1977	496	158	338	1 560	6	0
404	Balder 2	2001	35 157	4 451	30 706	20 970	33	2
405	Bele 5	1992	37 329	10 636	26 693	12 348		7
406	Ottar 1-2	1930	3 554	1 028	2 527	6 058	4	4
407	Remus1,Rhea3,Saturnus2	1978	26 410	11 274	15 136	35 730	54	17
409	Medusa 1	1964	3 934	3 160	774	15 604	47	2
410	Pandora 1	1963	3 775	3 258	517	16 365	51	0
411	Tisbe 1	1968	4 709	3 221	1 488	16 142	41	4
412	Sleipner 7	1940	691	491	200	2 719	12	
413	Sleipner 11	1991	11 939	3 418	8 521	7 247	14	2
414	Konståkaren 5-6	1968	309	162	147	1 208	6	
415	Undret	1990	10 795	3 092	7 703	5 295	13	
417	Valkyrian 5	1930	1 080	185	895	2 314	1	3
418	Valkyrian 1	1929	568	96	472	1 689	2	4
420	Argus 6-7	1949	6 382	945	5 437	5 180	9	3
423	Ömheten 5	1993	14 009	1 836	12 173	9 788	20	
424	Venus 1-5	1929	25 317	1 897	23 420	611	7	4
500	Skäran 15,17	1966	7 641	7 103	538	21 559	81	
501	Skopan 17	1983	41 003	15 941	25 061	32 166	103	4
502	Myrten 9	1977	972	712	260	2 089	8	
503	Myrten 10	1942	1 006	900	106	2 515	10	
504	Kastanjen 11	1980	2 697	805	1 893	2 368	7	
505	Plommonträdet 2	1987	4 725	1 754	2 971	4 002	12	1
506	Plommonträdet 1	1950	1 573	1 493	80	2 212	8	
507	Silvergranen 23-24	1960	2 203	1 189	1 014	5 068	20	
508	Poppeln21,Porsen7,Päronträdet7	1949	3 558	3 245	313	9 407	36	2
509	Råda	1992	39 703	13 544	26 158	13 075	38	1
601	Säware 5:16	1958	3 543	1 078	2 465	1 095	8	2
602	Säware 5:19 Fänriksg.	1963	1 408	1 299	109	2 016	11	4
603	Säware 26:35	1983	3 124	834	2 290	2 316	12	
604	Säware 8:68	1988	5 255	1 492	3 763	2 166	10	
625	Saleby 5:31	1968	784	248	536	1 306	12	
626	Saleby 10:27	1986	3 636	1 022	2 614	1 172	8	
627	Saleby 10:28	1990	6 138	1 741	4 396	1 132	8	
651	Oxen 4	1983	3 099	866	2 232	2 164	11	
652	Mården 8-9	1978	1 516	582	933	1 870	16	
653	Uttern 3	1968	1 195	950	245	1 576	10	
675	Gillstad 1:71	1986	4 422	1 270	3 152	1 604	10	
676	Gillstad 1:77	1990	4 394	1 201	3 194	970	6	
700	Örslösa 6:25	1988	4 919	1 330	3 590	1 772	10	
725	Tun 7:2	1986	1 154	349	805	674	4	
726	Tun 7:113	1986	3 249	954	2 295	1 525	8	
S U M M A			772 595	257 655	514 941	736 285	2 136	98

