

ÅRSREDOVISNING 2008



Lidköping
AB BOSTÄDER

År 2008 i sammandrag

- Bostadshyror höjdes 1 april med 2,35 procent
- För 2009 höjs hyrorna 1 januari med 2,80 procent
- Styrelsen har beslutat om Affärsplan för åren 2009-2013
- Omfattande upprustning av kv Rapsbaggen är färdig
- Antalet lediga lägenheter är fortfarande lågt
- Bankers räntemarginaler på lån har ökat pga finansiell oro
- Anslutning av fastigheter till bredbandsnät är färdigt
- Ny kabeltv-operatör är upphandlad fr o m 2009
- Energideklaration av samtliga byggnader har genomförts
- Webb-baserat marknadssystem och ny hemsida har införts

	2008	2007
Resultat	4,3 Mkr	0,7 Mkr
Omsättning	130,2 Mkr	127,4 Mkr
Balansomslutning	544,0 Mkr	538,2 Mkr
Direktavkastning	7,3 %	6,3 %
Soliditet	18,2 %	17,5 %

ÅRSREDOVISNING 2008

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

Förvaltningen

Vi har under året tagit fram en affärsplan som ger oss planer för vårt arbete de närmaste fem åren. Samtliga anställda har varit delaktiga i arbetet, som mynnat ut i en beskrivning av önskvärd standard för våra fastigheter, utvändiga miljöer och invändigt i våra bostäder. Under åren framöver kommer insatser att genomföras.

Vi har under året energideklarerat samtliga våra fastigheter. Våra fastigheter förbrukar mindre energi än normen, med en del undantag. Utöver normen har styrelsen fastställt mål att minska energiförbrukningen med 20 procent till år 2016.

Stort fokus kommer framöver att ligga på energibesparande åtgärder i våra fastigheter, såväl värme, vatten som fastighetsel, i linje med vår affärsplan.

Marknaden

Under året har vi infört ett nytt marknadssystem som ökar vår tillgänglighet för våra kunder. Via vår hemsida kan nu våra kunder boka eller ställa sig i kö för en lägenhet. Arbetet med att komplettera systemet med ritningar och bilder fortsätter under 2009. Systemet medför en rationalisering inom uthyrningen.

Endast ett tiotal av våra 2 136 bostäder har under året varit outhyrda. Omflyttningen har minskat och den uppgår nu

till 21 procent. Vi har ca 350 personer i kö som aktivt söker bostad.

Vi planerar för nyproduktion av 15-20 bostäder i kvarteret Venus som förhoppningsvis kan färdigställas under 2009-2010. Vi planerar även för nyproduktion av ett 40-tal bostäder i kvarteret Leoparden med byggstart 2010-2011.

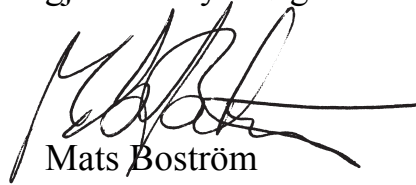
Ekonomi

År 2008 har varit ett bra år med ett starkt kassaflöde och med ett överskott på 7,1 miljoner kronor före bokslutsdispositioner och skatt. Direktavkastningen uppgår till 7,3 procent.

Hela det ekonomiska systemet är i stor turbulens. Reporäntan är i skrivande stund endast 1 procent och vår strategi är nu att minska andelen lån med rörlig ränta och förlänga räntebindningstiden.

År 2009 förväntas bli ett lika bra år som 2008 även om en hotbild tornar upp sig vad gäller vakanssituation. I vilken omfattning kommer den kraftigt stigande arbetslösheten att påverka efterfrågan på bostäder ?

Sist vill jag tacka alla anställda som gjort ett mycket gott arbete under året.



Mats Boström
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2008, bolagets 67:e verksamhetsår.

(Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2007).

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 beslutat om Affärsplan för åren 2009-2013 och handlingsplaner för kommande år har därefter upprättats.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

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

FASTIGHETER

Verksamheten under 2008 har i huvudsak omfattat förvaltning av bolagets fastigheter.

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

I kvarteret Valkyrian 5 har ombyggnad av en f.d. lokal till fem lägenheter påbörjats. Inflyttning beräknas kunna ske i maj 2009.

Undersökning fortgår om möjligheter att nyproducera ytterligare bostäder i ett par kvarter.

Sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 739 Mkr (736).

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 2008 planerade underhålls-
arbetena har, med vissa förändringar,
genomförts enligt planerna.

Under året har 36 lägenheter i Östra
Margretelund anslutits till fjärrvärme-
nätet i kommunen. Vidare har företaget
bytt uppvärmningssystem i tre fastig-
heter på landsbygden, från oljepanna till
bergvärmepump. Därmed finns det inga
oljepannor kvar i företags fastigheter.

