

ÅRSREDOVISNING 2010



Lidköping
AB BOSTÄDER

År 2010 i sammandrag

- Varmhyror för bostäder höjdes 1 juli med 0,75 procent
- För 2011 höjs samtliga hyror 1 februari med 2,0 procent
- Nyproduktion av 12 lägenheter i kv. Venus pågår
- 7 nya lägenheter har tillskapats i fastigheten Remus 1
- Antalet lediga lägenheter är fortfarande lågt
- Marknadsräntor har börjat stiga
- Digitalt ritningsarkiv har upprättats
- AB Bostäder deltar i arbetet med den nya stadsdelen ”Hamnstaden”
- Genomförd kundenkät gav ett gott betyg
- Ny VD har börjat i juni

	2010	2009
Resultat	2,3 Mkr	3,9 Mkr
Omsättning	132,7 Mkr	133,0 Mkr
Balansomslutning	548,3 Mkr	541,9 Mkr
Direktavkastning	6,1 %	5,7 %
Soliditet	19,4 %	19,2 %

ÅRSREDOVISNING 2010

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

För AB Bostäder har 2010 varit ett brytningens och nydaningens år. VD-byte, jag tillträdde i juni och sedan valet där vi delvis kommer att få en ny styrelse. Till detta så hade vi på bolaget varit underbemannade under en tid så det fanns mycket strukturella frågor och nyanställningar att börja jobba med.

Som tur är har 2010 varit ett stabilt år ur ekonomiskt synvinkel, låga vakan- ser låga räntor mm. Det har gjort att vi kunnat underhålla våra hus på ett till- fredställande sätt.

Vi började efter sommaren lägga upp en ny organisation där våra nya med- arbetare skulle komplettera upp vårt ”lag”. Vi har följt upp lagbygget med fyra nya anställningar som under vintern och våren kommer till oss. Det har varit och är en spännande tid där vi alla i personalen kommer att arbeta på ett nytt och spännande sätt.

Vi har under hösten börjat planera ett nytt trygghetsboende, ca 35 lägenheter med en träffpunkt i bottenplan för alla hyresgäster där kommunen har pla- cerat sin hemtjänst. Denna typ av boende /lägenheter tror vi mycket på då vi har sett ett enormt behov i fram- tiden att tillgänglighets- och handi- kappsanpassa våra lägenheter.

Befolkningen i Sverige blir enligt alla prognoser äldre och äldre och därmed behöver vi följa den utvecklingen och anpassa våra lägenheter.



Hamnstaden är ett projekt som också har tagit några steg framåt. Vi hade en ut- ställning av fyra parallella förslag under sommaren som sedan har resulterat i ett femte förslag som håller på att bearbetas av oss i konsortiet med hjälp av kom- mun och Vankunsten arkitekter, som var en av de arkitekter som var med från början i projektet.

Jag är övertygad om att detta projekt kommer att sätta Lidköping och fram- förallt AB Bostäder ”på kartan ” med de ca 1500 lägenheter som kommer att byggas i absolut bästa läget i Lidköping.

Sammanfattningsvis kan jag konstatera att AB bostäder står väl rustat inför framtidens utmaningar. Vi har en bra ”laguppställning” och många intressanta projekt framför oss och sist men inte minst en ekonomi i balans där vi kan möta framtidens krav på oss som den bästa hyresvärden i Lidköping.


Jörgen Ehn
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2010, bolagets 69:e verksamhetsår.

(Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2009).

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

AB Bostäder ingår i det byggherre-konsortium som har till uppgift att medverka i planering, genomförande och finansiering av den nya stadsdelen ”Hamnstaden”. Målet är att byggstart ska kunna ske under 2012.

Jörgen Ehn har tillträtt som ny verkställande direktör i juni 2010.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

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

FASTIGHETER

Verksamheten under 2010 har i huvudsak omfattat förvaltning av bolagets fastigheter.

I kvarteret Venus har nyproduktion av tolv lägenheter påbörjats. Investeringen beräknas uppgå till ca 23 Mkr och inflyttning kommer att ske under sommaren 2011.

I kvarteret Remus har sju lägenheter tillkommit genom ombyggnation av f.d. lokal.

Vidare pågår undersökning om förutsättningar finns för en nyproduktion av ca 30 s.k. trygghetsbostäder i kvarteret Tusenfotingen 5.

Sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 026 Mkr (749).

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 2010 planerade underhålls-arbetena har, med vissa förändringar, genomförts enligt planerna. Bland större underhållsåtgärder kan följande nämnas.

Energibesparande åtgärder har genomförts i kvarteren Abborren och Medusa innefattande byte av undercentraler, fläktar och styrsystem. I kvarteret Abborren har renovering även gjorts av fastighetens avloppssystem.

