

ÅRSREDOVISNING 2011



Lidhögskolan
AB BOSTÄDER

År 2011 i sammandrag

- Samtliga hyresobjekt höjdes 1 feb. med 2,0 procent
- 2012 höjs varmhyror för bostäder 1 jan. med 2,75 procent
- Nyproduktion av 12 lägenheter i kv. Venus har färdigställts
- Nyproduktion av 32 lägenheter i kv. Tusenfotingen pågår
- Antalet lediga lägenheter är fortfarande lågt
- Kreditinstitutens räntemarginaler på lån har börjat öka
- Ny finanspolicy beslutad
- AB Bostäder deltar i arbetet med den nya stadsdelen ”Hamnsten”
- Ny lag för allmännyttiga bostadsföretag gäller från 2011

	2011	2010
Resultat	3,8 Mkr	2,3 Mkr
Omsättning	137,2 Mkr	132,7 Mkr
Balansomslutning	546,7 Mkr	548,3 Mkr
Direktavkastning	6,5 %	6,1 %
Soliditet	20,1 %	19,4 %

ÅRSREDOVISNING 2011

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

Ett år går så fort...

En gammal klyscha men när man blickar lite i backspegeln så har det trots allt hänt en hel del. Omvärldsfaktorer som påverkar oss i form av bankkriser, folks framtidstro och framförallt arbetstillfällen gör att det vi trodde på för ett år sedan har ändrats mycket radikalt.

I vår region innebär detta att folk är lite mer återhållsamma och överväger sina beslut noga. "Försiktighet är en dygd" är ett gammalt ordspråk som skulle passa in i dessa tider som vi befinner oss i och står inför.

Vi har också fr o m 2011 fått en ny lag som kallas "Allvill". Den innebär att vi som kommunalt bostadsbolag skall arbeta på affärsmässiga villkor.

I vår värld innebär affärsmässighet att med en sund ekonomi arbeta på en konkurrensutsatt marknad. Att vi gjort det under 70 år och fortfarande finns kvar som bolag och dessutom har en god ekonomi är att jobba marknads-mässigt för mig i alla fall.

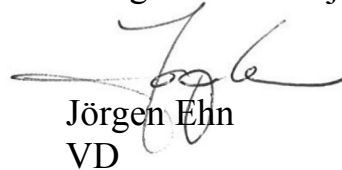
Vi har under året dels färdigställt 12 nya lägenheter i kvarteret Venus, dels påbörjat nyproduktion av trygghetsboende med 32 lägenheter i kvarteret Tusenfotingen 5. Det blir trevligt att kunna genomföra en allmän visning för alla Lidköpingsbor även 2012.



Vi står också inför en stor utmaning när det gäller renovering av våra befintliga hus. Allt slits och det behöver bli en renoveras både kök och badrum på många ställen. Vi kommer att fortsätta denna process med renovering för att modernisera våra hus så att våra kunder får ännu bättre hus att bo i.

Vi kommer uppmärksamma att vi varit verksamma i 70 år. Detta kommer att ske på flera sätt, dels med en familjefest i stadsparken men också på en del andra sätt. 70 år som bolag innebär att många i Lidköping har anknytning till vårt bolag. Att bära den traditionen vidare innebär ett stort ansvar med all den kunskap som finns både hos oss och våra kunder.

Jag vill som avslutning nämna att jag är stolt över vårt företag och mina medarbetare och jag vet att alla jobbar hårt för att alla ska få ett så trivsamt boende som möjligt. Detta är den största framgångsfaktorn i ett modernt fastighetsbolag oavsett konjunktur och nya lagar.


Jörgen Ehn
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2011, bolagets 70:e verksamhetsår.

(Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2010).

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 byggherrekonsortium som har till uppgift att medverka i planering, genomförande och finansiering av den nya stadsdelen "Hamnstaden". Målet för planerad byggstart har framflyttats till år 2014.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

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

FASTIGHETER

Verksamheten under 2011 har omfattat förvaltning av bolagets fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

I kvarteret Venus har nyproduktion av tolv lägenheter färdigställts 1 juli. Investeringen har uppgått till 19,6 Mkr och vid årsskiftet var alla lägenheter utom en uthyrda.

Under året har nyproduktion av 32 s.k. trygghetsbostäder påbörjats i kvarteret Tusenfotingen 5. Investeringen beräknas uppgå till 53 Mkr och inflyttning kommer att kunna ske under hösten 2012.

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

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 2011 planerade underhålls- arbetena har, med några undantag, genomförts enligt planerna. Bland större underhållsåtgärder kan följande nämnas.

