



AB BOSTÄDER
LIDKÖPING

Årsredovisning

2012



År 2012 i sammandrag

- Varmhyror höjdes 1 januari med 2,75 %, kallhyror med 1,75 %.
- 2013 och 2014 höjs varmhyror för bostäder per 1 januari med en krontalshöjning som vägt ger 1,5 %
- Nyproduktion av 32 lägenheter i kvarteret Tusenfotingen har färdigställts med inflyttning per 1 oktober 2012.
- Antalet lediga lägenheter är fortfarande lågt.
- Kreditinstitutens räntor har sänkts. Långa räntor attraktiva.
- Beslut om att bolaget ska ingå i kommunal intern bank.
- Hamnstaden är framtidens nya stadsdel. Av totalt 1500 lägenheter kommer AB Bostäder att bygga ca 300. Översiktsplanen för området är godkänd, detaljplaner är påbörjade.
- Nya ägardirektiv och bolagsordning inför 2013.

	2012	2011
Resultat	3,2 Mkr	3,8 Mkr
Omsättning	141,9 Mkr	137,2 Mkr
Balansomslutning	551,0 Mkr	546,7 Mkr
Direktavkastning	2,5 %	2,6 %
Soliditet	20,6 %	20,1 %

ÅRSREDOVISNING

2012

VD:S KOMMENTAR	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
- <i>Verksamhet</i>	7
- <i>Fastigheter</i>	7
- <i>Fastighetsförvaltning</i>	9
- <i>Marknad</i>	9
- <i>Ekonomi</i>	9
- <i>Vinstdisposition</i>	10
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	14
KASSAFLÖDESANALYS	15
NOTER	19
FEM ÅRS UTVECKLING	30
REVISIONBERÄTTELSE	31
GRANSKNINGSRAPPORT	31

2176 lägenheter och 87 lokaler

- det är många hyresgäster som vi är till för!

HYRESGÄSTERNA ÄR VÅRA KUNDER och vi hoppas att vi kan fortsätta vara den bästa hyresvärden i Lidköping. Att vi är det får vi många bevis för, bland annat genom den kundenkät som vi har genomfört under 2012. Där visar det sig att 96 % av alla hyresgäster är nöjda.

Att inte alla är nöjda är något som vi ständigt jobbar med, inte minst genom den affärsplan för åren 2014 - 2019 som vi har påbörjat arbetet med. Där kommer vi titta på var vi har vår förbättringspotential och lägga en handlingsplan för att ständigt vara i en förbättringsprocess. Att inte slå sig för bröstet utan alltid titta framåt och se vad vi kan göra bättre är den viktigaste egenskapen för ett framgångsrikt företag.

Vi har under året färdigställt ett trygghetsboende på 32 lägenheter. Denna nya boendeform där man som minst 70-åring kan få ett tryggt boende med lite extra service är just vad många äldre känner att man behöver. Detta gör att jag tror på konceptet inför framtiden. Att vi som fastighetsbolag är med i framkant och känner av vad våra kunder vill ha är också viktigt för vår planering inför framtida byggnationer.

Att vi har verkat i 70 år innebär att företaget har funnits i Lidköping i generationer. Detta bör bemötas med respekt från

alla oss som jobbar inom detta anrika och stabila företag – inför våra hyresgäster liksom alla Lidköpings invånare.

Vi vet hur man ska agera på marknaden för att bygga långsiktiga relationer. Ett led i detta var under året att bjuda befintliga, gamla och potentiella kunder på jubileumsfestligheter. Det blev ett sommar- och ett vinterevenemang där vårt varumärke stärktes både internt och externt, vilket blir mer och mer viktigt för varje år som går.

Avslutningsvis vill jag nämna att detta är det sista vd-ordet som jag skriver, eftersom jag nu går vidare till andra utmaningar. Jag hälsar min efterträdare välkommen och kan bara konstatera att AB Bostäder i Lidköping är i framkant i bostadsbranschen i Lidköping, och har alla möjligheter att förbli där även i framtiden.

Jörgen Ehn
VD



Personligt



Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer **556040-9848**, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2012, bolagets 71:a verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2011).