I fastigheterna på Rådagatan har samtliga fönster blivit utbytta.

Vidare har rörelsestyrd belysning i trapphus, källare och vindar installerats i ett flertal fastigheter.

I kvarteret Spindeln har byte genomförts av samtliga lägenhets-, källar- och entrédörrar. Byte har även gjorts av fastighetens låssystem samt att porttelefon har installerats.

Renovering av fasader har genomförts i kvarteren Remus och Argus.

Nästan alla öppna sopkärl har blivit ombyggda till sopskåp.

Företagets fastigheter har en god teknisk status, eftersom omfattande underhåll har kunnat genomföras under ett flertal år.

Lägenhetsunderhåll

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

Under 2010 har 1,2 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 genomförs regelbundet och nu gällande miljödiplomering gäller till år 2011.

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 2010", 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 2 128 lägenheter.

Marknadsandelen av hyresrätter är således 57 procent medan andelen av det totala bostadsbeståndet är ca 12 procent.

Våra lägenheter varierar från 1 rum och kök upp till 5 rum och kök. Övervägande delen, 77 procent, består av lägenheter om 2 eller 3 rum och kök. Under 2000-talet har beståndet ökat med 192 lägenheter.

Uthyrningsgraden har under året i genomsnitt uppgått till 99,5 procent (99,3). Vid årets slut fanns 10 (14) lediga lägenheter.

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

Lokaler

Inom företaget finns 89 lokaler, 15 668 m², som hyrs ut i kommersiellt syfte eller till offentlig verksamhet.

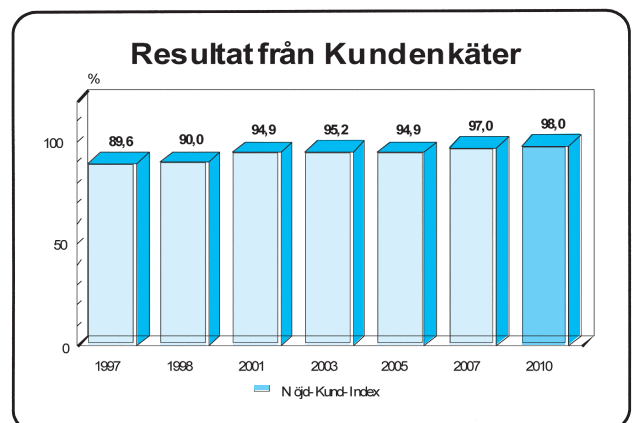
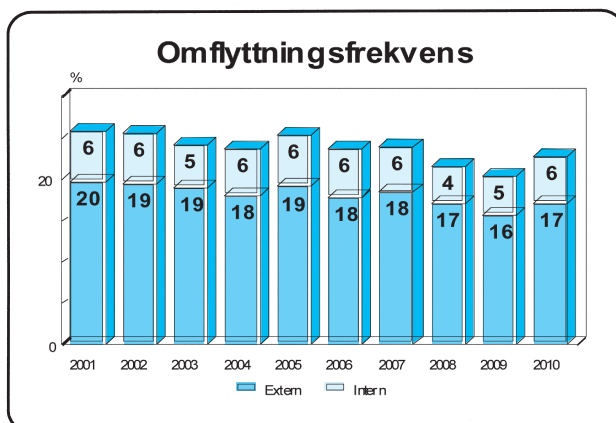
Hyror

Under året höjdes varmhyror för bostäder med 0,75 procent fr o m 2010-07-01, efter förhandling med Hyresgästföreningen. Kallhyror har varit oförändrade.

För kommande året har, efter medling i Hyresmarknadskommittén, avtal träffats om att höja samtliga hyresobjekt med 2 procent fr o m 2011-02-01.

Kundenkät

AB Bostäder har under våren genomfört kvalitetsmätning av företagets service mm hos våra kunder. Vid årets mätning uppgick "Nöjd-Kund-Index" till 98 procent, vilket är ett mycket gott betyg, även vid jämförelse med andra bostadsbolag.



EKONOMI

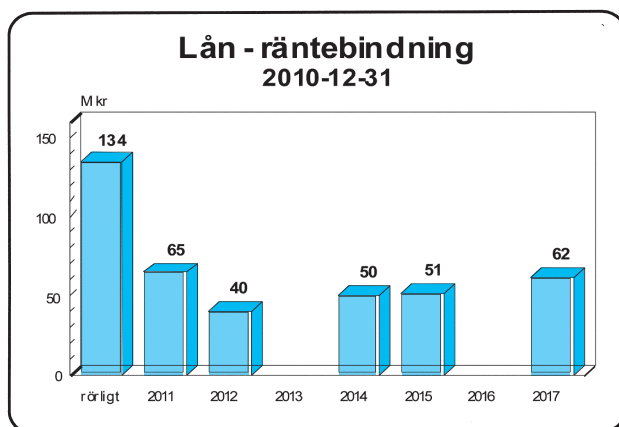
Finansiering

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 402 Mkr (403).