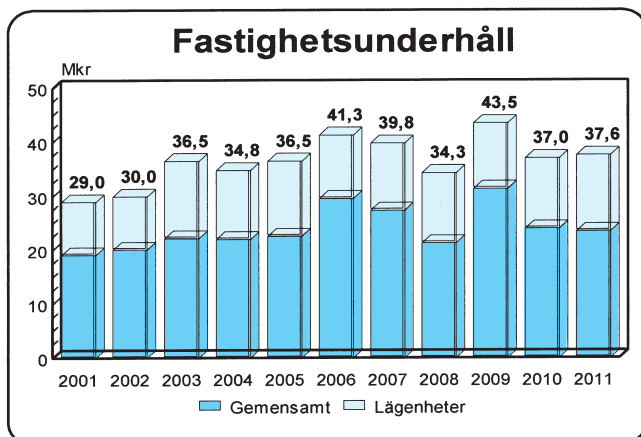
Omfattande renovering av fasaden har genomförts på fastigheten Medusa 1. Samtidigt har här även upprustning skett av gårdsmiljön.

På fastigheten Oxen 4 i Järpås har byte skett av värmesystem, från direkt- verkande el till vattenburen bergvärme.

På fastigheten Saleby 5:31 har byte genomförts av fönster.

Vidare har energibesparande åtgärder genomförts i flera fastigheter bl.a. genom att installera rörelsestyrd be- lysning i trapphus, källare och vindar.

Företagets fastigheter har en god tek- nisk status, eftersom omfattande under- håll har kunnat genomföras under ett flertal år.



Lägenhetsunderhåll

Vårt system med hyresgäststyrt lägen- hetsunderhåll (HLU) omfattar företagets samtliga lägenheter.

Under 2011 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 har skett under året och nu gällande miljödiplomering fortsätter att gälla till år 2014.

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 2011", där en detaljerad redovisning av företagets miljöarbete finns beskrivet.

MARKNAD

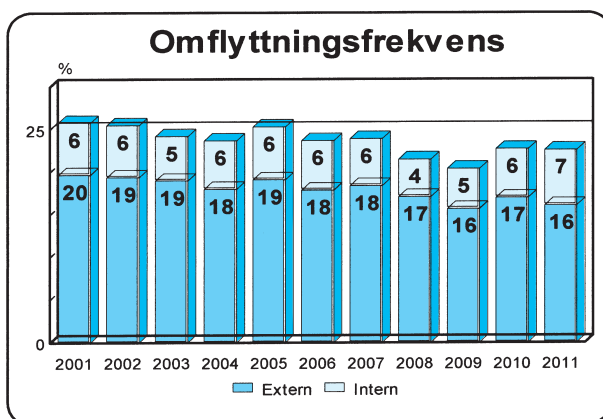
Bostäder

Totalt sett finns i Lidköpings kommun ca 18 000 bostäder, varav ca 4 000 upplåts med hyresrätt. Av dessa äger AB Bostäder 2 143 lägenheter. Marknadsandelen av hyresrätter är således drygt 50 procent medan andelen av det totala bostadsbeståndet är ca 12 procent.

Uthyrningsgraden har under året i genomsnitt uppgått till 99,1 procent (99,5). Vid årets slut fanns 8 (10) lediga lägenheter.

Den externa avflyttningen har under året varit 16,1 procent (17,0). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 6,5 procent (5,7).

Den genomsnittliga kvarboendetiden uppgår 2011 till 6 år och 5 månader. 869 lägenheter (41 procent av vårt lägenhetsbestånd) har vid årsskiftet varit uthyrd till samma kund i 6 år eller mera.



Lokaler

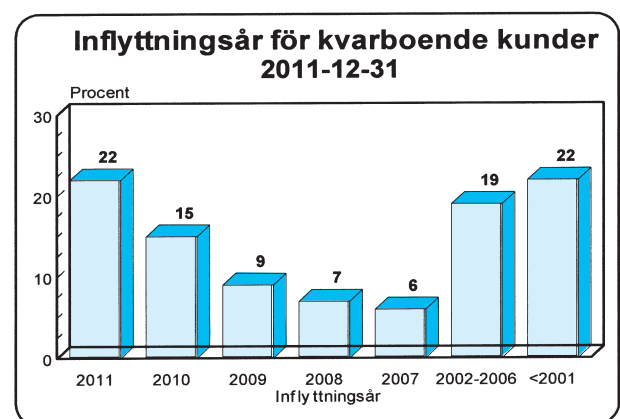
Inom företaget finns 88 lokaler, 15 463 m², som hyrs ut i kommersiellt syfte eller till offentlig verksamhet.

Hyror

Överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för 2011 kunde inte träffas på lokal nivå, eftersom parterna inte kunde acceptera varandras bud.

Ärendet avgjordes slutligen av Hyresmarknadskommittén i Stockholm som rekommenderade parterna att höja alla hyror med 2 procent fr o m 2011-02-01, vilket också blev den slutliga överenskommelsen.

För kommande året har överenskommelse träffats med Hyresgästföreningen att höja varmhyror för bostäder med 2,75 procent fr o m 2012-01-01. Kallhyror för bostäder höjs med 1,75 procent från samma tidpunkt.