FEM ÅRS UTVECKLING

		2003	2004	2005	2006	2007
FÖRVALTAT BESTÅND						
Bostäder	Antal	2 079	2 097	2 141	2 136	2 136
Lokaler	Antal	119	120	116	100	98
Garage	Antal	511	511	535	535	535
P-platser	Antal	584	601	603	610	610
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 293	3 329	3 395	3 381	3 379
Bostadsyta	Kvm	139 959	141 407	144 661	144 115	144 115
Lokalyta	Kvm	20 461	21 211	20 516	17 206	17 011
Vägd yta	Kvm	164 290	166 550	169 349	165 499	165 368
RESULTATRÄKNING						
Omsättning	Tkr	119 234	120 952	128 292	133 827	127 419
Underhållskostnader	Tkr	36 508	34 814	36 475	41 329	39 755
Driftkostnader	Tkr	44 904	47 855	49 579	49 967	50 710
Fastighetsskatt	Tkr	3 304	3 551	3 421	3 501	3 253
Avskrivningar	Tkr	13 887	14 334	14 768	15 447	15 604
Finansiella intäkter	Tkr	1 138	840	1 121	1 505	923
Finansiella kostnader	Tkr	19 322	18 741	17 963	17 767	17 493
Resultat efter finansnetto	Tkr	2 447	2 497	7 207	7 321	1 527
BALANSRÄKNING						
Omsättningstillgångar	Tkr	16 316	22 704	19 899	4 302	20 458
Anläggningstillgångar	Tkr	515 728	509 145	557 991	531 187	517 694
Kortfristiga skulder	Tkr	31 472	33 335	34 040	40 125	37 972
Långfristiga skulder	Tkr	418 080	414 401	454 090	400 122	403 900
Obeskattade reserver	Tkr	5 219	5 024	6 238	6 583	7 026
Eget kapital	Tkr	77 273	79 089	83 522	88 659	89 254
UTHYRNING						
Medelhyra lägenheter	Kr/kvm	711	730	759	762	775
Omflyttningsfrekvens	%	24,2	23,7	25,3	23,7	23,9
Outhyrda lägenheter	Antal	7	17	26	12	9
Hysesbortfall, outhyrt	Tkr	1 051	1 711	2 570	1 768	1 674
Avskrivna fordringar	Tkr	186	99	79	67	83
NYCKELTAL						
Balanslikviditet 1)	%	52	68	58	11	54
Soliditet 2)	%	15,23	15,55	15,23	17,44	17,53
Räntabilitet Totalt kapital 3)	%	4,08	3,99	4,54	4,51	3,54
Avskrivning Byggnader 4)	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
ÖVRIGT						
Anställda	Antal	28	28	29	29	28
	Årsarbetare	27,0	27,0	28,1	28,1	27,1

1) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

2) Eget kapital+(obeskattade reserver x 72 %) / Totalt kapital

3) Resultat efter finansiella intäkter/genomsnittligt Totalt kapital

4) Avskrivning i % av anskaffningsvärde

Femårsutvecklingen är enligt varje års årsredovisning. Justering för förändrade redovisningsprinciper har ej skett.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Bostäder i Lidköping

Org nr 556040-9848

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Bostäder i Lidköping för år 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verk-

ställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidköping den 2008-03-06



Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2007

Till årsstämman i AB Bostäder i Lidköping, 556040-9848

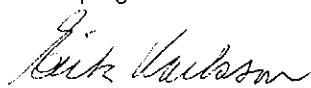
Vi har granskat AB Bostäder i Lidköping:s (org.nr 556040-9848) verksamhet för år 2007.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

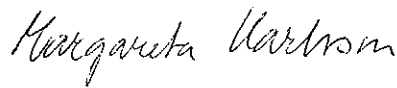
Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Lidköping den 6 mars 2008

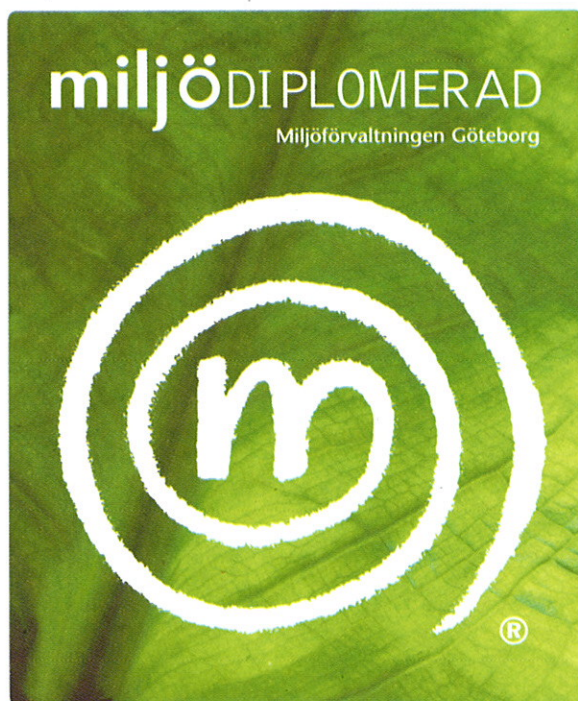


Erik Karlsson



Margareta Karlsson

Av Lidköpings kommun utsedda lekmannarevisorer



Lidköping
AB BOSTÄDER

Box 2204
Besöksadress

531 02 LIDKÖPING
Mellbygatan 3

Telefon
Fax
E-post
Hemsida

0510-77 08 00
0510-77 08 02
abbostader@lidkoping.se
www.bostaderlidkoping.se