Ränteutvecklingen i Sverige har varit relativt gynnsam under första halvåret. Under andra halvåret har dock marknadsräntorna börja stiga.

Räntekostnaden på helåret 2010 har kunnat sänkas till 3,24 procent (3,56). Genomsnittsräntan på lånen 31 december 2010 uppgår till 3,18 procent (3,22).

Både ränte- och kapitalbindningstiden har minskat något under året. Den genomsnittliga räntebindningstiden 31 december 2010 uppgår till 2,3 år (2,4) medan kapitalbindningstiden är 2,6 år (2,9).



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

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 18,2 Mkr (15,5), vilket är 13,7 procent (11,7) av intäkterna.

AB Bostäders direktavkastning på totala tillgångar uppgår till 6,1 procent (5,7) och soliditeten har ökat till 19,4 procent (19,2).

Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2009 till 20,9 procent.

Lidköpings kommun har i ägardirektiv angivit att direktavkastningen bör vara i intervallet 6-8 procent och att soliditeten bör vara lägst 15 procent. Båda dessa krav är uppfyllda 2010.

RESULTAT

Bolagets resultat för 2010 och ställning 31/12 2010 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 2 274 620:07 kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	47 133 433:03
Årets resultat	2 274 620:07
Summa	<u>49 408 053:10</u>

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

Utdelning till aktieägaren	56 000:- (1,4 % på insatt kapital)
Balanseras i ny räkning	49 352 053:10
Summa	<u>49 408 053:10</u>

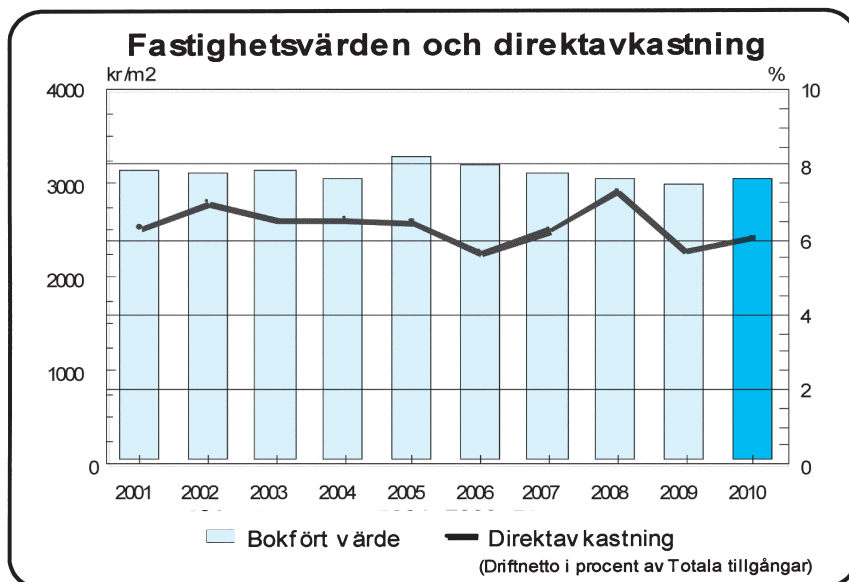
Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

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).

Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

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

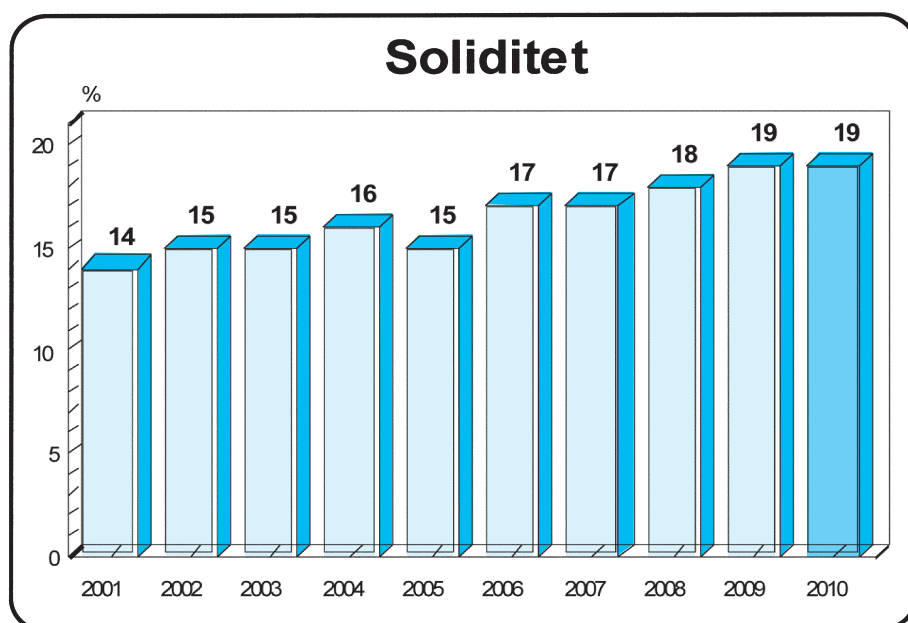
	NOT	2010	2009
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	132 267	132 462
Övriga förvaltningsintäkter	3	458	601
Summa nettoomsättning		132 725	133 063
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-47 867	-44 755
Underhållskostnader	5	-37 027	-43 559
Fastighetsskatt		-3 314	-3 159
Administrations- och försäljningskostnader		-11 293	-10 812
Avskrivningar	6	-15 661	-15 509
Summa fastighetskostnader		-115 162	-117 794
Bruttoresultat	7, 8	17 563	15 269
Jämförelsestörande poster	9	-1 500	4 930
Rörelseresultat		16 063	20 199
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		103	86
Övriga ränteintäkter		167	148
Räntebidrag		183	316
Räntekostnader		-13 064	-14 358
Resultat efter finansiella poster		3 452	6 391
Bokslutsdispositioner	10	-261	-1 060
Skatt	11	-916	-1 465
Årets resultat		2 275	3 866



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2010	2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	458 119	460 035
Mark	13	33 163	33 163
Markanläggningar	14	84	98
Inventarier	15	1 873	2 097
Pågående anläggningar	16	11 638	280
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	17	126	126
Andra långfristiga fordringar	18	983	889
Summa anläggningstillgångar		505 986	496 688
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		398	553
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		214	123
Övriga fordringar	19	202	534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 640	2 668
Kassa och bank	21	38 866	41 313
Summa Omsättningstillgångar		42 320	45 191
SUMMA TILLGÅNGAR		548 306	541 879



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2010	2009
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	22	47 133	43 287
Årets resultat		2 275	3 866
Summa Eget kapital		99 408	97 153
Obeskattade reserver	23	9 411	9 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	402 180	403 040
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 146	13 809
Skatteskuld		0	3 694
Övriga kortfristiga skulder		388	232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	14 773	14 801
Summa kortfristiga skulder		37 307	32 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		548 306	541 879
STÄLLDA PANTER			
Fastighetsinteckningar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Garantiförbindelse FASTIGO		205	191

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)

	NOT	2010	2009
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat		17 563	15 269
Avskrivningar som belastat resultatet		15 661	15 509
Jämförelsestörande post		-1 500	0
Ränteintäkter och liknande poster		270	234
Räntebidrag		183	316
Räntekostnader		-13 064	-14 358
Inkomstskatt		-916	-1 465
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		18 197	15 505
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		424	-842
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		4 771	-6 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 392	8 557
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		0	0
Investeringar i fastigheter		-24 137	-4 598
Försäljning av fastigheter		0	5 235
Förvärv av inventarier		-728	-1 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 865	-452
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		51 200	255 000
Inlösen av långfristiga lån		-51 200	-255 000
Amortering av långfristiga lån		-860	-860
Ökning av långfristiga fordringar		-94	-61
Aktieutdelning		-20	-80
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-974	-1 001
Årets kassaflöde		-2 447	7 104
Likvida medel vid årets början		41 313	34 209
Summa likvida medel vid årets slut	21	38 866	41 313

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 ränteswapar har ingåtts i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen samt att minska ränterisken. Intäkter och kostnader för ränteswapar netto redovisas under räntekostnader. Då derivatinstrumenten endast innehåses i säkringssyfte marknadsvärderas dessa inte under avtalets löptid.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2010	2009
Bruttohyra		
Bostäder	118 124	117 514
Lokaler	13 814	14 515
Garage	2 325	2 273
P-platser	773	697
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-944	-1 171
Lokaler	-779	-830
Garage	-379	-325
P-platser	-167	-137
	132 767	132 536
Avgår rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-500	-74
Summa hyresintäkter	132 267	132 462

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Ers. från hyresgäster	99	225
Krav- och inkassoersättning	117	84
Återvunna fordringar	80	96
Försäljning inventarier	155	183
Övriga ersättningar	7	13
Summa övriga förvaltningsintäkter	458	601