EKONOMI

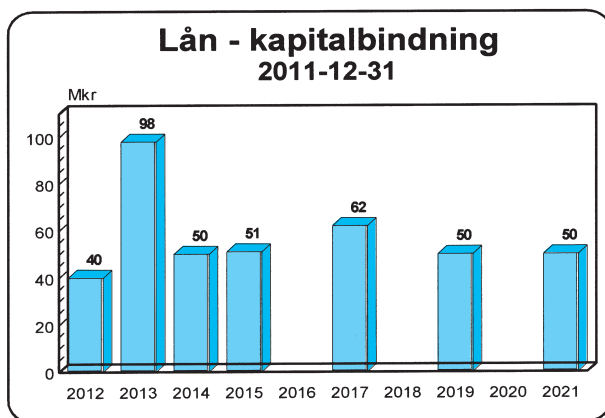
Finansiering

Under året har styrelsen fastställt ny finanspolicy för företaget. I policyn framgår bl.a. vilka intervall på lånens kapital- och räntebindningstider som skall eftersträvas.

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 401 Mkr (402). Med anledning av ökade räntor på kortfristiga lån (Stibor 90) och relativt låga räntor på långfristiga lån har både ränte- och kapitalbindningstider på lånen förlängts under året.

Som en följd av ovanstående har företagets räntekostnader på helåret 2011 ökat till 3,66 procent (3,24). Genomsnittsräntan på lånen 31 december 2011 uppgår till 3,88 procent (3,18).

Den genomsnittliga räntebindningstiden på lånen 31 december 2011 uppgår till 2,8 år (2,3) medan kapitalbindningstiden är 4,2 år (2,6).



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 20,3 Mkr (18,2), vilket är 14,8 procent (13,7) av intäkterna.

AB Bostäders direktavkastning på totala tillgångar uppgår till 6,5 procent (6,1) och soliditeten har ökat till 20,1 procent (19,4).

Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2010 till 21,5 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 2011.

RESULTAT

Bolagets resultat för 2011 och ställning 31/12 2011 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 3 815 870:07 kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	49 352 053:10
Årets resultat	3 815 870:07
Summa	<u>53 167 923:17</u>

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

Utdelning till aktieägaren	78 000:- (1,95 % på insatt kapital)
Balanseras i ny räkning	53 089 923:17
Summa	<u>53 167 923:17</u>

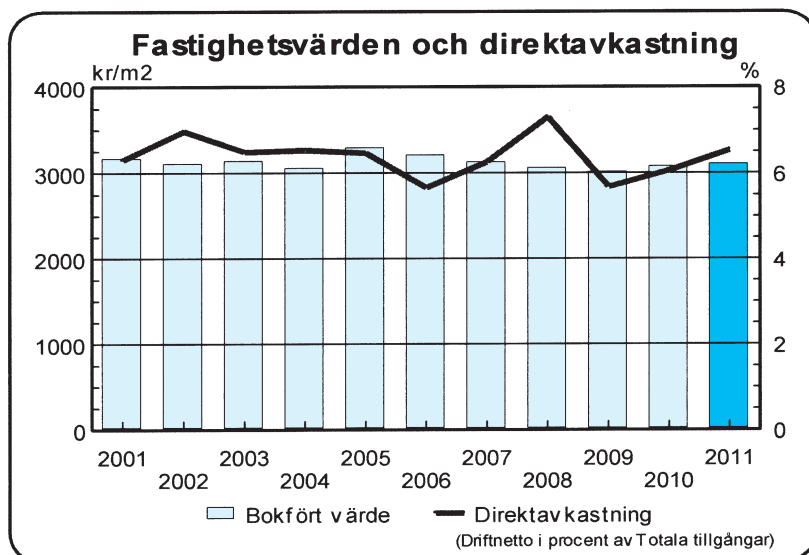
Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

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)