I kvarteren Skalbaggen och Spindeln
har renovering av avloppsstammar
genomförts.

Vidare har energibesparande åtgärder
påbörjats i kvarteret Gräshoppan om-
fattande bl.a. byte av samtliga fönster,
byte av styrsystem och fläktar, tilläggs-
isolering vindar mm. Dessa åtgärder
beräknas vara färdiga under 2009.

Lägenhetsunderhåll

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

Under 2008 har 1,2 Mkr utbetalats i
hyresrabatt till våra kunder, eftersom
dessa beslutat att skjuta på det pla-
nerade lägenhetsunderhållet.

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
Hälsöförvaltning. Omdiplomering har
skett även under 2008.

Enligt EU-direktiv och svensk lag skall
energideklaration göras av varje byggnad,
med vissa undantag. Energideklaration
skall göras av en oberoende expert och
lämnas till Boverket. Under året har dessa
energideklarationer genomförts för samt-
liga byggnader.

Vidare har radonmätningar genomförts i
samtliga hus.

I affärsplanen har styrelsen satt som mål
att till år 2016 spara 20 procent av 2007
års energiförbrukning.

AB Bostäder har upprättat ett särskilt
dokument, "Miljöbokslut 2008", där en
detaljerad redovisning av företagets
miljöarbete finns beskrivet.

MARKNAD

Bostäder

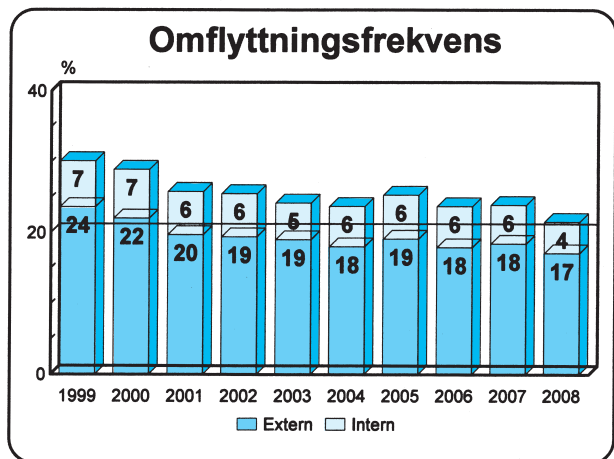
Totalt sett finns i Lidköpings kommun ca 17 000 bostäder, varav ca 3 700 upplåts med hyresrätt. Av dessa äger AB Bostäder 2 136 lägenheter.

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 99,7 procent (99,4). Vid årets slut fanns 7 (7) lediga lägenheter.

Den externa omflyttningen har under året varit 17,0 procent (18,4).

Trots relativt hög omflyttning har många kunder lång boendetid hos AB Bostäder. 843 lägenheter (39 procent av vårt lägenhetsbestånd) har vid årsskiftet varit uthyrd till samma kund i sex år eller mera.



Lokaler

Inom företaget finns 101 lokaler, 17 212 m², som hyrs ut i kommersiellt syfte eller till offentlig verksamhet.

Hyror

Under året har hyrorna höjts med 2,35 procent fr o m 2008-04-01, efter förhandling med Hyresgästföreningen.

För kommande året har avtal träffats om att höja hyrorna fr o m 2009-01-01 med 2,80 procent.

Bredband och kabel-tv

AB Bostäder har under året färdigställt anslutning av samtliga fastigheter till ett bredbandsnät.

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.

Som alternativ till IP-tv finns kabel-tv i alla fastigheter. Samtliga lägenheter, även de på landsbygden, har fr o m 2009 samma grundutbud av tv-kanaler (16 st). Grundutbudet av tv-kanaler ingår i hyran.

Telia är ny kabeltv-leverantör fr o m 2009.

EKONOMI

Finansiering

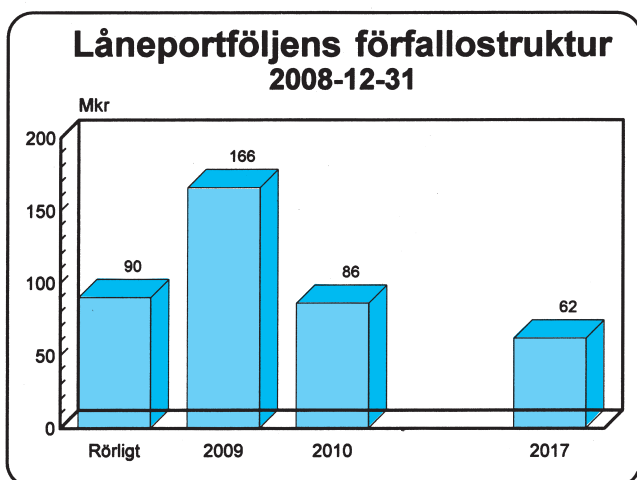
AB Bostäders låneportfölj uppgår till 404 Mkr (404).