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2010	2009
Reparationer	6 044	5 500
Fastighetsskötsel	13 710	13 125
Uppvärmning	15 191	12 858
Taxebundna kostnader	10 798	10 880
Gemensamma kostnader	1 170	1 436
Revisionskostnad, varav revision 53 (55) *)	53	55
Medel till Hyresgästföreningen	901	901
Summa driftkostnader	47 867	44 755
*) PwC		

NOT 5 UNDERHÅLL

Lägenheter	17 822	15 357
Lokaler	5 970	4 687
Gemensamt	12 660	23 315
Mark	575	200
Summa underhållskostnader	37 027	43 559

NOT 6 AVSKRIVNINGAR

	2010	2009
Byggnader	14 695	14 633
Markanläggningar	14	14
Inventarier	952	862
Summa avskrivningar	15 661	15 509

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

	2010	2009
Män	1,2%	1,3%
Kvinnor	2,7%	2,8%
Summa sjukfrånvaro i procent av arbetad tid	1,7%	1,8%
Andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer	0,0%	0,0%
Total sjukfrånvaro per åldersgrupp		
- 30 - 49 år	1,4%	2,1%
- 50 och äldre	2,1%	1,4%

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2010	2009
Antal anställda	28	27
varav män	18	18
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	763	827
Övriga anställda	9 821	9 379
Sociala kostnader	4 432	4 343
	<u>15 016</u>	<u>14 549</u>
varav pensionskostnader	<u>1 249</u>	<u>1 168</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 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	2010	2009
Kostnad vid upphörande av lokalhyreskontrakt	-1 500	0
Vinst vid avyttring av fastighet	0	4 930
Summa jämförelsestörande poster	<u>-1500</u>	<u>4 930</u>

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Avsättning till periodiseringsfond	-1 160	-1 856
Återföring från periodiseringsfond	899	796
Summa bokslutsdispositioner	<u>-261</u>	<u>-1 060</u>

NOT 11 SKATT

Aktuell skatt på årets resultat	<u>916</u>	<u>1 465</u>
---------------------------------	------------	--------------

NOT 12 ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	746 329	739 044
Nyanskaffningar	10 290	2 132
Försäljningar	0	-624
Omklassificering	2 489	5 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>759 108</u>	<u>746 329</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	286 294	272 089
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar	0	-428
Årets avskrivningar enligt plan	14 695	14 633
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>300 989</u>	<u>286 294</u>
Utgående bokfört restvärde	<u>458 119</u>	<u>460 035</u>

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

Taxeringsvärden	2010	2009
Byggnader	775 424	590 451
Mark	250 748	159 076
Summa taxeringsvärde	1 026 172	749 527
NOT 13 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 163	33 273
Försäljningar	0	-110
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 163	33 163
NOT 14 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	180	166
Årets avskrivningar enligt plan	14	14
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	194	180
Utgående bokfört restvärde	84	98
NOT 15 ANSKAFFNINGSVÄRDE INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 067	9 172
Nyanskaffningar	826	1 089
Försäljningar och utrangeringar	-474	-1 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 419	9 067
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	6 970	7 302
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och utrangeringar	-376	-1 194
Årets avskrivningar enligt plan	952	862
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 546	6 970
Utgående bokfört restvärde	1 873	2 097
NOT 16 PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	280	3 590
Nyanskaffningar	13 847	2 747
Omklassificering	-2 489	-6 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 638	280

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

NOT 17 AKTIER OCH ANDELAR

	2010	2009
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126	126
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126	126

Specifikation

Namn	Org.nummer	Säte	Aktier/ andelar	Aktier/ andelar
Husbyggnadsvaror (HBV)	702000-9226	Stockholm	1	1
Vinninga EDF	769000-2485	Vinninga	362	362
SABO Byggnadsförsäkrings AB	516401-8441	Stockholm	50	50

Summa aktier och andelar

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2010	2009
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	889	828
Tillkommande fordringar	94	61
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983	889

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran	195	0
Mervärdesskatt	0	526
Övrigt	7	8
Summa övriga fordringar	202	534

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	2 640	2 657
Upplupna räntebidrag	0	11
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 640	2 668

NOT 21 LIKVIDA MEDEL

Kassa	2	1
Bank	38 864	41 312
Summa likvida medel	38 866	41 313

NOT 22 BALANSERAD VINST

Av 2009 års disponibla vinstmedel har enligt årsstämman beslut 47 133 433:03 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 20 000:- kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun.

