

ÅRSREDOVISNING 2009



Lidköping
AB BOSTÄDER

År 2009 i sammandrag

- Bostadshyror höjdes 1 januari med 2,80 procent
- För 2010 höjs varmhyror 1 juli med 0,75 procent
- Fastigheten Braxen 11 har sålts
- 5 nya lägenheter har tillskapats i fastigheten Valkyrian 5
- Antalet lediga lägenheter är fortfarande lågt
- Lediga lokalytor ökar
- Gynnsam utveckling av marknadsräntor
- Telia är ny kabeltv-operatör fr o m 2009
- AB Bostäder ingår i ett byggherrekonstium för den nya stadsdelen "Hamnstadén"
- Ny VD rekryterad

	2009	2008
Resultat	3,9 Mkr	4,3 Mkr
Omsättning	133,0 Mkr	130,2 Mkr
Balansomslutning	541,9 Mkr	544,0 Mkr
Direktavkastning	5,7 %	7,3 %
Soliditet	19,2 %	18,2 %

ÅRSREDOVISNING 2009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD:s kommentar	Sid 3
Förvaltningsberättelse	Sid 4
- Verksamhet	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

Affärsplanen som vi fastställt och som skall leda oss de närmaste fem åren innebär en satsning på, förutom allmän upprustning av utvändiga miljöer, bland annat energibesparande åtgärder i våra fastigheter.

Den energideklaration vi gjorde av samtliga fastigheter under 2008 visar tydligt vilka byggnader vi skall åtgärda. Under 2009 har vi gjort stora insatser i kv. Skopan med 103 lägenheter genom fönsterbyte, isolering och ventilation.

Vårt fokus på miljöfrågor skall fortsätta.

Marknaden

Vi har få vakanta lägenheter, 10-tal, av våra drygt 2000. Marknaden för bostäder är således bra i Lidköping. Marknaden för lokaler är avsevärt sämre.

Under 2010 kommer vi att påbörja byggandet av 20-tal bostäder i Lidköpings centrum. Fortsättning av kv. Venus med 14 lägenheter samt ett 10-tal nya bostäder genom återställning från lokaler.

Den planerade tillbyggnaden av kv. Leoparden med ett 40-tal bostäder har vi lagt åt sidan till förmån för Hamnstaden.

Hamnstaden

Det mest intressanta projektet i Lidköping på mannaminne är uppstarten av nya stadsdelen Hamnstaden.

Hamnstaden kommer att inrymma ca 1200 bostäder, centralt placerade och med sjönära läge. Här kommer det att bo fler än 3000 människor och investeringen är i storleksordningen 3-4 miljarder. Genomförandetiden är 10-15 år beroende på marknaden.

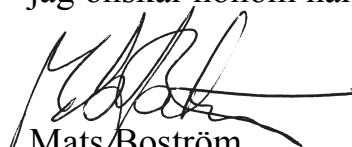
AB Bostäder ingår i ett konsortie med 4 andra intressenter där vi planerar att bygga alla boendeformer med start 2012 och första inflyttning 2013.

Ekonomi

År 2009 har varit ett bra år med ett starkt kassaflöde och ett överskott före skatt och dispositioner på 6,4 miljoner. Den framtida ränteutvecklingen förväntas stigande och med 100 Mkr (25 %) i lån med låg rörlig ränta kommer vi att exponeras för ökande räntekostnader. Det förväntade resultatet för 2010 kommer att bli något lägre än 2009.

Jag kommer att lämna VD-posten under våren 2010 efter 15 år på AB Bostäder och vill här passa på att tacka alla för den tiden, kunder, personal, leverantörer och andra som förgyllt tillvaron på företaget.

Min efterträdare, Jörgen Ehn, har en gedigen kunskap inom branschen vilket borgar för ett bra företag i framtiden och jag önskar honom här lycka till.



Mats Boström
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2009, bolagets 68:e verksamhetsår.
(Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2008).

VERKSAMHET

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

Under året har beslut tagits att AB Bostäder tillsammans med fyra andra aktörer ingår i ett byggherrekonsortium, vars uppgift är att medverka i planering, genomförande och finansiering av den nya stadsdelen "Hamnstadén".

Med tillträde under 2010 har styrelsen rekryterat ny verkställande direktör.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

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

FASTIGHETER

Under året har försäljning skett av fastigheten Braxen 11, innehållande 24 lägenheter. Det bokföringsmässiga överskottet från försäljningen uppgår till 4,9 Mkr.

Styrelsen har beslutat genomföra nyproduktion av 14 lägenheter i kvarteret Venus.

Vidare har styrelsen beslutat att tills vidare inte genomföra planerad byggnation i kvarteret Leoparden.

Upprustning har skett av fastigheten Valkyrian 5. Genom ombyggnation av f.d. lokal har fem lägenheter tillskapats.

Sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 749 Mkr (739).