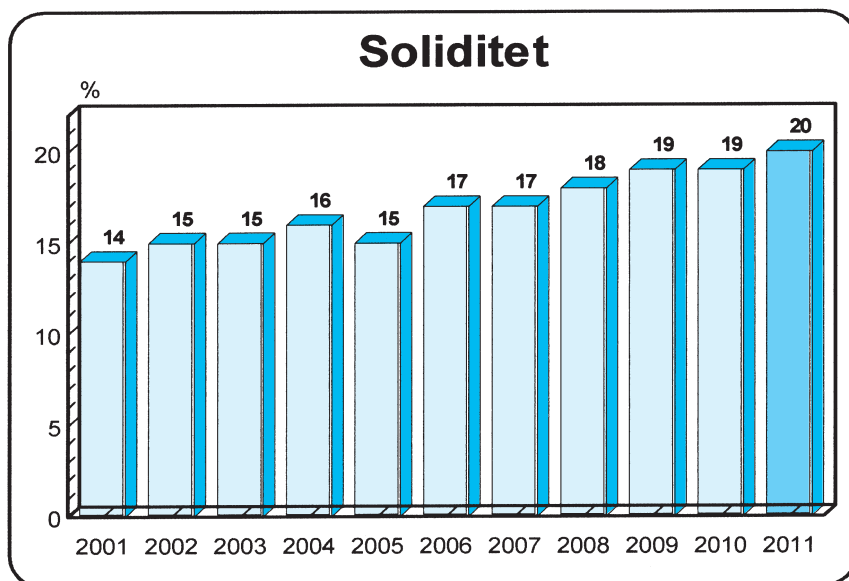
	NOT	2011	2010
Nettoomsättning	1		
Hyresintäkter	2	136 540	132 267
Övriga förvaltningsintäkter	3	719	458
Summa nettoomsättning		137 259	132 725
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-49 932	-47 867
Underhållskostnader	5	-37 622	-37 027
Fastighetsskatt		-3 461	-3 314
Administrations- och försäljningskostnader		-10 516	-11 293
Avskrivningar	6	-16 410	-15 661
Summa fastighetskostnader		-117 941	-115 162
Bruttoresultat	7, 8	19 318	17 563
Jämförelsestörande poster	9	0	-1 500
Rörelseresultat		19 318	16 063
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		97	103
Övriga ränteintäkter		572	167
Räntebidrag		80	183
Räntekostnader		-14 691	-13 064
Resultat efter finansiella poster		5 376	3 452
Bokslutsdispositioner	10	-98	-261
Skatt	11	-1 462	-916
Årets resultat		3 816	2 275



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	463 723	458 119
Mark	13	33 163	33 163
Markanläggningar	14	70	84
Inventarier	15	2 041	1 873
Pågående anläggningar	16	13 556	11 638
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	17	126	126
Andra långfristiga fordringar	18	1 075	983
Summa anläggningstillgångar		513 754	505 986
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		164	398
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		336	214
Övriga fordringar	19	11	202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 186	2 640
Kassa och bank	21	29 313	38 866
Summa Omsättningstillgångar		33 010	42 320
SUMMA TILLGÅNGAR		546 764	548 306



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (Tkr)

	NOT	2011	2010
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	49 352	47 133
Årets resultat		3 816	2 275
Summa Eget kapital		103 168	99 408
Obeskattade reserver	23	9 509	9 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	401 320	402 180
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 106	22 146
Skatteskuld		272	0
Övriga kortfristiga skulder		250	388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	15 139	14 773
Summa kortfristiga skulder		32 767	37 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		546 764	548 306
STÄLLDA PANTER			
Fastighetsinteckningar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Garantiförbindelse FASTIGO		213	205

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)

	NOT	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat		19 318	17 563
Avskrivningar som belastat resultatet		16 410	15 661
Jämförelsestörande post		0	-1 500
Ränteintäkter och liknande poster		669	270
Räntebidrag		80	183
Räntekostnader		-14 691	-13 064
Inkomstskatt		-1 462	-916
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		20 324	18 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-242	424
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-4 540	4 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 542	23 392
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		0	0
Investeringar i fastigheter		-22 937	-24 137
Försäljning av fastigheter		0	0
Förvärv av inventarier		-1 150	-728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 087	-24 865
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		157 700	51 200
Inlösen av långfristiga lån		-157 700	-51 200
Amortering av långfristiga lån		-860	-860
Ökning av långfristiga fordringar		-92	-94
Aktieutdelning		-56	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 008	-974
Årets kassaflöde		-9 553	-2 447
Likvida medel vid årets början		38 866	41 313
Summa likvida medel vid årets slut	21	29 313	38 866

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 derivatinstrumenten endast innehåses i säkringssyfte marknadsvärderas dessa inte under avtalens löptid.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2011	2010
Bruttohyra		
Bostäder	122 402	118 124
Lokaler	13 528	13 814
Garage	2 363	2 325
P-platser	785	773
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 433	-944
Lokaler	-380	-779
Garage	-363	-379
P-platser	-163	-167
	136 739	132 767
Avgår rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-199	-500
Summa hyresintäkter	136 540	132 267

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Ers. från hyresgäster	165	99
Krav- och inkassoersättning	140	117
Återvunna fordringar	95	80
Försäljning inventarier	254	155
Övriga ersättningar	65	7
Summa övriga förvaltningsintäkter	719	458

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2011	2010
Reparationer	7 393	6 044
Fastighetsskötsel	13 724	13 710
Uppvärmning	15 618	15 191
Taxebundna kostnader	10 916	10 798
Gemensamma kostnader	1 481	1 170
Revisionskostnad, varav revision 40 (53) *)	40	53
Medel till Hyresgästföreningen	760	901
Summa driftkostnader	49 932	47 867
*) PwC		