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

	2010	2009
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2004)	0	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	1 856
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2010)	1 160	0
Summa obeskattade reserver	9 411	9 150

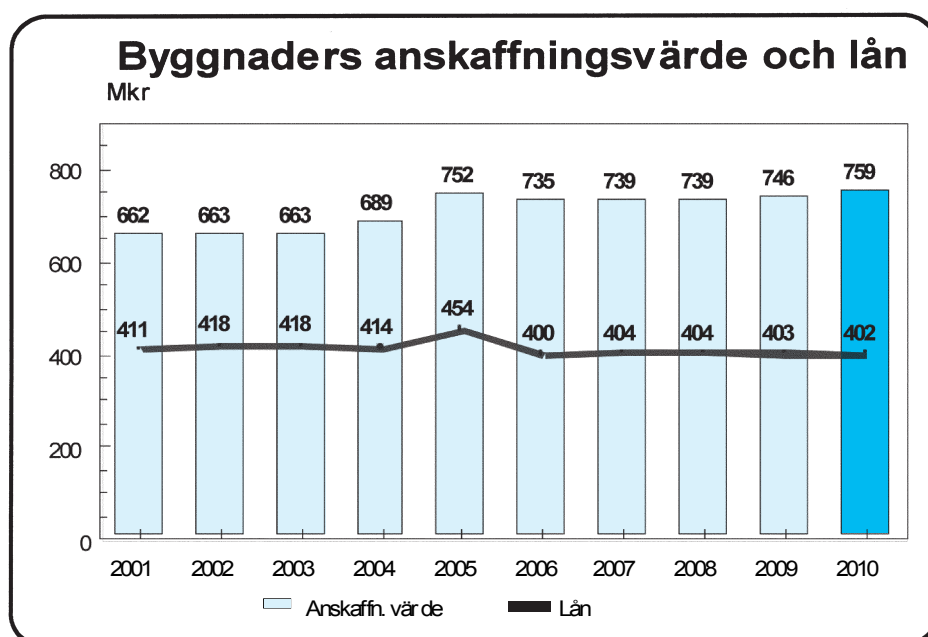
NOT 24 FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	157 700	86 200
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	182 480	254 840
Förfallotidpunkt, mer än 5 år från balansdagen	62 000	62 000
Summa långfristiga skulder	402 180	403 040

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

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2010	2009
Upplupna löner och semesterersättningar	2 337	1 485
Upplupen skuld för socialförsäkring	246	249
Upplupna kostnadsräntor	2 136	3 059
Förskottsbetalda hyror	9 487	9 027
Övriga upplupna kostnader	567	981
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 773	14 801



NOT 26 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

Lekmannarevisor

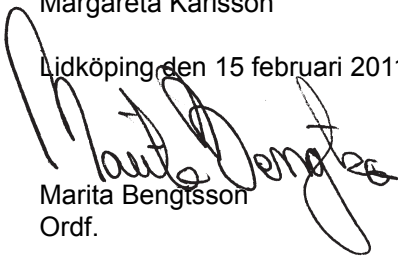
Ordinarie

Erik Karlsson
Margareta Karlsson

Suppleant

Hans Algotsson
Rolf Olsson

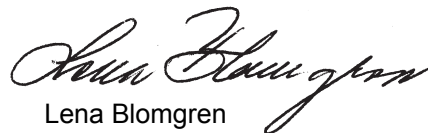
Lidköping den 15 februari 2011



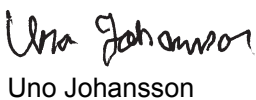
Marita Bengtsson
Ordf.



Bertil Jonsson



Lena Blomgren



Uno Johansson



Gudrun Ahnström



Linda Fröberg

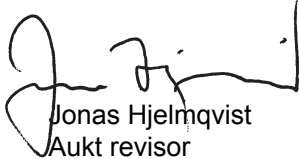


Arne Edvinsson



Jörgen Ehn
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 16 februari 2011



Jonas Hjelmqvist
Aukt revisor

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

FASTIGHETSBESTÄND 2010-12-31 (Tkr)