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 2009 planerade underhålls-arbetena har, med vissa förändringar, genomförts enligt planerna.

Energibesparande åtgärder har genomförts i kvarteret Skopan omfattande bl.a. byte av samtliga fönster, byte av styrsystem och fläktar, tilläggsisolering vindar mm. Motsvarande åtgärder påbörjades i kvarteret Gräshoppan under 2008 och har slutförts under 2009.

I kvarteret Getingen har omfattande reparationer gjorts av balkongkanter och balkongfronter.

I fastigheter på Rådagatan har mekanisk ventilation installerats samt nya tilluftsdon. Vidare har omläggning skett av tak på dessa fastigheter.

Upprustning har skett av fastigheten Valkyrian 5 innefattande bl.a. byte av fönster samt el- och vvs-system för fastigheten.

Lägenhetsunderhåll

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

Under 2009 har 1,1 Mkr utbetalats i hyresrabatt till våra kunder, eftersom dessa beslutat att skjuta på det planerade 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 Hälsoförvaltning. Revision har skett under året och nu gällande miljödiplomering fortsätter att gälla till år 2011.

Energideklaration av samtliga byggnader genomfördes under 2008. Vidare genomfördes under fjolåret radonmätningar i samtliga hus. Under 2009 har dessa deklARATIONER och mätningar analyserats och åtgärder håller på att vidtagas där det är befogat.

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 2009”, där en detaljerad redovisning av företagets miljöarbete finns beskrivet.

MARKNAD

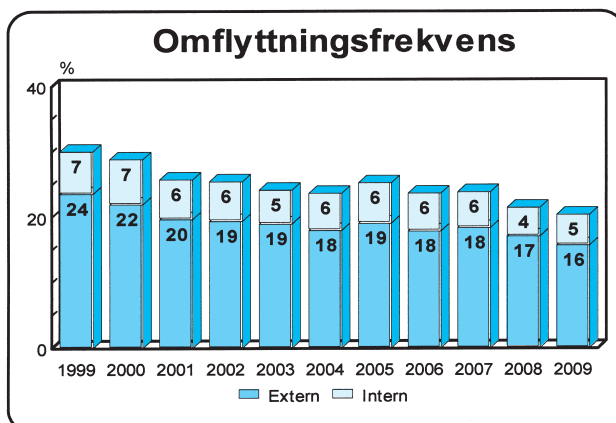
Bostäder

Totalt sett finns i Lidköpings kommun ca 17 000 bostäder, varav ca 3 700 upplåts med hyresrätt. Av dessa äger AB Bostäder 2 117 lägenheter. Marknadsandelen av hyresrätter är således 57 procent medan andelen av det totala bostadsbeståndet är ca 12 procent.

Uthyrningsgraden har under året i genomsnitt uppgått till 99,3 procent (99,7). Vid årets slut fanns 14 (7) lediga lägenheter.

Den externa avflyttningen har under året varit 15,7 procent (17,0). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 4,7 procent (4,5)

Den genomsnittliga kvarboendetiden uppgår 2009 till 6 år och 4 månader. 839 lägenheter (40 procent av vårt lägenhetsbestånd) har vid årsskiftet varit uthyrd till samma kund i sex år eller mera.



Lokaler

Inom företaget finns 99 lokaler, 16 692 m², som hyrs ut i kommersiellt syfte eller till offentlig verksamhet. Under året har flera lokalavtal upphört.

Hyror

Under året har hyrorna höjts med 2,80 procent fr o m 2009-01-01, efter förhandling med Hyresgästföreningen.

För kommande året har avtal träffats om att höja varmhylor fr o m 2010-07-01 med 0,75 procent.

Bredband och kabel-tv

Samtliga lägenheter, även de på landsbygden, har fr o m 2009 samma grundutbud av tv-kanaler (16 st). Telia är ny leverantör och grundutbudet ingår i hyran.

Vidare är samtliga fastigheter anslutna till ett bredbandsnät, där våra kunder har möjlighet att teckna avtal om internet, IP-tv och IP-telefoni.

AB Bostäder nyttjar bredbandsnätet för övervakning av teknisk utrustning samt även för individuell mätning av värme- och vattenförbrukning (1 fastighet). Ytterligare användningsområden blir aktuella under 2010, exempelvis webb-baserad tvättstugebokning, central administration av låssystem ("taggs") mm.