Året har präglats av global finansiell oro. I Sverige steg reporäntan från 4,0 procent vid årets ingång till 4,75 procent för att sedan sjunka till 2,0 procent i december.

Vid omsättning av lån samt på lån med rörlig ränta har långivarnas marginaler justerats rejält uppåt under året.

AB Bostäders räntekostnad på helåret har stigit till 4,61 procent (4,33). Genom att ha en högre andel lån med rörlig ränta har genomsnittsräntan på lånen på bokslutsdagen 2008-12-31 kunnat sänkas till 3,99 procent (4,41).

Den genomsnittliga räntebindningstiden har minskat till 1,8 år (2,5).



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 7,1 Mkr (1,5).

Intäkterna har ökat med 2,7 Mkr genom dels hyreshöjning, dels färre lediga objekt. Fastighetskostnaderna har minskat med 3,4 Mkr, huvudsakligen genom lägre underhållskostnader.

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 20,8 Mkr (16,8), vilket är 16,0 procent (13,1) av intäkterna. Direktavkastningen på totala tillgångar uppgår till 7,3 procent (6,3).

AB Bostäders soliditet har ökat till 18,2 procent (17,5). Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2007 till 19,4 procent.

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 2008.

Utsikter för 2009

Det budgeterade resultatet för år 2009 uppgår till 3,1 Mkr (2,6) före bokslutsdispositioner och skatt, vilket är något högre än tidigare år.

Andelen lån med rörlig ränta har ökat under senare år. Därmed ökar även ränterisken om marknadsräntan skulle

stiga. AB Bostäders målsättning är dock att förlänga lånens räntebindningstid genom att minska andelen lån med rörlig ränta.

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

RESULTAT

Bolagets resultat för 2008 och ställning 31/12 2008 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 4 269 030:10 kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

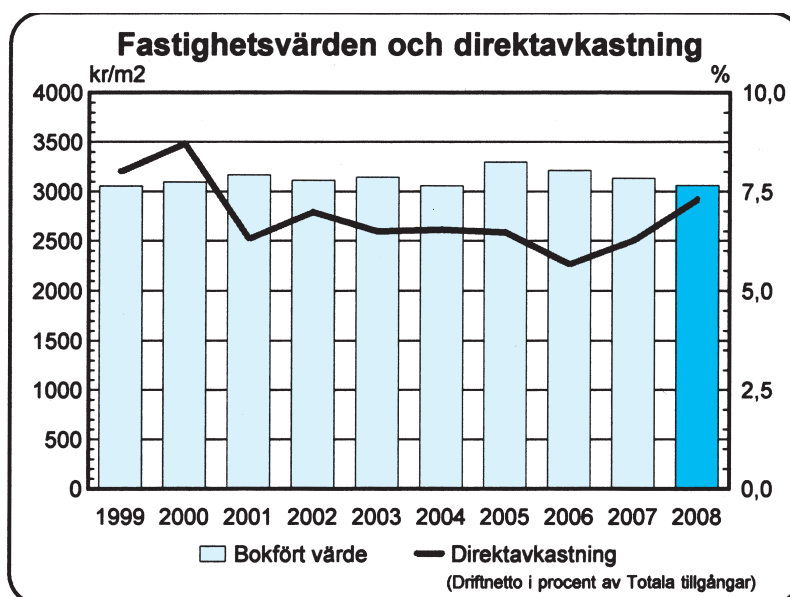
Balanserad vinst	39 098 170:43
Årets resultat	4 269 030:10
Summa	<u>43 367 200:53</u>

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

Utdelning till aktieägaren	80 000:-	(2,0 % på insatt kapital)
Balanseras i ny räkning	<u>43 287 200:53</u>	
Summa	<u>43 367 200:53</u>	