Förvaltnings- berättelse

VERKSAMHET

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

AB Bostäder ska

- 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 byggherrekonstium som har till uppgift att medverka i planering, genomförade och finansiering av den nya stadsdelen *Hamnstaden*. Under året har konsortieavtalet undertecknats och översiktsplanen har antagits. Detaljplanen för området är påbörjad. Detta medför att alla frågor rörande föreningar, reningsverk, buller, höjd på vattennivån på Väneren m m som har med denna byggnation att göra ska vara lösta innan byggnationen startas. Tidplanen har successivt reviderats och med hänsyn till hur arbetet fortskrider kommer byggnationen troligen att påbörjas 2015.

ORGANISATIONS- TILLHÖRIGHET

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

FASTIGHETER

Verksamheten under 2012 har omfattat förvaltning av bolagets fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Under året har nyproduktion av 32 sk trygghetsbostäder slutförts i kvarteret *Tusenfötningen 5*. Investeringen uppgick till 48 Mkr vilket var enligt budget. Inflyttning gjordes fr o m 1 oktober. Vid årsskiftet var fyra lägenheter i kvarteret lediga för uthyrning.

Sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 064 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 m m framgår av tabellbilaga.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

FASTIGHETSUNDERHÅLL

De för år 2012 planerade underhållsarbetena har, med några undantag, genomförts enligt planerna. Bland större underhållsåtgärder kan följande nämnas:

Omfattande renovering av fasaden har genomförts på fastigheten *Tisbe 1*. Samtidigt har utemiljö samt skalskydd rustats upp.

På fastigheterna *Skalbaggen 4-18*, *Konståkaren 5*, *Sävaren 5:16* har fönster bytts ut.

På fastigheterna *Poppeln*, *Päronträdet* och *Porsen* samt *Getingen* har utemiljön uppgraderats. På fastigheten *Skopan* har nytt bokningssystem och skalskydd installerats.

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

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

FINANSIERING

Under året har kommunen beslutat bilda en internbank som kommer att samordna finansieringen för kommunen och alla dess bolag. Ett internbanksråd har bildats där AB Bostäder finns representerade för att tillvarata bolagets intressen. Målet med internbanken är att få en helhetssyn på all finansiering samt att på sikt kunna få lägre lånekostnader.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Vårt system med hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar företagets samtliga lägenheter. Under 2012 har 1,2 Mkr utbetalats i hyresrabatt till kunder, som valt att avstå från det planerade lägenhetsunderhållet.

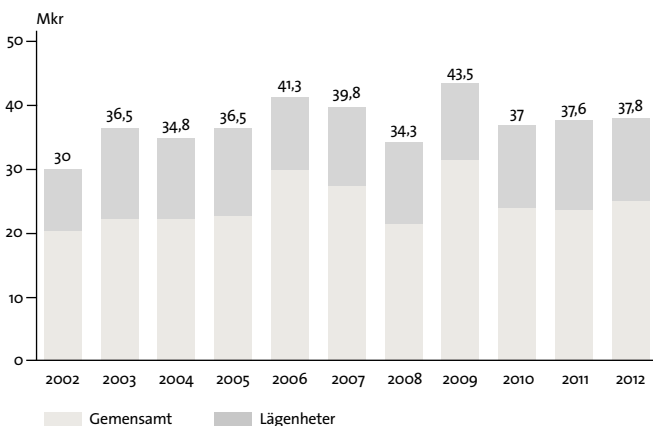
MILJÖARBETE

Företagets miljöpolicy lyder

- AB Bostäder ska på ett resurseffektivt sätt tillhandahålla sunda bostäder och lokaler i en sund boendemiljö
- Vi ska 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 miljödiplomerade av Göteborgs Miljö- och Hälsoförvaltning. Revision har skett under året och nu gällande miljödiplomering fortsätter att gälla till år 2014.

FASTIGHETSUNDERHÅLL



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

AB Bostäder har upprättat ett särskilt dokument, "Miljöbokslut 2012", där en detaljerad redovisning av företagets miljöarbete finns beskrivet.

Nybyggnationer uppförs fr o m det nya trygghetsboendet enligt miljöklass Silver.