EKONOMI

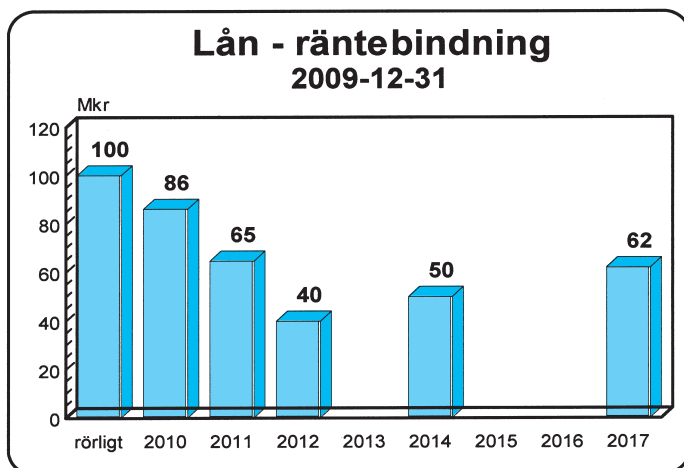
Finansiering

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 403 Mkr (404).

Ränteutvecklingen i Sverige har varit gynnsam under året och räntekostnaden har därför kunnat sänkas.

Räntekostnaden på helåret 2009 har kunnat sänkas till 3,56 procent (4,61) Genomsnittsräntan på lånen 31 december 2009 uppgår till 3,22 procent (3,99).

Genom nya swap-avtal har både ränte- och kapitalbindningstiden ökat under året. Den genomsnittliga räntebindningstiden 31 december 2009 har ökat till 2,4 år (1,8) medan kapitalbindningstiden har ökat till 2,9 år (1,9).



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 6,4 Mkr (7,1). I resultatet ingår bokföringsmässig vinst från fastighetsförsäljning med 4,9 Mkr (0).

Med anledning av resultatet från fastighetsförsäljningen samt lägre räntekostnad har tidigareläggning skett av underhållsåtgärder under året. Företagets underhållskostnad 2009 uppgår till 43,6 Mkr (34,3), vilket motsvarar 272 kr per m² (212).

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital och exkl. fastighetsförsäljning) uppgår till 15,5 Mkr (20,8), vilket är 11,7 procent (16,0) av intäkterna. Direktavkastningen på totala tillgångar uppgår till 5,7 procent (7,3).

AB Bostäders soliditet har ökat till 19,2 procent (18,2).

Utsikter för 2010

Det budgeterade resultatet för år 2010 uppgår till 2,6 Mkr (3,1) före bokslutsdispositioner och skatt.

Budgeterade medel för underhåll 2010 är lägre än tidigare år. Orsaken härtil är bl.a. att hyreshöjningen 2010 är ytterst marginell, 0,35 procent på helåret.

Därtill finns en ränterisk eftersom andelen lån med rörlig ränta uppgår till 100 Mkr (25 procent av lånen).

Med en fortsatt stabil efterfrågan på lägenheter och lokaler och att ränteutvecklingen blir gynnsam ser vi dock framtiden an med tillförsikt.

RESULTAT

Bolagets resultat för 2009 och ställning 31/12 2009 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 3 866 232:50 kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	43 287 200:53
<u>Årets resultat</u>	<u>3 866 232:50</u>
Summa	<u><u>47 153 433:03</u></u>

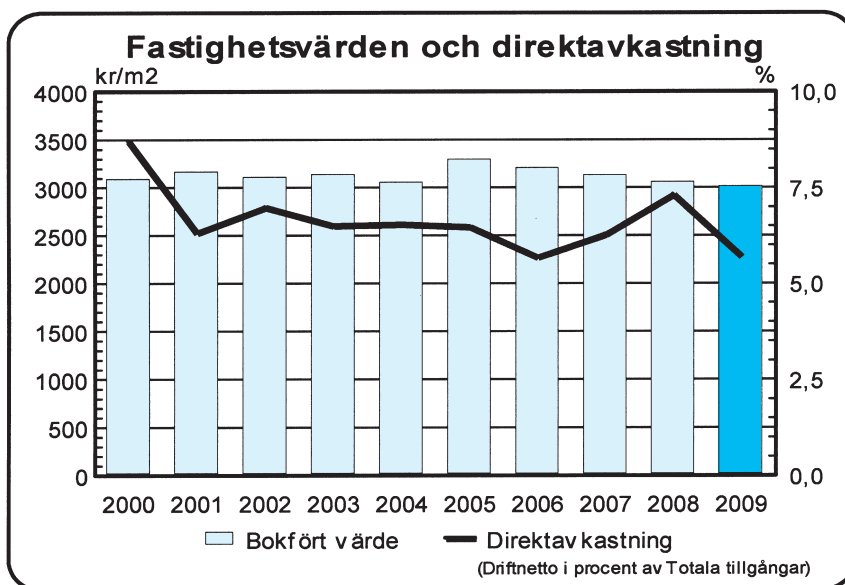
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägaren	20 000:- (0,5 % på insatt kapital)
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>47 133 433:03</u>
Summa	<u><u>47 153 433:03</u></u>

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen, samt att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till det som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