NOT 5 UNDERHÅLL

Lägenheter	15 455	17 822
Lokaler	1 934	5 970
Gemensamt	19 765	12 660
Mark	468	575
Summa underhållskostnader	37 622	37 027

NOT 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	15 414	14 695
Markanläggningar	14	14
Inventarier	982	952
Summa avskrivningar	16 410	15 661

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

	2011	2010
Män	4,3%	1,2%
Kvinnor	2,3%	2,7%
Summa sjukfrånvaro i procent av arbetad tid	3,6%	1,7%
Dagar för sjukfrånvaro, procentuell fördelning		
- karensdag	0,5%	0,6%
- dag 2-14	1,2%	1,0%
- fr o m dag 15	1,9%	0,1%
Summa sjukfrånvaro	3,6%	1,7%

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2011	2010
Antal anställda	28	28
varav män	18	18
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	793	763
Övriga anställda	9 592	9 821
Sociala kostnader	4 219	4 432
	<u>14 604</u>	<u>15 016</u>
varav pensionskostnader	<u>902</u>	<u>1 249</u>

Könsfördelning

Styrelsen består av 4 (3) män och 3 (4) kvinnor medan företagsledningen består av 3 (4) män och 1 (2) kvinna.

NOT 9 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	2011	2010
Kostnad vid upphörande av lokalhyreskontrakt	<u>0</u>	<u>-1 500</u>

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Avsättning till periodiseringsfond	-1 853	-1 160
Återföring från periodiseringsfond	1 755	899
Summa bokslutsdispositioner	<u>-98</u>	<u>-261</u>

NOT 11 SKATT

Aktuell skatt på årets resultat	<u>1 462</u>	<u>916</u>
---------------------------------	--------------	------------

NOT 12 ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	759 108	746 329
Nyanskaffningar	1 433	10 290
Omklassificering	19 585	2 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>780 126</u>	<u>759 108</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	300 989	286 294
Årets avskrivningar enligt plan	15 414	14 695
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>316 403</u>	<u>300 989</u>
Utgående bokfört restvärde	<u>463 723</u>	<u>458 119</u>

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

Taxeringsvärden	2011	2010
Byggnader	775 424	775 424
Mark	250 748	250 748
Summa taxeringsvärde	1 026 172	1 026 172
NOT 13 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 163	33 163
Omklassificering	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	194	180
Årets avskrivningar enligt plan	14	14
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	208	194
Utgående bokfört restvärde	70	84
NOT 15 ANSKAFFNINGSVÄRDE INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 419	9 067
Nyanskaffningar	1 150	826
Försäljningar och utrangeringar	-728	-474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 841	9 419
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 546	6 970
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och utrangeringar	-728	-376
Årets avskrivningar enligt plan	982	952
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 800	7 546
Utgående bokfört restvärde	2 041	1 873
NOT 16 PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 638	280
Nyanskaffningar	21 503	13 847
Omklassificering	-19 585	-2 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 556	11 638

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

NOT 17 AKTIER OCH ANDELAR

	2011	2010
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

	2011	2010
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	983	889
Tillkommande fordringar	92	94
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 075	983

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran	0	195
Övrigt	11	7
Summa övriga fordringar	11	202

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	3 186	2 640
Upplupna intäkter	0	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 186	2 640

NOT 21 LIKVIDA MEDEL

Kassa	2	2
Bank	29 311	38 864
Summa likvida medel	29 313	38 866

NOT 22 BALANSERAD VINST

Av 2010 års disponibla vinstmedel har enligt årsstämman beslut 49 352 053:10 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 56 000:- kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun.

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

	2011	2010
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2005)	0	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	1 160
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2011)	1 853	0
Summa obeskattade reserver	9 509	9 411