MARKNAD

BOSTÄDER

Totalt sett finns i Lidköpings kommun ca 18 000 bostäder, varav ca 4 000 upplåts med hyresrätt. Av dessa äger AB Bostäder 2 176 lägenheter. Marknadsandelen av hyresrätter är således drygt 50 % medan andelen av det totala bostadsbeståndet är ca 12 %.

Uthyrningsgraden har under året i genomsnitt uppgått till 99,1 % (99,1). Vid årets slut fanns 20 (8) lediga lägenheter.

Den externa avflyttningen har under året varit 15,1 % (16,1). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 6,4 % (6,5).

Den genomsnittliga kvarboendetiden uppgår 2012 till 6 år och 6 månader. 887 lägenheter (41 % av vårt lägenhetsbestånd) har vid årsskiftet varit uthyrda till samma kund minst 6 år.

LOKALER

Inom företaget finns 87 lokaler om sammanlagt 16 065 m², som hyrs ut i kommersiellt syfte eller till offentlig verksamhet.

HYROR

Överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för 2012 genomfördes per 2012-01-01 med 2,75 % för varmhhyror och 1,75 % för kallhyror.

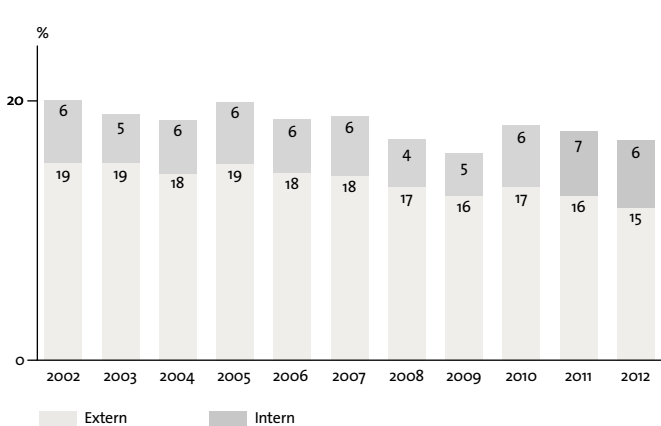
I november träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen om att höja hyrorna fr o m 2013-01-01. Höjningen gjordes i fasta kronor på mellan 50 och 120 kr/månad beroende på antalet rum i lägenheten. Samma höjning i kronor avtalades också om för 2014 fr o m 2014-01-01. Varmhyror för bostäder höjs därmed genomsnittligt med 1,5 %, kallhyror med 1,2 %.

EKONOMI

FINANSIERING

Under året har kommunstyrelsen beslutat om en gemensam internbank för Lidköpings kommun och dess helägda bolag fr o m 2013-01-01. En ny finanspolicy har i samband med detta

OMFLYTTNINGSFREKVENNS



antagits av styrelsen. I policyn framgår bl a vilka intervall på lånens kapital- och räntebindningstider som ska eftersträvas.

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 400 Mkr (401). Med anledning av minskade räntor på kortfristiga lån (Stibor 90) och mycket låga räntor på långfristiga lån har räntebindningstider på lånen förlängts under året.

KAPITALBINDNINGEN LIGGER KVAR

Som en följd av högre räntor första halvan 2012 har företags räntekostnader för helåret ökat till 3,8 % (3,6). Genomsnittsräntan på lånen per 31 december 2012 uppgår till 3,55 % (3,88).

Den genomsnittliga räntebindningstiden på lånen 31 december 2012 uppgår till 3,1 år (2,8) medan kapitalbindningstiden är 4,2 år (4,2).

VÄRDERING AV FASTIGHETER

AB Bostäder har gjort en intern avkastningsvärdering av företagets fastigheter för att utvärdera om något nedskrivningsbehov av fastigheternas bokförda värden föreligger. Bedömningen är att det fn inte finns anledning att tro att företagets fastigheter är för högt värderade.

RESULTATÖVERSIKT

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 19,3 Mkr (20,3), vilket är 13,6 % (14,8) av intäkterna.

AB Bostäders direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 2,5 % (2,6) och soliditeten har ökat till 20,6 % (20,1).

Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten och för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2011 till 21,8 %. Lidköpings kommun har i det nya ägardirektivet angivit att direktavkastningen bör vara i 2 – 3 % av marknads-

värdet och att soliditeten bör vara lägst 15 %. Båda dessa krav är uppfyllda 2012.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	53 089 923,17
Årets resultat	3 194 315,06
Summa	56 284 238,23

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

Utdelning till aktieägaren*	100 800,00
Balanseras i ny räkning	56 183 438,23
Summa	56 284 238,23

* Utdelning baseras på 2,52 % på insatt kapital

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

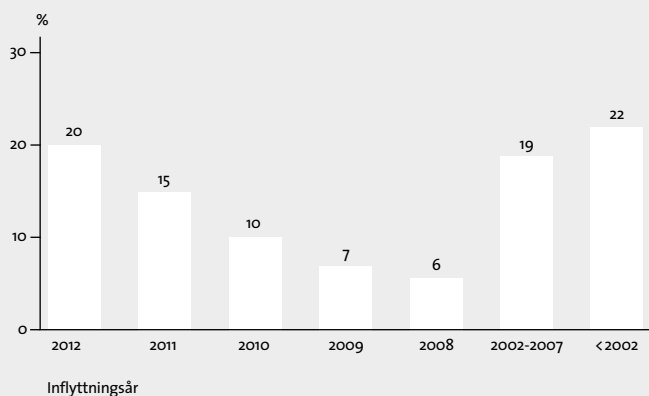
Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen, samt att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till det som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov,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

RESULTAT

Bolagets resultat för 2012 och ställning 31/12 2012 framgår av följande resultat- och balansräkningar jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 3 194 315:06 kronor.

INFLYTTNINGSÅR FÖR KVARBOENDE KUNDER



Renovering av Herngrenska huset



Bevarande



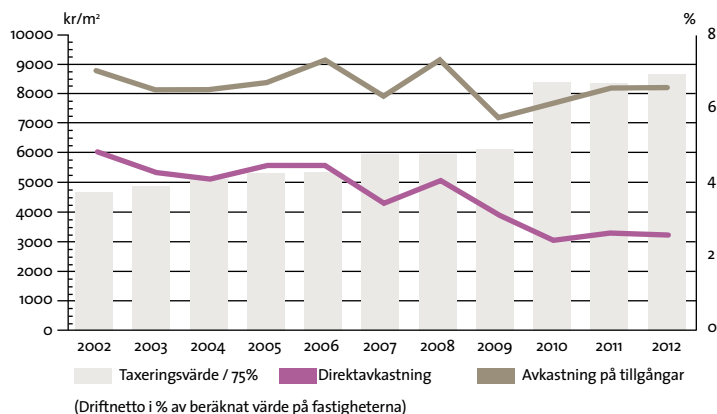
Under renoveringen av Hergrenska huset bevarades upphittade föremål från svunna tider.

Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 (TKR)

	NOT	2012	2011
NETTOOMSÄTTNING	1		
- Hyresintäkter	2	141 162	136 540
- Övriga förvaltningsintäkter	3	722	719
Summa nettoomsättning		141 884	137 259
FASTIGHETSKOSTNADER			
- Driftkostnader	4	-53 385	-49 932
- Underhållskostnader	5	-37 831	-37 622
- Fastighetsskatt		-3 765	-3 461
- Administrations- och försäljningskostnader		-11 448	-10 516
- Avskrivningar	6	-16 676	-16 410
Summa fastighetskostnader		-123 105	-117 941
BRUTTORESULTAT	7	18 779	19 318
RÖRELSERESULTAT		18 779	19 318
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		114	97
Övriga ränteintäkter		208	572
Räntebidrag		14	80
Räntekostnader		-15 251	-14 691
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 864	5 376
Bokslutsdispositioner	8	549	-98
Skatt	9	-1 219	-1 462
ÅRETS RESULTAT		3 194	3 816