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

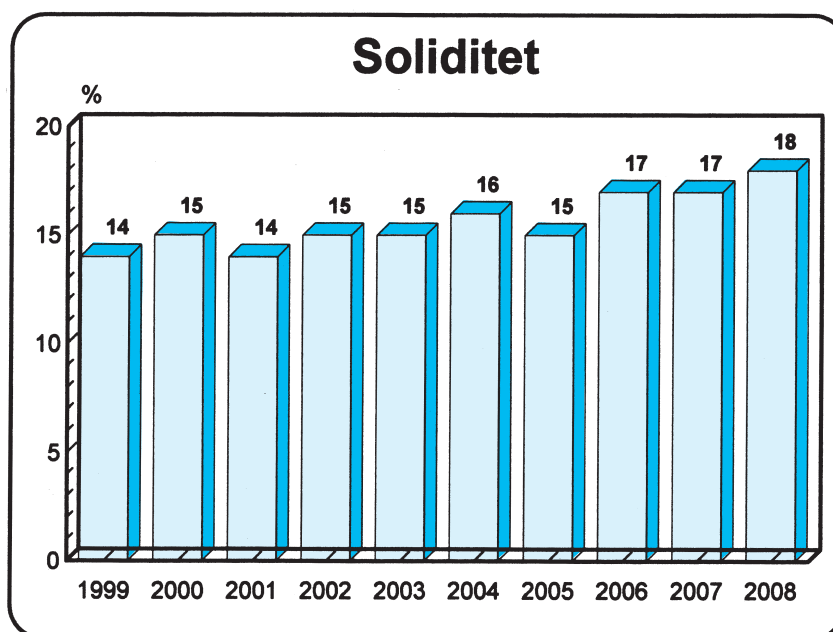
	NOT	2008	2007
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	129 579	125 872
Övriga förvaltningsintäkter	3	592	1 547
Summa nettoomsättning		130 171	127 419
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-43 733	-41 733
Underhållskostnader	5	-34 260	-39 754
Fastighetsskatt		-2 614	-3 253
Administrations- och försäljningskostnader		-9 845	-8 978
Avskrivningar	6	-15 473	-15 604
Summa fastighetskostnader		-105 925	-109 322
Rörelseresultat	7, 8	24 246	18 097
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		87	100
Övriga ränteintäkter		938	164
Räntebidrag		441	659
Räntekostnader		-18 610	-17 493
Resultat efter finansiella poster		7 102	1 527
Bokslutsdispositioner	9	-1 064	-443
Skatt	10	-1 769	-373
Årets resultat		4 269	711



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2008	2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	466 955	481 542
Mark	12	33 273	33 273
Markanläggningar	13	112	126
Inventarier	14	1 870	1 683
Pågående anläggningar	15	3 590	185
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	126	126
Andra långfristiga fordringar	17	828	759
Summa anläggningstillgångar		506 754	517 694
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		195	553
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		342	384
Övriga fordringar	18	14	511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 485	2 716
Kassa och bank	20	34 209	16 294
Summa Omsättningstillgångar		37 245	20 458
SUMMA TILLGÅNGAR		543 999	538 152



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2008	2007
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	39 098	38 543
Årets resultat		4 269	711
Summa Eget kapital		93 367	89 254
Obeskattade reserver	22	8 090	7 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	403 900	403 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 364	17 669
Skatteskuld		1 320	1 020
Övriga kortfristiga skulder		324	221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	16 634	19 062
Summa kortfristiga skulder		38 642	37 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		543 999	538 152
STÄLLDA PANTER			
Fastighetsinteckningar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Garantiförbindelse FASTIGO		80	184

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)

	NOT	2008	2007
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		24 246	18 097
Avskrivningar som belastat resultatet		15 473	15 604
Ränteintäkter och liknande poster		1 025	264
Räntebidrag		441	659
Räntekostnader		-18 610	-17 493
Inkomstskatt		-1 769	-373
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		20 806	16 758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		1 128	-366
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		670	-2 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 604	14 238
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		0	0
Investeringar i fastigheter		-3 405	-1 240
Försäljning av fastigheter		0	0
Förvärv av inventarier		-1 059	-782
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 464	-2 022
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		64 700	97 000
Inlösen av långfristiga lån		-64 700	-92 827
Amortering av långfristiga lån		0	-395
Ökning av långfristiga fordringar		-69	-89
Aktieutdelning		-156	-116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225	3 573
Årets kassaflöde		17 915	15 789
Likvida medel vid årets början		16 294	505
Summa likvida medel vid årets slut	20	34 209	16 294

NOTER(Tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Branschanpassning har skett efter SABO:s rekommendationer. Resultaträkningen är funktionsindelarad 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

	2008	2007
Bruttohyra		
Bostäder	113 724	110 948
Lokaler	14 160	13 960
Garage	2 166	2 135
P-platser	610	578
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-368	-804
Lokaler	-317	-592
Garage	-204	-176
P-platser	-107	-102
	129 664	125 947
Avgår rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-85	-75
Summa hyresintäkter	129 579	125 872

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Ers. från hyresgäster	204	151
Inkassoavgifter o d	108	124
Återvunna fordringar	91	135
Försäljning inventarier	183	256
Statsbidrag	0	24
Ersättning från hyresgäst för lägenhetsunderhåll	0	250
Ersättning från hyresgäster för ombyggnader	0	603
Övriga ersättningar	6	4
Summa övriga förvaltningsintäkter	592	1 547