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

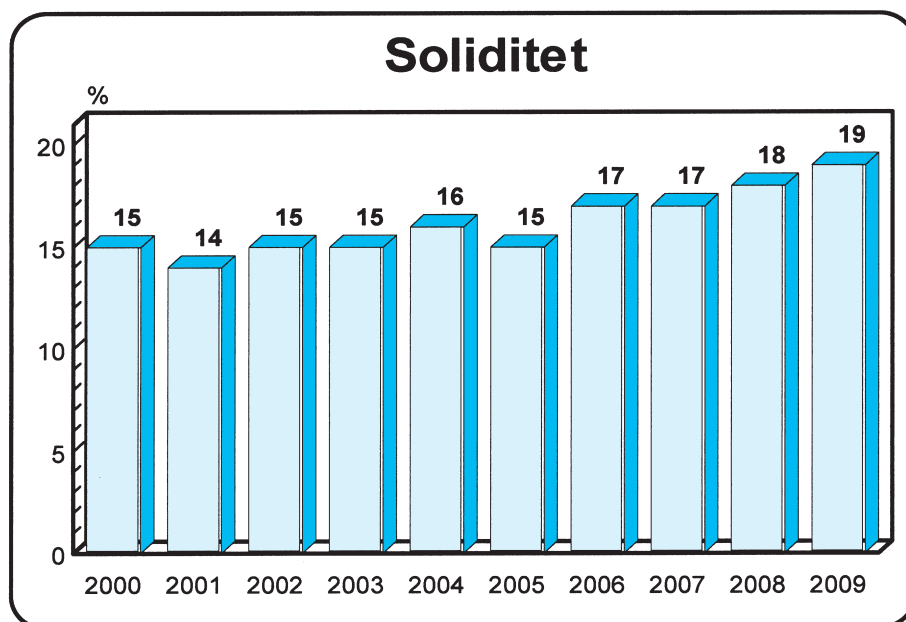
	NOT	2009	2008
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	132 462	129 579
Övriga förvaltningsintäkter	3	601	592
Summa nettoomsättning		133 063	130 171
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-44 755	-43 733
Underhållskostnader	5	-43 559	-34 260
Fastighetsskatt		-3 159	-2 614
Administrations- och försäljningskostnader		-10 812	-9 845
Avskrivningar	6	-15 509	-15 473
Summa fastighetskostnader		-117 794	-105 925
Bruttoresultat	7, 8	15 269	24 246
Vinst vid avyttring av fastighet		4 930	0
Rörelseresultat		20 199	24 246
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		86	87
Övriga ränteintäkter		148	938
Räntebidrag		316	441
Räntekostnader		-14 358	-18 610
Resultat efter finansiella poster		6 391	7 102
Bokslutsdispositioner	9	-1 060	-1 064
Skatt	10	-1 465	-1 769
Årets resultat		3 866	4 269



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2009	2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	460 035	466 955
Mark	12	33 163	33 273
Markanläggningar	13	98	112
Inventarier	14	2 097	1 870
Pågående anläggningar	15	280	3 590
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	126	126
Andra långfristiga fordringar	17	889	828
Summa anläggningstillgångar		496 688	506 754
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		553	195
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		123	342
Övriga fordringar	18	534	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 668	2 485
Kassa och bank	20	41 313	34 209
Summa Omsättningstillgångar		45 191	37 245
SUMMA TILLGÅNGAR		541 879	543 999



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2009	2008
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	43 287	39 098
Årets resultat		3 866	4 269
Summa Eget kapital		97 153	93 367
Obeskattade reserver	22	9 150	8 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	403 040	403 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 809	20 364
Skatteskuld		3 694	1 320
Övriga kortfristiga skulder		232	324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	14 801	16 634
Summa kortfristiga skulder		32 536	38 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		541 879	543 999
STÄLLDA PANTER			
Fastighetsinteckningar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Garantiförbindelse FASTIGO		191	80

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)

	NOT	2009	2008
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat		15 269	24 246
Avskrivningar som belastat resultatet		15 509	15 473
Ränteintäkter och liknande poster		234	1 025
Räntebidrag		316	441
Räntekostnader		-14 358	-18 610
Inkomstskatt		-1 465	-1 769
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		15 505	20 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-842	1 128
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-6 106	670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 557	22 604
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		0	0
Investeringar i fastigheter		-4 598	-3 405
Försäljning av fastigheter		5 235	0
Förvärv av inventarier		-1 089	-1 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-452	-4 464
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		255 000	64 700
Inlösen av långfristiga lån		-255 000	-64 700
Amortering av långfristiga lån		-860	0
Ökning av långfristiga fordringar		-61	-69
Aktieutdelning		-80	-156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 001	-225
Årets kassaflöde		7 104	17 915
Likvida medel vid årets början		34 209	16 294
Summa likvida medel vid årets slut	20	41 313	34 209