FASTIGHETSVÄRDEN OCH DIREKTAVKASTNING

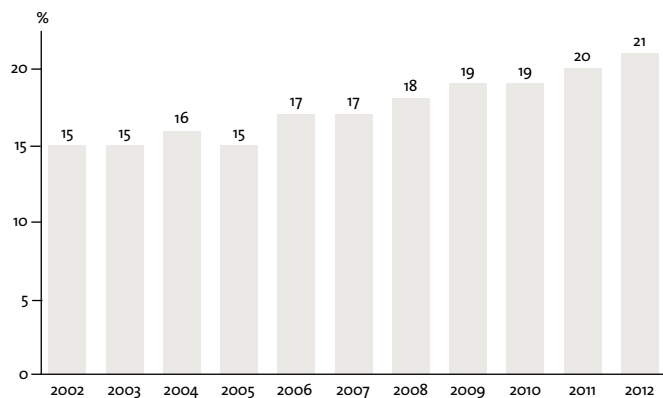


Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

	NOT	2012	2011
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnader	10	497 630	463 723
- Mark	11	34 363	33 163
- Markanläggningar	12	56	70
- Inventarier	13	1 526	2 041
- Pågående anläggningar	14	130	13 556
Finansiella anläggningstillgångar			
- Aktier och andelar	15	126	126
- Andra långfristiga fordringar	16	1 175	1 075
Summa anläggningstillgångar		535 006	513 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
- Förmödenheter och förråd		115	164
Kortfristiga fordringar			
- Hyres- och kundfordringar		897	336
- Övriga fordringar	17	183	11
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8 040	3 186
Kassa och bank	19	6 722	29 313
Summa omsättningstillgångar		15 957	33 010
SUMMA TILLGÅNGAR		550 963	546 764

SOLIDITET



Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

	NOT	2012	2011
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	20	53 090	49 352
- Årets resultat		3 194	3 816
Summa Eget kapital		106 284	103 168
OBESKATTADE RESERVER	21	8 960	9 509
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
- Skulder till kreditinstitut	22	400 460	401 320
KORTFRISTIGA SKULDER			
- Leverantörsskulder		20 923	17 106
- Skatteskuld		384	272
- Övriga kortfristiga skulder		630	250
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	13 322	15 139
Summa kortfristiga skulder		35 259	32 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		550 963	546 764
STÄLLDA PANTER			
- Fastighetsinteckningar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER			
- Garantiförbindelse FASTIGO		217	213

Kassaflödesanalys

(TKR)

	NOT	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Bruttoresultat		18 779	19 318
Avskrivningar som belastat resultatet		16 676	16 410
Jämförelsestörande post		0	0
Ränteintäkter och liknande poster		322	669
Räntebidrag		14	80
Räntekostnader		-15 251	-14 691
Inkomstskatt		-1 219	-1 462
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		19 321	20 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
- Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-5 539	-242
- Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		2 492	-4 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 274	15 542
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter		-1 200	0
Investeringar i fastigheter		-36 723	-22 937
Försäljning av fastigheter		0	0
Förvärv av inventarier		95	-1 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 828	-24 087
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna långfristiga lån		40 000	157 700
Inlösen av långfristiga lån		-40 000	-157 700
Amortering av långfristiga lån		-860	-860
Ökning av långfristiga fordringar		-99	-92
Aktieutdelning		-78	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 037	-1 008
ÅRETS KASSAFLÖDE		-22 591	-9 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		29 313	38 866
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	19	6 722	29 313



Övre raden: Kristina, Ingrid, Joakim W, Jimmy, Annelie K, Stefan, Gunilla, Anders, Peter J, Björn, Eva, Joakim T, Thina, Jörgen, Erik, Helén, Nicklas, Peter G, Klas-Arne och Jonas
Sittande: Per E, Ulrika, Annika, Rogert, Mattias, Bengt, Lars-Göran och Ulf
Frånvarande: Anneli G och Bo-Göran



Delaktighet



Utvecklande

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Branschanpassning 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 ränteswappar har ingåtts i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen samt att minska ränterisken. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Då derivatinstrumenten endast innehåser i säkringssyfte marknadsvärderas dessa inte under avtalens löptid.