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2008	2007
Reparationer	5 396	5 363
Fastighetsskötsel	12 353	11 989
Uppvärmning	12 405	12 197
Taxebundna kostnader	11 437	10 209
Gemensamma kostnader	1 199	1 103
Revisionskostnad, varav revision 52 (48) *)	52	48
Medel till Hyresgästföreningen	891	824
Summa driftkostnader	43 733	41 733

*) Öhrlings PricewaterhouseCoopers

NOT 5 UNDERHÅLL

Lägenheter	15 485	12 799
Lokaler	535	1 258
Gemensamt	18 240	25 697
Summa underhållskostnader	34 260	39 754

NOT 6 AVSKRIVNINGAR

	2008	2007
Byggnader	14 587	14 710
Markanläggningar	14	14
Inventarier	872	880
Summa avskrivningar	15 473	15 604

Avskrivning enligt plan av inventarier sker med 20 procent av anskaffningsvärdet, medan avskrivning av markanläggningar sker med 5 procent av anskaffningsvärdet. Byggnader avskrivs 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

	2008	2007
Män	2,1%	9,8%
Kvinnor	2,1%	2,6%
Summa sjukfrånvaro i procent av arbetad tid	2,1%	7,7%
Andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer	42,8%	74,2%
Total sjukfrånvaro per åldersgrupp		
- 30 - 49 år	1,1%	2,4%
- 50 och äldre	3,4%	12,9%

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2008	2007
Antal anställda	28	28
varav män	19	19
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	689	574
Övriga anställda	8 816	8 384
Sociala kostnader	3 997	4 063
	13 502	13 021
varav pensionskostnader till:		
VD	136	86
Övriga anställda	697	742
	833	828

Könsfördelning

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

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2008	2007
Avsättning till periodiseringsfond	-2 105	-443
Återföring från periodiseringsfond	1 041	0
Summa bokslutsdispositioner	-1 064	-443

NOT 10 SKATT

Aktuell skatt på årets resultat	1 769	373
---------------------------------	--------------	------------

NOT 11 ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	739 044	734 655
Nyanskaffningar	0	161
Försäljningar	0	0
Omklassificering	0	4 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	739 044	739 044
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	257 502	242 792
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	14 587	14 710
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	272 089	257 502
Utgående bokfört restvärde	466 955	481 542
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnader	589 672	586 775
Mark	149 560	149 510
Summa taxeringsvärde	739 232	736 285

NOT 12 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK

	2008	2007
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 273	33 273
Försäljningar	0	0
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	152	138
Årets avskrivningar enligt plan	14	14
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	166	152
Utgående bokfört restvärde	112	126

NOT 14 ANSKAFFNINGSVÄRDE INVENTARIER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 763	8 434
Nyanskaffningar	1 059	896
Försäljningar och utrangeringar	-650	-567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 172	8 763
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 080	6 654
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och utrangeringar	-650	-454
Årets avskrivningar enligt plan	872	880
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 302	7 080
Utgående bokfört restvärde	1 870	1 683

NOT 15 PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	185	3 335
Nyanskaffningar	3 405	1 078
Omklassificering	0	-4 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 590	185

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2008	2007
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

	2008	2007
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	759	670
Tillkommande fordringar	69	89
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	828	759

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4	0
Mervärdesskatt	0	506
Övrigt	10	5
Summa övriga fordringar	14	511

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	2 468	2 695
Upplupna räntebidrag	17	21
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 485	2 716

NOT 20 LIKVIDA MEDEL

Kassa	5	4
Postgiro	0	32
Bank	34 204	16 258
Summa likvida medel	34 209	16 294

NOT 21 BALANSERAD VINST

Av 2007 års disponibla vinstmedel har enligt årsstämman beslut 39 098 170:43 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 156 000:- kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun.

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER

	2008	2007
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2002)	0	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	443
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2008)	2 105	0
Summa obeskattade reserver	8 090	7 026