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 ränteswapar netto redovisas under räntekostnader. Då derivatinstrumentet endast innehåller i säkringssyfte marknadsvärderas denna inte under avtalets löptid.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2009	2008
Bruttohyra		
Bostäder	117 514	113 724
Lokaler	14 515	14 160
Garage	2 273	2 166
P-platser	697	610
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 171	-368
Lokaler	-830	-317
Garage	-325	-204
P-platser	-137	-107
	132 536	129 664
Avgår rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-74	-85
Summa hyresintäkter	132 462	129 579

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Ers. från hyresgäster	225	204
Krav- och inkassoersättning	84	108
Återvunna fordringar	96	91
Försäljning inventarier	183	183
Övriga ersättningar	13	6
Summa övriga förvaltningsintäkter	601	592

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2009	2008
Reparationer	5 500	5 396
Fastighetsskötsel	13 125	12 353
Uppvärmning	12 858	12 405
Taxebundna kostnader	10 880	11 437
Gemensamma kostnader	1 436	1 199
Revisionskostnad, varav revision 55 (52) *)	55	52
Medel till Hyresgästföreningen	901	891
Summa driftkostnader	44 755	43 733
*) Öhrlings PricewaterhouseCoopers		

NOT 5 UNDERHÅLL

Lägenheter	15 357	15 485
Lokaler	4 687	535
Gemensamt	23 315	18 240
Mark	200	0
Summa underhållskostnader	43 559	34 260

NOT 6 AVSKRIVNINGAR

	2009	2008
Byggnader	14 633	14 587
Markanläggningar	14	14
Inventarier	862	872
Summa avskrivningar	15 509	15 473

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

	2009	2008
Män	1,3%	2,1%
Kvinnor	2,8%	2,1%
Summa sjukfrånvaro i procent av arbetad tid	1,8%	2,1%
Andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer	0,0%	42,8%
Total sjukfrånvaro per åldersgrupp		
- 30 - 49 år	2,1%	1,1%
- 50 och äldre	1,4%	3,4%

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2009	2008
Antal anställda	27	28
varav män	18	19
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	827	689
Övriga anställda	9 379	8 816
Sociala kostnader	4 343	3 997
	<u>14 549</u>	<u>13 502</u>
varav pensionskostnader till:		
VD	156	136
Övriga anställda	784	697
	<u>940</u>	<u>833</u>

Könsfördelning

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

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2009	2008
Avsättning till periodiseringsfond	-1 856	-2 105
Återföring från periodiseringsfond	796	1 041
Summa bokslutsdispositioner	<u>-1 060</u>	<u>-1 064</u>

NOT 10 SKATT

Aktuell skatt på årets resultat	<u>1 465</u>	<u>1 769</u>
---------------------------------	--------------	--------------

NOT 11 ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	739 044	739 044
Nyanskaffningar	2 132	0
Försäljningar	-624	0
Omklassificering	5 777	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>746 329</u>	<u>739 044</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	272 089	257 502
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar	-428	0
Årets avskrivningar enligt plan	14 633	14 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>286 294</u>	<u>272 089</u>
Utgående bokfört restvärde	<u>460 035</u>	<u>466 955</u>
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnader	590 451	589 672
Mark	159 076	149 560
Summa taxeringsvärde	<u>749 527</u>	<u>739 232</u>

NOT 12 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK

	2009	2008
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 273	33 273
Försäljningar	-110	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 163	33 273

NOT 13 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNINGAR

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	166	152
Årets avskrivningar enligt plan	14	14
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	180	166
Utgående bokfört restvärde	98	112

NOT 14 ANSKAFFNINGSVÄRDE INVENTARIER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 172	8 763
Nyanskaffningar	1 089	1 059
Försäljningar och utrangeringar	-1 194	-650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 067	9 172
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 302	7 080
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och utrangeringar	-1 194	-650
Årets avskrivningar enligt plan	862	872
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	6 970	7 302
Utgående bokfört restvärde	2 097	1 870

NOT 15 PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 590	185
Nyanskaffningar	2 747	3 405
Omklassificering	-6 057	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280	3 590

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2009	2008
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

	2009	2008
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	828	759
Tillkommande fordringar	61	69
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	889	828

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	0	4
Mervärdesskatt	526	0
Övrigt	8	10
Summa övriga fordringar	534	14

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	2 657	2 468
Upplupna räntebidrag	11	17
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 668	2 485

NOT 20 LIKVIDA MEDEL

Kassa	1	5
Bank	41 312	34 204
Summa likvida medel	41 313	34 209

NOT 21 BALANSERAD VINST

Av 2008 års disponibla vinstmedel har enligt årsstämman beslut 43 287 200:53 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 80 000:- kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun.