OMR	KVARTER	Värde- år	Anskaffn. värde	Värde- minskning	Bokfört värde	Taxerings- värde	Antal lägenheter	Antal lokaler
100	Skalbaggen 4-18	1983	106 974	47 792	59 182	137 000	288	9
101	Rapsbaggen 1-2	1982	44 711	16 921	27 790	78 738	123	3
102	Ö. Margretelund	1992	32 865	13 898	18 966	16 650	35	1
103	Gräshoppan 55-76	1978	32 304	13 885	18 419	88 488	150	2
105	Syllen 10	1993	32 974	14 193	18 781	0	0	1
200	Kanariefågeln 10	1978	1 448	632	816	3 083	8	
201	Solhagen 8	1973	1 149	1 005	144	3 444	8	
202	Solhagen 2	1969	1 341	561	780	1 922	4	
203	Solhagen 3-4	1975	1 446	890	555	2 471	8	
204	Kolibrin 8	1955	2 259	2 019	240	9 832	30	
205	Korsnäbben 8	1987	2 322	854	1 467	2 634	4	
206	Korsnäbben 10	1981	1 399	803	596	2 944	6	
208	Kornknarren 9	1975	1 001	367	634	2 464	6	
209	Getingen 8	1955	18 989	9 016	9 973	32 800	87	4
210	Tusenfotingen 2-4	1962	11 651	10 565	1 086	64 978	146	8
211	Spindeln 3-5	1960	11 878	10 019	1 860	44 600	111	2
300	Gladan 4	1980	4 238	1 451	2 787	6 206	14	1
301	Fiskaren 10	1990	10 908	3 795	7 113	7 480	14	
302	Urmakaren 13	1971	2 507	1 525	982	13 360	33	
303	Verkmästaren 14	1971	2 519	1 383	1 136	13 760	28	
304	Sadelmakaren 7	1980	2 746	1 992	754	5 849	12	2
306	Abborren 5	1969	32 730	5 433	27 297	46 207	108	
307	Grönsiskan 2	2005	65 999	6 903	59 096	30 400	45	
400	Leoparden 12	1967	4 699	4 013	686	23 707	45	2
401	Geten 11	1980	1 153	737	415	2 732	6	
402	Geten 2	1980	1 965	725	1 241	3 527	6	
403	Achilles 16	1977	496	181	315	2 720	6	0
404	Balder 2	2001	35 157	6 479	28 678	26 692	33	2
405	Bele 5	1992	37 329	12 852	24 477	12 386	0	6
406	Ottar 1-2	1930	3 554	1 211	2 343	7 876	4	4
407	Remus1,Rhea3,Saturnus2	1978	36 700	12 781	23 919	45 056	61	12
409	Medusa 1	1964	3 934	3 381	553	24 004	47	2
410	Pandora 1	1963	3 775	3 470	305	25 761	51	0
411	Tisbe 1	1968	4 709	3 489	1 220	24 217	44	2
412	Sleipner 7	1940	691	491	200	4 136	12	
413	Sleipner 11	1991	11 939	4 116	7 823	9 391	14	2
414	Konståkaren 5-6	1968	309	176	133	1 815	6	
415	Undret	1990	10 795	3 718	7 077	6 758	13	
417	Valkyrian 5	1930	6 857	398	6 459	4 235	6	2
418	Valkyrian 1	1929	568	117	451	2 380	1	4
420	Argus 6-7	1949	6 382	1 293	5 089	6 863	11	1
423	Ömheden 5	1993	14 009	2 503	11 506	10 930	20	
424	Venus 1-5	1929	25 317	3 340	21 978	767	7	3
500	Skäran 15,17	1966	7 641	7 103	538	31 258	81	
501	Skopan 17	1983	43 135	18 393	24 741	44 663	103	4
502	Myrten 9	1977	972	758	214	3 017	8	
503	Myrten 10	1942	1 006	900	106	3 486	10	
504	Kastanjen 11	1980	2 697	962	1 736	3 151	7	
505	Plommonträdet 2	1987	4 725	2 032	2 694	5 475	12	1
506	Plommonträdet 1	1950	1 573	1 493	80	3 131	8	
507	Silvergranen 23-24	1960	2 203	1 303	900	7 417	20	
508	Poppeln21,Porsen7,Päronträdet7	1949	4 366	3 245	1 121	13 655	36	2
509	Råda	1992	39 703	15 875	23 828	18 149	38	1
601	Säware 5:16	1958	3 543	1 288	2 255	1 035	8	2
602	Säware 5:19 Fänriksg.	1963	1 408	1 299	109	2 407	11	4
603	Säware 26:35	1983	3 124	992	2 132	2 755	12	
604	Säware 8:68	1988	5 255	1 792	3 463	3 616	10	
625	Saleby 5:31	1968	784	289	494	1 605	12	
626	Saleby 10:27	1986	3 636	1 227	2 409	1 676	8	
627	Saleby 10:28	1990	6 138	2 096	4 042	1 624	8	
651	Oxen 4	1983	3 099	1 029	2 070	2 592	11	
652	Mården 8-9	1978	1 516	658	857	2 293	16	
653	Uttern 3	1968	1 195	950	245	1 962	10	
675	Gillstad 1:71	1986	4 422	1 524	2 899	2 802	10	
676	Gillstad 1:77	1990	4 394	1 446	2 948	1 652	6	
700	Örslösa 6:25	1988	4 919	1 597	3 322	2 802	10	
725	Tun 7:2	1986	1 154	416	738	809	4	
726	Tun 7:113	1986	3 249	1 143	2 106	1 877	8	
S U M M A			792 549	301 183	491 366	1 026 172	2 128	89