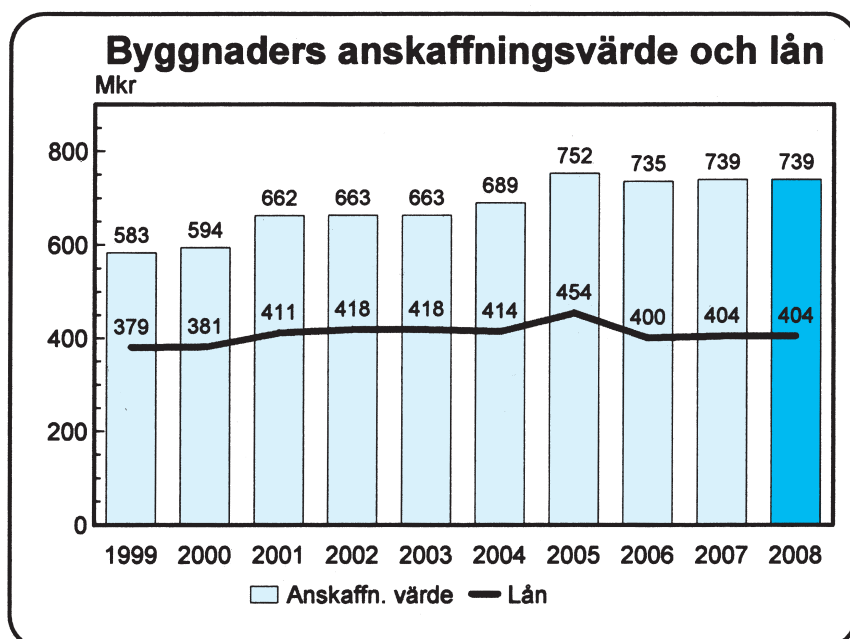
NOT 23 FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	255 700	154 700
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	86 200	187 200
Förfallotidpunkt, mer än 5 år från balansdagen	62 000	62 000
Summa långfristiga skulder	403 900	403 900

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

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2008	2007
Upplupna löner och semesterersättningar	1 400	1 244
Upplupen skuld för socialförsäkring	244	222
Upplupna kostnadsräntor	5 313	6 941
Upplupna HLU-rabatter	1 157	1 124
Förskottsbetalda hyror	7 803	6 617
Förutbetalad intäkt	0	0
Övriga upplupna kostnader	717	2 914
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 634	19 062



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
Linda Fröberg
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

Lars-Göran Ekholm
Anneli Gustavsson

Revisor

Ordinarie

Jonas Hjelmqvist, aukt. revisor

Suppleant

Ove Larsson, aukt.revisor

Lekmannarevisor

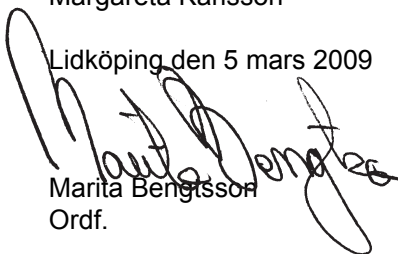
Ordinarie

Erik Karlsson
Margareta Karlsson

Suppleant

Hans Algotsson
Rolf Olsson

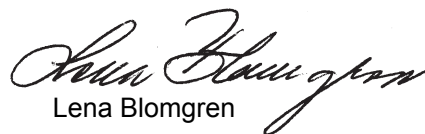
Lidköping den 5 mars 2009



Marita Bengtsson
Ordf.



Bertil Jonsson



Lena Blomgren



Uno Johansson



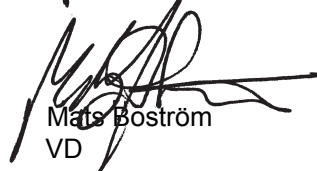
Gudrun Ahnström



Linda Fröberg

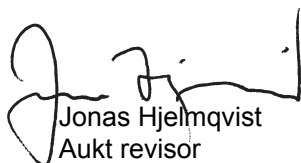


Arne Edvinsson



Mats Boström
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 6 mars 2009



Jonas Hjelmqvist
Aukt revisor

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

FASTIGHETSBESTÅND 2008-12-31 (Tkr)