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER

	2009	2008
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2003)	0	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	2 105
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2009)	1 856	0
Summa obeskattade reserver	9 150	8 090

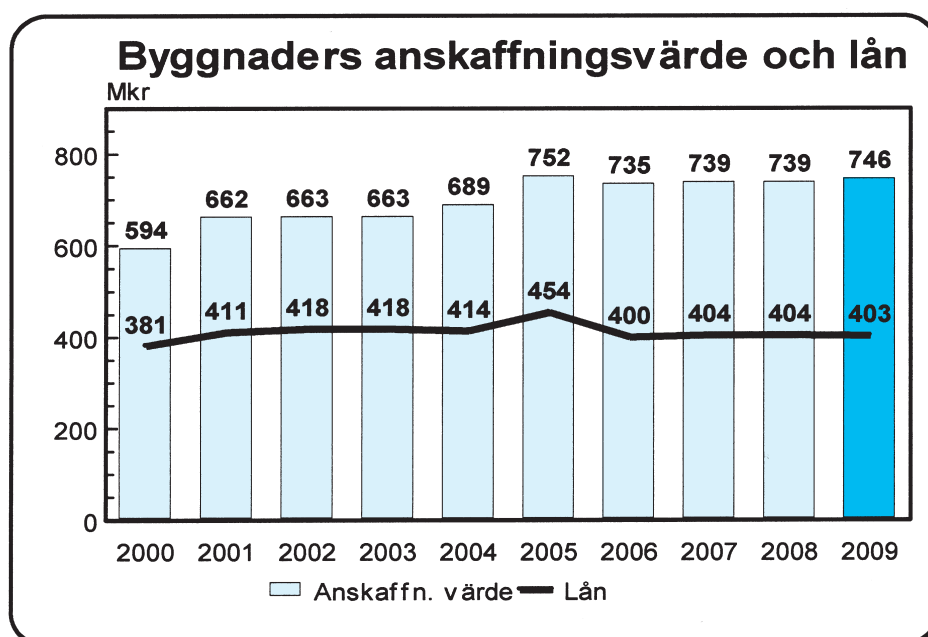
NOT 23 FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	86 200	255 700
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	254 840	86 200
Förfallotidpunkt, mer än 5 år från balansdagen	62 000	62 000
Summa långfristiga skulder	403 040	403 900

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

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2009	2008
Upplupna löner och semesterersättningar	1 485	1 400
Upplupen skuld för socialförsäkring	249	244
Upplupna kostnadsräntor	3 059	5 313
Upplupna HLU-rabatter	0	1 157
Förskottsbetalda hyror	9 027	7 803
Övriga upplupna kostnader	981	717
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 801	16 634



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

Lena Karlsson, aukt.revisor

Lekmannarevisor

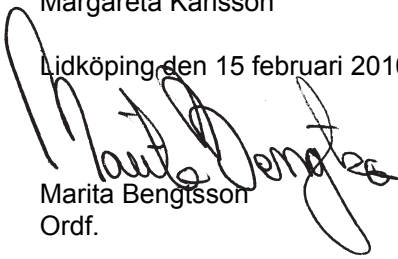
Ordinarie

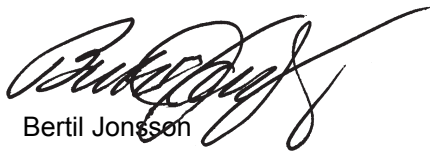
Erik Karlsson
Margareta Karlsson

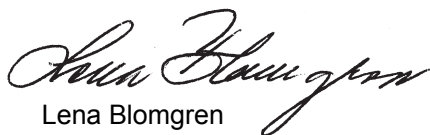
Suppleant

Hans Algotsson
Rolf Olsson

Lidköping den 15 februari 2010


Marita Bengtsson
Ordf.


Bertil Jonsson

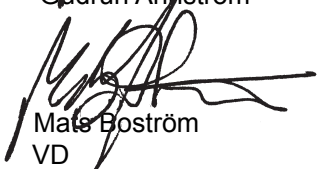

Lena Blomgren


Uno Johansson

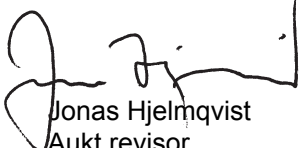

Gudrun Ahnström


Linda Fröberg


Arne Edvinsson


Mats Boström
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 16 februari 2010


Jonas Hjelmqvist
Aukt revisor

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

FASTIGHETSBESTÅND 2009-12-31 (Tkr)