FEM ÅRS UTVECKLING

		2006	2007	2008	2009	2010
FÖRVALTAT BESTÅND						
Bostäder	Antal	2 136	2 136	2 136	2 117	2 128
Lokaler	Antal	100	98	101	99	89
Garage	Antal	535	535	533	533	533
P-platser	Antal	610	610	614	614	613
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 381	3 379	3 384	3 363	3 363
Bostadsyta	Kvm	144 115	144 115	144 115	143 688	144 562
Lokalyta	Kvm	17 206	17 011	17 212	16 692	15 668
Vägd yta	Kvm	165 499	165 368	165 589	164 762	164 555
RESULTATRÄKNING						
Omsättning	Tkr	133 827	127 419	130 171	133 063	132 725
Underhållskostnader	Tkr	41 329	39 755	34 260	43 559	37 027
Driftkostnader	Tkr	49 967	50 710	53 578	55 567	59 160
Fastighetsskatt	Tkr	3 501	3 253	2 614	3 159	3 314
Avskrivningar	Tkr	15 447	15 604	15 473	15 509	15 661
Finansiella intäkter	Tkr	1 505	923	1 466	550	453
Finansiella kostnader	Tkr	17 767	17 493	18 610	14 358	13 064
Resultat efter finansnetto	Tkr	7 321	1 527	7 102	6 391	3 452
BALANSRÄKNING						
Omsättningstillgångar	Tkr	4 302	20 458	37 245	45 191	42 320
Anläggningstillgångar	Tkr	531 187	517 694	506 754	496 688	505 986
Kortfristiga skulder	Tkr	40 125	37 972	38 642	32 536	37 307
Långfristiga skulder	Tkr	400 122	403 900	403 900	403 040	402 180
Obeskattade reserver	Tkr	6 583	7 026	8 090	9 150	9 411
Eget kapital	Tkr	88 659	89 254	93 367	97 153	99 408
UTHYRNING						
Medelhyra lägenheter	Kr/kvm	762	775	794	818	825
Omflyttningsfrekvens	%	23,7	23,9	21,5	20,4	22,7
Outhyrda lägenheter	Antal	12	9	11	14	10
Hyresbortfall, outhyrt	Tkr	1 768	1 674	997	2 463	2 269
Avskrivna fordringar	Tkr	67	83	207	343	84
NYCKELTAL						
Balanslikviditet 1)	%	11	54	96	139	113
Soliditet 2)	%	17,44	17,53	18,23	19,17	19,40
Räntabilitet Totalt kapital 3)	%	4,51	3,54	4,75	3,82	3,03
Avskrivning Byggnader 4)	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
ÖVRIGT						
Anställda	Antal	29	28	28	27	28
	Årsarbetare	28,1	27,1	27,3	26,4	27,4

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 2010. 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.

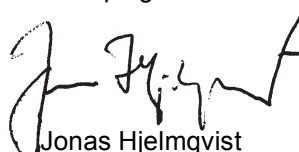
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2011


Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

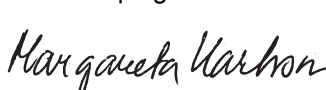
Till årsstämman i AB Bostäder i Lidköping, 556040-9848

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2010.

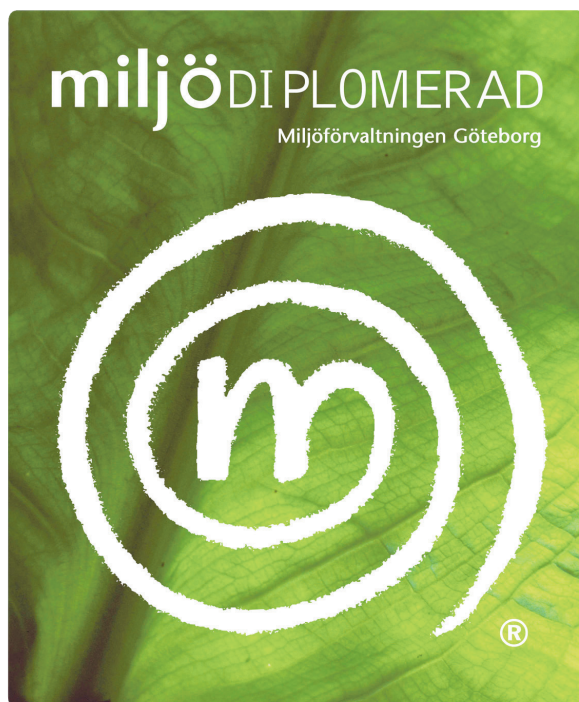
Granskningen har utförts enligt god sed.

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 2011-02-16

 
Margareta Karlsson Erik 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