OMR	KVARTER	Värde- år	Anskaffn. värde	Värde- minskning	Bokfört värde	Taxerings- värde	Antal lägenheter	Antal lokaler
100	Skalbaggen 4-18	1983	106 974	43 556	63 418	97 200	288	9
101	Rapsbaggen 1-2	1982	44 711	15 205	29 507	51 813	123	3
102	Ö. Margretelund	1992	32 865	12 660	20 205	13 700	35	1
103	Gräshoppan 55-76	1978	32 304	12 619	19 684	62 270	150	2
105	Syllen 10	1993	32 974	12 289	20 685	0		1
200	Kanariefågeln 10	1978	1 448	585	863	2 210	8	
201	Solhagen 8	1973	1 149	962	186	2 403	8	
202	Solhagen 2	1969	1 341	516	825	1 404	4	
203	Solhagen 3-4	1975	1 446	842	604	1 811	8	
204	Kolibrin 8	1955	2 259	1 976	283	6 904	30	
205	Korsnåbben 8	1987	2 322	763	1 559	1 994	4	
206	Korsnåbben 10	1981	1 399	751	647	2 142	6	
208	Kornknarren 9	1975	1 001	337	664	1 690	6	
209	Getingen 8	1955	18 989	8 292	10 697	22 575	87	4
210	Tusenfotingen 2-4	1962	11 651	10 110	1 541	44 117	146	8
211	Spindeln 3-5	1960	10 197	10 019	178	29 800	111	2
300	Gladan 4	1980	4 238	1 292	2 946	4 510	14	1
301	Fiskaren 10	1990	10 908	3 366	7 542	5 583	14	
302	Urmakaren 13	1971	2 507	1 429	1 078	9 120	33	
303	Verkmästaren 14	1971	2 519	1 286	1 233	9 120	28	
304	Sadelmakaren 7	1980	2 746	1 889	857	4 239	12	2
305	Braxen 11	1957	734	428	305	3 713	24	
306	Abborren 5	1969	32 730	4 293	28 437	32 281	108	
307	Grönsiskan 2	2005	65 999	4 272	61 727	27 800	45	
400	Leoparden 12	1967	4 699	3 837	862	15 793	45	2
401	Geten 11	1980	1 153	699	454	1 882	6	
402	Geten 2	1980	1 965	648	1 318	2 534	6	
403	Achilles 16	1977	496	165	330	1 560	6	0
404	Balder 2	2001	35 157	5 127	30 030	20 970	33	2
405	Bele 5	1992	37 329	11 375	25 954	12 348		7
406	Ottar 1-2	1930	3 554	1 089	2 466	6 058	4	4
407	Remus1,Rhea3,Saturnus2	1978	26 410	11 776	14 634	35 730	54	17
409	Medusa 1	1964	3 934	3 234	700	15 604	47	2
410	Pandora 1	1963	3 775	3 329	446	16 365	51	0
411	Tisbe 1	1968	4 709	3 311	1 399	16 142	41	4
412	Sleipner 7	1940	691	491	200	2 719	12	
413	Sleipner 11	1991	11 939	3 651	8 288	7 247	14	2
414	Konstakaren 5-6	1968	309	166	143	1 208	6	
415	Undret	1990	10 795	3 300	7 494	5 638	13	
417	Valkyrian 5	1930	1 080	198	882	2 314	1	3
418	Valkyrian 1	1929	568	103	465	1 689	2	4
420	Argus 6-7	1949	6 382	1 061	5 321	5 180	9	3
423	Ömheten 5	1993	14 009	2 058	11 951	10 352	20	
424	Venus 1-5	1929	25 317	2 378	22 939	611	7	4
500	Skäran 15,17	1966	7 641	7 103	538	21 559	81	
501	Skopan 17	1983	41 003	16 744	24 258	32 166	103	4
502	Myrten 9	1977	972	727	245	2 089	8	
503	Myrten 10	1942	1 006	900	106	2 515	10	
504	Kastanjen 11	1980	2 697	857	1 840	2 368	7	
505	Plommonträdet 2	1987	4 725	1 847	2 879	4 002	12	1
506	Plommonträdet 1	1950	1 573	1 493	80	2 212	8	
507	Silvergranen 23-24	1960	2 203	1 227	976	5 068	20	
508	Poppeln21,Porsen7,Päronträdet7	1949	3 558	3 245	313	9 407	36	2
509	Råda	1992	39 703	14 321	25 381	13 773	38	1
601	Sävare 5:16	1958	3 543	1 148	2 395	1 095	8	2
602	Sävare 5:19 Fänriksg.	1963	1 408	1 299	109	2 016	11	4
603	Sävare 26:35	1983	3 124	887	2 237	2 316	12	
604	Sävare 8:68	1988	5 255	1 592	3 663	2 594	10	
625	Saleby 5:31	1968	784	262	522	1 306	12	
626	Saleby 10:27	1986	3 636	1 090	2 546	1 172	8	
627	Saleby 10:28	1990	6 138	1 860	4 278	1 132	8	
651	Oxen 4	1983	3 099	921	2 178	2 164	11	
652	Mården 8-9	1978	1 516	608	908	1 870	16	
653	Uttern 3	1968	1 195	950	245	1 576	10	
675	Gillstad 1:71	1986	4 422	1 355	3 068	1 696	10	
676	Gillstad 1:77	1990	4 394	1 283	3 112	1 014	6	
700	Örslösa 6:25	1988	4 919	1 419	3 501	1 580	10	
725	Tun 7:2	1986	1 154	372	782	674	4	
726	Tun 7:113	1986	3 249	1 017	2 232	1 525	8	
S U M M A			772 595	272 256	500 339	739 232	2 136	101