OMR	KVARTER	Värde- år	Anskaffn. värde	Värde- minskning	Bokfört värde	Taxerings- värde	Antal lägenheter	Antal lokaler
100	Skalbaggen 4-18	1983	106 974	45 674	61 300	97 200	288	9
101	Rapsbaggen 1-2	1982	44 711	16 063	28 648	51 813	123	3
102	Ö. Margretelund	1992	32 865	13 279	19 586	16 650	35	1
103	Gräshoppan 55-76	1978	32 304	13 252	19 052	62 270	150	2
105	Syllen 10	1993	32 974	13 241	19 733	0		1
200	Kanariefågeln 10	1978	1 448	608	840	2 210	8	
201	Solhagen 8	1973	1 149	984	165	2 403	8	
202	Solhagen 2	1969	1 341	538	802	1 404	4	
203	Solhagen 3-4	1975	1 446	866	580	1 811	8	
204	Kollibrin 8	1955	2 259	2 016	243	6 904	30	
205	Korsnåbben 8	1987	2 322	809	1 513	1 994	4	
206	Korsnåbben 10	1981	1 399	777	622	2 142	6	
208	Kornknarren 9	1975	1 001	352	649	1 690	6	
209	Getingen 8	1955	18 989	8 654	10 335	22 575	87	4
210	Tusenfotingen 2-4	1962	11 651	10 337	1 314	44 117	146	8
211	Spindeln 3-5	1960	10 197	10 019	178	29 800	111	2
300	Gladan 4	1980	4 238	1 372	2 866	4 510	14	1
301	Fiskaren 10	1990	10 908	3 581	7 328	5 583	14	
302	Urmakaren 13	1971	2 507	1 477	1 030	9 120	33	
303	Verkmästaren 14	1971	2 519	1 335	1 184	9 120	28	
304	Sadelmakaren 7	1980	2 746	1 941	805	4 239	12	2
306	Abborren 5	1969	32 730	4 863	27 867	32 281	108	
307	Grönsiskan 2	2005	65 999	5 587	60 411	27 800	45	
400	Leoparden 12	1967	4 699	3 925	774	15 793	45	2
401	Geten 11	1980	1 153	718	435	1 882	6	
402	Geten 2	1980	1 965	686	1 279	2 534	6	
403	Achilles 16	1977	496	173	323	1 560	6	0
404	Balder 2	2001	35 157	5 803	29 354	20 970	33	2
405	Bele 5	1992	37 329	12 113	25 216	12 348		7
406	Ottar 1-2	1930	3 554	1 150	2 404	6 058	4	4
407	Remus1,Rhea3,Saturnus2	1978	26 410	12 278	14 132	35 730	54	17
409	Medusa 1	1964	3 934	3 307	626	15 604	47	2
410	Pandora 1	1963	3 775	3 399	376	16 365	51	0
411	Tisbe 1	1968	4 709	3 400	1 309	16 142	41	4
412	Sleipner 7	1940	691	491	200	2 719	12	
413	Sleipner 11	1991	11 939	3 883	8 056	7 247	14	2
414	Konstakaren 5-6	1968	309	171	138	1 208	6	
415	Undret	1990	10 795	3 509	7 286	6 758	13	
417	Valkyrian 5	1930	6 857	269	6 588	2 314	6	2
418	Valkyrian 1	1929	568	110	458	1 689	1	4
420	Argus 6-7	1949	6 382	1 177	5 205	5 180	10	2
423	Ömheten 5	1993	14 009	2 281	11 728	10 930	20	
424	Venus 1-5	1929	25 317	2 859	22 459	611	7	4
500	Skäran 15,17	1966	7 641	7 103	538	21 559	81	
501	Skopan 17	1983	43 135	17 547	25 587	32 166	103	4
502	Myrten 9	1977	972	743	229	2 089	8	
503	Myrten 10	1942	1 006	900	106	2 515	10	
504	Kastanjen 11	1980	2 697	909	1 788	2 368	7	
505	Plommonträdet 2	1987	4 725	1 939	2 786	4 002	12	1
506	Plommonträdet 1	1950	1 573	1 493	80	2 212	8	
507	Silvergranen 23-24	1960	2 203	1 265	938	5 068	20	
508	Poppeln21,Porsen7,Päronträdet7	1949	3 558	3 245	313	9 407	36	2
509	Råda	1992	39 703	15 098	24 605	18 149	38	1
601	Sävare 5:16	1958	3 543	1 218	2 325	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	939	2 185	2 316	12	
604	Sävare 8:68	1988	5 255	1 692	3 563	3 616	10	
625	Saleby 5:31	1968	784	276	508	1 306	12	
626	Saleby 10:27	1986	3 636	1 159	2 477	1 676	8	
627	Saleby 10:28	1990	6 138	1 978	4 160	1 624	8	
651	Oxen 4	1983	3 099	975	2 124	2 164	11	
652	Mården 8-9	1978	1 516	633	883	1 870	16	
653	Uttern 3	1968	1 195	950	245	1 576	10	
675	Gillstad 1:71	1986	4 422	1 439	2 983	2 802	10	
676	Gillstad 1:77	1990	4 394	1 365	3 030	1 652	6	
700	Örslösa 6:25	1988	4 919	1 508	3 411	2 802	10	
725	Tun 7:2	1986	1 154	394	760	674	4	
726	Tun 7:113	1986	3 249	1 080	2 169	1 525	8	
SUMMA			779 770	286 474	493 296	749 527	2 117	99