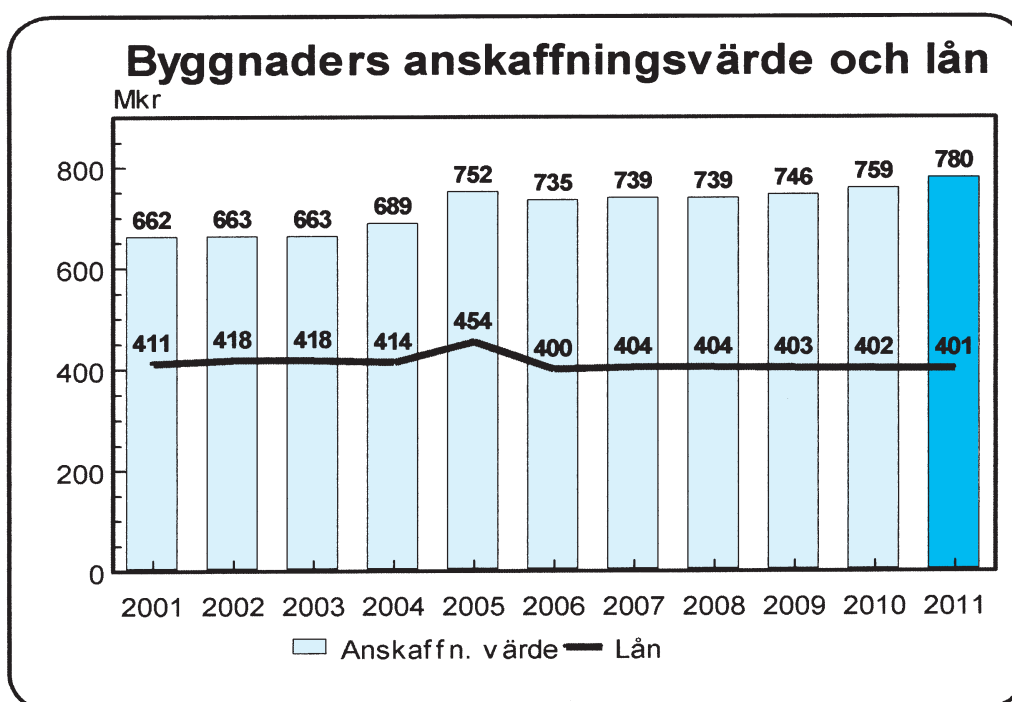
NOT 24 FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	40 000	157 700
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	261 620	182 480
Förfallotidpunkt, mer än 5 år från balansdagen	99 700	62 000
Summa långfristiga skulder	401 320	402 180

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

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
Upplupna löner och semesterersättningar	1 705	2 337
Upplupen skuld för socialförsäkring	246	246
Upplupna kostnadsräntor	2 321	2 136
Förskottsbetalda hyror	10 067	9 487
Övriga upplupna kostnader	800	567
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 139	14 773



NOT 26 ÖVRIG NOT

STYRELSE OCH REVISORER

Bolagets styrelse har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Marita Bengtsson, ordförande
Carin Lexmon, vice ordförande
Lena Blomgren
Karl Sandgren
Bertil Arvidsson
Bengt Edström
Peder Persson

Suppleanter

Christer Karlsson
Jan Söderlund
Stefan Amidzic
Vahida Mehinovic
Britt Rahm
Michael Malmberg
Linda Fröberg

Personalrepresentanter

Ordinarie

Klas-Arne Karlqvist
Per Ekberg

Suppleanter

Lars-Göran Ekholm
Annelie Klintebjer

Revisor

Ordinarie

Jonas Hjelmqvist, auktoriserad revisor

Ingela Larsson, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

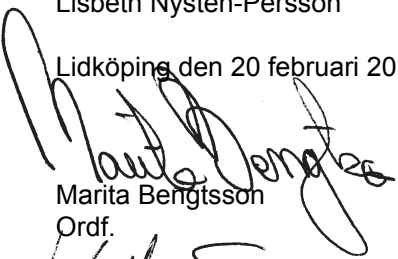
Ordinarie

Urban Sandgren
Lisbeth Nysten-Persson

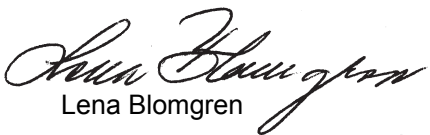
Suppleant

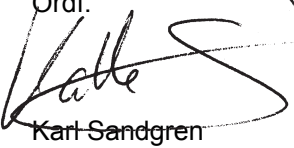
Margareta Karlsson
Rolf Larsson

Lidköping den 20 februari 2012


Marita Bengtsson
Ordf.


Carin Lexmon

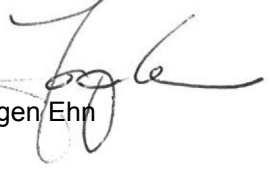

Lena Blomgren


Karl Sandgren

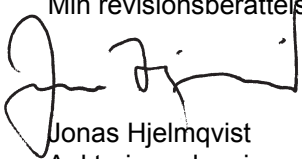

Bertil Arvidsson


Bengt Edström


Peder Persson


Jörgen Ehn
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 21 februari 2012


Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

FASTIGHETSBESTÄND 2011-12-31 (Tkr)