FEM ÅRS UTVECKLING

		2004	2005	2006	2007	2008
FÖRVALTAT BESTÅND						
Bostäder	Antal	2 097	2 141	2 136	2 136	2 136
Lokaler	Antal	120	116	100	98	101
Garage	Antal	511	535	535	535	533
P-platser	Antal	601	603	610	610	614
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 329	3 395	3 381	3 379	3 384
Bostadsyta	Kvm	141 407	144 661	144 115	144 115	144 115
Lokalyta	Kvm	21 211	20 516	17 206	17 011	17 212
Vägd yta	Kvm	166 550	169 349	165 499	165 368	165 589
RESULTATRÄKNING						
Omsättning	Tkr	120 952	128 292	133 827	127 419	130 171
Underhållskostnader	Tkr	34 814	36 475	41 329	39 755	34 260
Driftkostnader	Tkr	47 855	49 579	49 967	50 710	53 578
Fastighetsskatt	Tkr	3 551	3 421	3 501	3 253	2 614
Avskrivningar	Tkr	14 334	14 768	15 447	15 604	15 473
Finansiella intäkter	Tkr	840	1 121	1 505	923	1 466
Finansiella kostnader	Tkr	18 741	17 963	17 767	17 493	18 610
Resultat efter finansnetto	Tkr	2 497	7 207	7 321	1 527	7 102
BALANSRÄKNING						
Omsättningstillgångar	Tkr	22 704	19 899	4 302	20 458	37 245
Anläggningstillgångar	Tkr	509 145	557 991	531 187	517 694	506 754
Kortfristiga skulder	Tkr	33 335	34 040	40 125	37 972	38 642
Långfristiga skulder	Tkr	414 401	454 090	400 122	403 900	403 900
Obeskattade reserver	Tkr	5 024	6 238	6 583	7 026	8 090
Eget kapital	Tkr	79 089	83 522	88 659	89 254	93 367
UTHYRNING						
Medelhya lägenheter	Kr/kvm	730	759	762	775	794
Omflyttningsfrekvens	%	23,7	25,3	23,7	23,9	21,5
Outhyrda lägenheter	Antal	17	26	12	9	11
Hysesbortfall, outhyrt	Tkr	1 711	2 570	1 768	1 674	997
Avskrivna fordringar	Tkr	99	79	67	83	207
NYCKELTAL						
Balanslikviditet	1) %	68	58	11	54	96
Soliditet	2) %	15,55	15,23	17,44	17,53	18,23
Räntabilitet Totalt kapital	3) %	3,99	4,54	4,51	3,54	4,75
Avskrivning Byggnader	4) %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
ÖVRIGT						
Anställda	Antal	28	29	29	28	28
	Årsarbetare	27,0	28,1	28,1	27,1	27,3

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 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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.

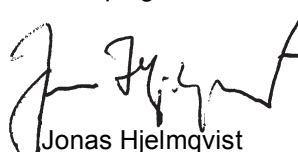
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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 6 mars 2009


Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2008

Till årsstämman i AB Bostäder i Lidköping, 556040-9848

Vi har granskat AB Bostäder i Lidköping:s (org.nr 556040-9848) verksamhet för år 2008.

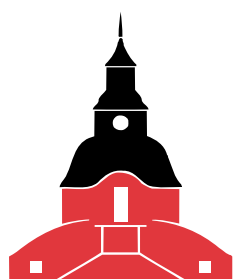
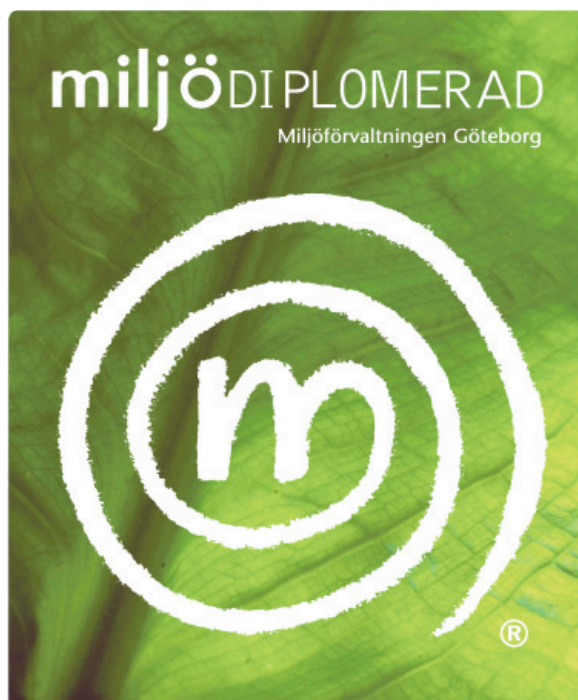
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets 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 2009

 
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