FEM ÅRS UTVECKLING

		2005	2006	2007	2008	2009
FÖRVALTAT BESTÅND						
Bostäder	Antal	2 141	2 136	2 136	2 136	2 117
Lokaler	Antal	116	100	98	101	99
Garage	Antal	535	535	535	533	533
P-platser	Antal	603	610	610	614	614
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 395	3 381	3 379	3 384	3 363
Bostadsyta	Kvm	144 661	144 115	144 115	144 115	143 688
Lokalyta	Kvm	20 516	17 206	17 011	17 212	16 692
Vägd yta	Kvm	169 349	165 499	165 368	165 589	164 762
RESULTATRÄKNING						
Omsättning	Tkr	128 292	133 827	127 419	130 171	133 063
Underhållskostnader	Tkr	36 475	41 329	39 755	34 260	43 559
Driftkostnader	Tkr	49 579	49 967	50 710	53 578	55 567
Fastighetsskatt	Tkr	3 421	3 501	3 253	2 614	3 159
Avskrivningar	Tkr	14 768	15 447	15 604	15 473	15 509
Finansiella intäkter	Tkr	1 121	1 505	923	1 466	550
Finansiella kostnader	Tkr	17 963	17 767	17 493	18 610	14 358
Resultat efter finansnetto	Tkr	7 207	7 321	1 527	7 102	6 391
BALANSRÄKNING						
Omsättningstillgångar	Tkr	19 899	4 302	20 458	37 245	45 191
Anläggningstillgångar	Tkr	557 991	531 187	517 694	506 754	496 688
Kortfristiga skulder	Tkr	34 040	40 125	37 972	38 642	32 536
Långfristiga skulder	Tkr	454 090	400 122	403 900	403 900	403 040
Obeskattade reserver	Tkr	6 238	6 583	7 026	8 090	9 150
Eget kapital	Tkr	83 522	88 659	89 254	93 367	97 153
UTHYRNING						
Medelhyra lägenheter	Kr/kvm	759	762	775	794	818
Omflyttningsfrekvens	%	25,3	23,7	23,9	21,5	20,4
Outhyrda lägenheter	Antal	26	12	9	11	14
Hysesbortfall, outhyrt	Tkr	2 570	1 768	1 674	997	2 463
Avskrivna fordringar	Tkr	79	67	83	207	343
NYCKELTAL						
Balanslikviditet 1)	%	58	11	54	96	139
Soliditet 2)	%	15,23	17,44	17,53	18,23	19,17
Räntabilitet Totalt kapital 3)	%	4,54	4,51	3,54	4,75	3,82
Avskrivning Byggnader 4)	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
ÖVRIGT						
Anställda	Antal	29	29	28	28	27
	Årsarbetare	28,1	28,1	27,1	27,3	26,4

1) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

2) Eget kapital+(obeskattade reserver x 73,7 %) / 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 2009. 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.

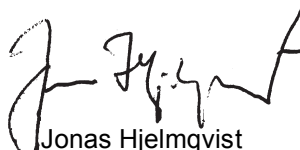
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i 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 16 februari 2010


Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Bostäder i Lidköping, 556040-9848

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2009.

Granskningen har utförts enligt god sed.

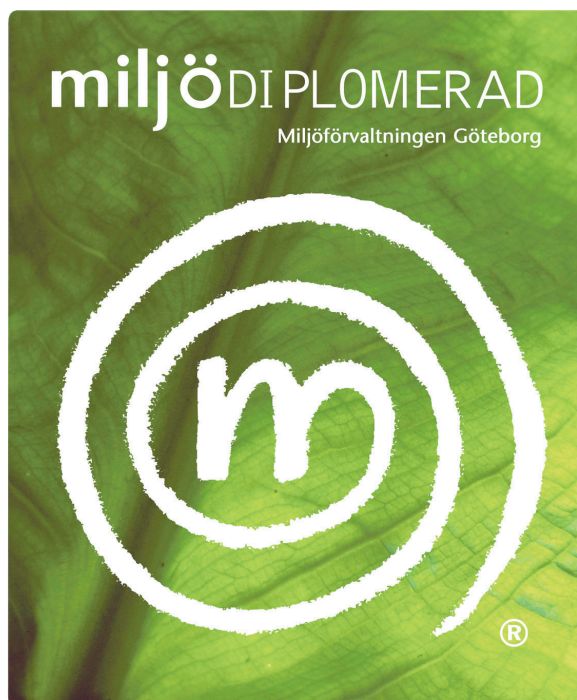
Vi har vid granskningen funnit att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets kontroll varit tillräcklig.

Lidköping 2010-02-16


Erik Karlsson


Margareta Karlsson

Av kommunfullmäktige i Lidköpings kommun utsedda lekmannarevisorer i AB Bostäder i Lidköping.



Lidköpings
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