OMR	KVARTER	Värde- år	Anskaffn. värde	Värde- minskning	Bokfört värde	Taxerings- värde	Antal lägenheter	Antal lokaler
100	Skalbaggen 4-18	1983	106 974	49 910	57 064	137 000	291	8
101	Rapsbaggen 1-2	1982	44 711	17 780	26 931	78 738	123	3
102	Ö. Margretelund	1992	32 865	14 517	18 347	16 650	35	1
103	Gräshoppan 55-76	1978	32 304	14 518	17 786	88 488	150	2
105	Syllen 10	1993	32 974	15 145	17 829	0	0	1
200	Kanariefågeln 10	1978	1 448	656	792	3 083	8	
201	Solhagen 8	1973	1 149	1 026	122	3 444	8	
202	Solhagen 2	1969	1 341	583	758	1 922	4	
203	Solhagen 3-4	1975	1 446	915	531	2 471	8	
204	Kolibrin 8	1955	2 259	2 019	240	9 832	30	
205	Korsnäbben 8	1987	2 322	900	1 421	2 634	4	
206	Korsnäbben 10	1981	1 399	829	570	2 944	6	
208	Kornknarren 9	1975	1 001	382	619	2 464	6	
209	Getingen 8	1955	18 989	9 378	9 611	32 800	87	4
210	Tusenfotingen 2-4	1962	11 651	10 792	859	64 978	146	8
211	Spindeln 3-5	1960	11 878	10 253	1 626	44 600	111	2
300	Gladan 4	1980	4 238	1 531	2 707	6 206	14	1
301	Fiskaren 10	1990	10 908	4 010	6 899	7 480	14	
302	Urmakaren 13	1971	2 507	1 573	934	13 360	33	
303	Verkmästaren 14	1971	2 519	1 432	1 087	13 760	28	
304	Sadelmakaren 7	1980	2 746	2 044	702	5 849	12	2
306	Abborren 5	1969	32 730	6 003	26 727	46 207	108	
307	Grönsiskan 2	2005	65 999	8 219	57 780	30 400	45	
400	Leoparden 12	1967	4 699	4 100	598	23 707	45	2
401	Geten 11	1980	1 153	757	396	2 732	6	
402	Geten 2	1980	1 965	763	1 202	3 527	6	
403	Achilles 16	1977	496	188	307	2 720	6	0
404	Balder 2	2001	35 157	7 155	28 003	26 692	33	2
405	Bele 5	1992	37 329	13 591	23 739	12 386	0	6
406	Ottar 1-2	1930	3 554	1 272	2 282	7 876	4	4
407	Remus1,Rhea3,Saturnus2	1978	38 133	13 510	24 623	45 056	61	12
409	Medusa 1	1964	3 934	3 455	479	24 004	47	2
410	Pandora 1	1963	3 775	3 525	250	25 761	51	0
411	Tisbe 1	1968	4 709	3 579	1 130	24 217	44	2
412	Sleipner 7	1940	691	491	200	4 136	12	
413	Sleipner 11	1991	11 939	4 349	7 590	9 391	14	2
414	Konstakaren 5-6	1968	309	180	129	1 815	6	
415	Undret	1990	10 795	3 926	6 868	6 758	13	
417	Valkyrian 5	1930	6 857	526	6 330	4 235	6	2
418	Valkyrian 1	1929	568	124	445	2 380	1	4
420	Argus 6-7	1949	6 382	1 409	4 973	6 863	11	1
423	Ömheden 5	1993	14 009	2 726	11 283	10 930	20	
424	Venus 1-5	1929	44 902	4 016	40 886	767	19	3
500	Skäran 15,17	1966	7 641	7 103	538	31 258	81	
501	Skopan 17	1983	43 135	19 239	23 896	44 663	103	4
502	Myrten 9	1977	972	772	200	3 017	8	
503	Myrten 10	1942	1 006	900	106	3 486	10	
504	Kastanjen 11	1980	2 697	1 014	1 683	3 151	7	
505	Plommonträdet 2	1987	4 725	2 124	2 601	5 475	12	1
506	Plommonträdet 1	1950	1 573	1 493	80	3 131	8	
507	Silvergranen 23-24	1960	2 203	1 341	862	7 417	20	
508	Poppeln21,Porsen7,Päronträdet7	1949	4 366	3 326	1 040	13 655	36	2
509	Råda	1992	39 703	16 652	23 051	18 149	38	1
601	Säware 5:16	1958	3 543	1 358	2 185	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	1 044	2 080	2 755	12	
604	Säware 8:68	1988	5 255	1 893	3 362	3 616	10	
625	Saleby 5:31	1968	784	303	481	1 605	12	
626	Saleby 10:27	1986	3 636	1 296	2 340	1 676	8	
627	Saleby 10:28	1990	6 137	2 214	3 923	1 624	8	
651	Oxen 4	1983	3 099	1 083	2 016	2 592	11	
652	Mården 8-9	1978	1 516	684	832	2 293	16	
653	Uttern 3	1968	1 195	950	245	1 962	10	
675	Gillstad 1:71	1986	4 422	1 608	2 814	2 802	10	
676	Gillstad 1:77	1990	4 394	1 528	2 866	1 652	6	
700	Örslösa 6:25	1988	4 919	1 686	3 233	2 802	10	
725	Tun 7:2	1986	1 154	439	715	809	4	
726	Tun 7:113	1986	3 249	1 206	2 043	1 877	8	
S U M M A			813 567	316 611	496 956	1 026 172	2 143	88

FEM ÅRS UTVECKLING

		2007	2008	2009	2010	2011
FÖRVALTAT BESTÅND						
Bostäder	Antal	2 136	2 136	2 117	2 128	2 143
Lokaler	Antal	98	101	99	89	88
Garage	Antal	535	533	533	533	527
P-platser	Antal	610	614	614	613	613
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 379	3 384	3 363	3 363	3 371
Bostadsyta	Kvm	144 115	144 115	143 688	144 562	145 666
Lokalyta	Kvm	17 011	17 212	16 692	15 668	15 463
Vägd yta	Kvm	165 368	165 589	164 762	164 555	165 438
RESULTATRÄKNING						
Omsättning	Tkr	127 419	130 171	133 063	132 725	137 259
Underhållskostnader	Tkr	39 755	34 260	43 559	37 027	37 622
Driftkostnader	Tkr	50 710	53 578	55 567	59 160	60 448
Fastighetsskatt	Tkr	3 253	2 614	3 159	3 314	3 461
Avskrivningar	Tkr	15 604	15 473	15 509	15 661	16 410
Finansiella intäkter	Tkr	923	1 466	550	453	749
Finansiella kostnader	Tkr	17 493	18 610	14 358	13 064	14 691
Resultat efter finansnetto	Tkr	1 527	7 102	6 391	3 452	5 376
BALANSRÄKNING						
Omsättningstillgångar	Tkr	20 458	37 245	45 191	42 320	33 010
Anläggningstillgångar	Tkr	517 694	506 754	496 688	505 986	513 754
Kortfristiga skulder	Tkr	37 972	38 642	32 536	37 307	32 767
Långfristiga skulder	Tkr	403 900	403 900	403 040	402 180	401 320
Obeskattade reserver	Tkr	7 026	8 090	9 150	9 411	9 509
Eget kapital	Tkr	89 254	93 367	97 153	99 408	103 168
UTHYRNING						
Medelhyra lägenheter	Kr/kvm	775	794	818	825	846
Omflyttningsfrekvens	%	23,9	21,5	20,4	22,7	22,6
Outhyrda lägenheter	Antal	9	11	14	10	8
Hyresbortfall, outhyrt	Tkr	1 674	997	2 463	2 269	2 339
Avskrivna fordringar	Tkr	83	207	343	84	305
NYCKELTAL						
Balanslikviditet 1)	%	54	96	139	113	101
Soliditet 2)	%	17,53	18,23	19,17	19,40	20,15
Räntabilitet Totalt kapital 3)	%	3,54	4,75	3,82	3,03	3,66
Avskrivning Byggnader 4)	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
ÖVRIGT						
Anställda	Antal	28	28	27	28	28
	Årsarbetare	27,1	27,3	26,4	27,4	27,6

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 Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, org.nr 556040-9848

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31/12 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

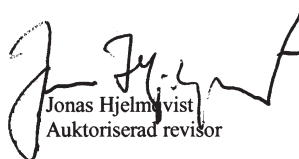
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lidköping den 21 februari 2012


Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisör

Granskningsrapport

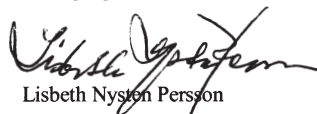
Till årsstämman i Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, 556040-9848

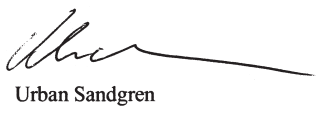
Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 1/1-31/12 2011.

Granskningen har utförts enligt god sed.

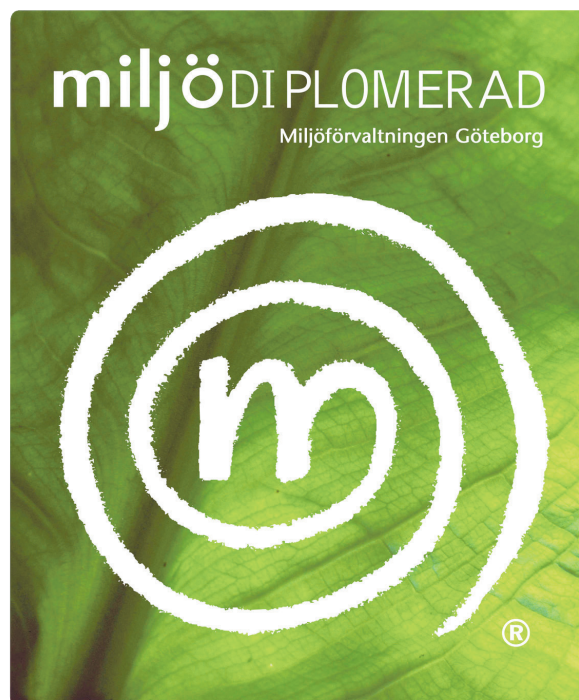
Vi har vid granskningen funnit att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets kontroll varit tillräcklig, dock kan man konstatera att de av kommunen givna ägardirektiven inte blivit tagna av bolagsstämman.

Lidköping 2012-02-15


Lisbeth Nysten Persson


Urban Sandgren

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



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