NOT 2

HYRESINTÄKTER

	2012	2011
Bruttohyra		
- Bostäder	127 565	122 402
- Lokaler	13 733	13 528
- Garage	2 362	2 363
- P-platser	805	785
Avgår outhyrda objekt		
- Bostäder	-1 553	-1 433
- Lokaler	-1 030	-380
- Garage	-375	-363
- P-platser	-180	-163
	141 328	136 739
Avgår rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-166	-199
Summa hyresintäkter	141 162	136 540

NOT 3

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2012	2011
Ersättningar från hyresgäster	296	165
Krav- och inkassoersättning	53	140
Återvunna fordringar	158	95
Försäljning inventarier	118	254
Övriga ersättningar	99	65
Summa övriga förvaltningsintäkter	722	719

NOT 4

DRIFTKOSTNADER

	2012	2011
Reparationer	8 270	7 393
Fastighetskötsel	14 319	13 724
Uppvärmning	17 150	15 618
Taxebundna kostnader	10 841	10 916
Gemensamma kostnader	2 007	1 481
Revisionskostnad, varav revision 35 (40)*	35	40
Medel till Hyresgästföreningen	763	760
Summa driftkostnader	53 385	49 932

*) PWC

NOT 5

UNDERHÅLL

	2012	2011
Lägenheter	12 598	15 455
Lokaler	2 230	1 934
Gemensamt	20 662	19 765
Mark	2 340	468
Summa underhållskostnader	37 831	37 622

NOT 6

AVSKRIVNINGAR

	2012	2011
Byggnader	15 788	15 414
Markanläggningar	14	14
Inventarier	874	982
Summa avskrivningar	16 676	16 410

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 sk specialfastigheter, där avskrivning sker med 3 procent.

NOT 7

ANSTÄLLDA OCH
PERSONALKOSTNADER

	2012	2011
Antal anställda	29	28
varav män	19	18

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Styrelse och VD	877	793
Övriga anställda	10 247	9 592
Sociala kostnader	4 656	4 219
Summa	15 780	14 604
varav pensionskostnader	1 081	902

KÖNSFÖRDELNING

Styrelsen består av 4 (4) män och 3 (3) kvinnor medan ledningen består av 3 (3) män och 1 (1) kvinna)

NOT 9

SKATT

	2012	2011
Aktuell skatt på årets resultat	1 219	1 462

NOT 10

ANSKAFFNINGSVÄRDEN BYGGNADER

	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	780 126	759 108
Nyanskaffningar	36 138	1 433
Omklassificering	13 556	19 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	829 820	780 126
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	316 403	300 989
Årets avskrivningar enligt plan	15 788	15 414
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	332 191	316 403
Utgående bokfört restvärde	497 629	463 723

Taxeringsvärden

	2012	2011
Byggnader	807 648	775 424
Mark	255 964	250 748
Summa taxeringsvärde	1 063 612	1 026 172

NOT 11

ANSKAFFNINGSVÄRDEN MARK

	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 163	33 163
Nyanskaffning	1 200	0
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 363	33 163



Gårdsmiljö på Norra Torngatan 10 i kvarteret Argus.

NOT 12

ANSKAFFNINGSVÄRDEN
MARKANLÄGGNINGAR

	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	208	194
Årets avskrivningar enligt plan	14	14
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	222	208
Utgående bokfört restvärde	56	70

NOT 13

ANSKAFFNINGSVÄRDE
INVENTARIER

	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 841	9 419
Nyanskaffningar	359	1 150
Försäljningar och utranteringar	-1 245	-728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 955	9 841
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 800	7 546
Återförs: ackumulerade avskrivningar på försäljningar och utranteringar	-1 246	-728
Årets avskrivningar enligt plan	875	982
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 429	7 800
Utgående bokfört restvärde	1 526	2 041

NOT 14

PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR

	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 556	11 638
Nyanskaffningar	130	21 503
Omklassificering	-13 556	-19 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130	13 556

NOT 15

AKTIER OCH ANDELAR

	2012	2011
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

NOT 16

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 075	983
Tillkommande fordringar	100	92
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 175	1 075

NOT 17

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2012	2011
Momsfordran	163	0
Övrigt	20	11
Summa övriga fordringar	183	11

NOT 18

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2012	2011
Förutbetalda försäkringar	711	624
Fordran investeringsstöd länsstyrelsen		
Trygghetsboende	4 678	0
Övriga upplupna intäkter	2 651	2 562
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 040	3 186

NOT 19

LIKVIDA MEDEL

	2012	2011
Kassa	0	2
Bank	6 722	29 311
Summa likvida medel	6 722	29 313

NOT 20

BALANSERAD VINST

Av 2011 års disponibla vinstmedel har enligt årsstämman beslut 53 089 923:17 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 78 000:- kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun.

NOT 21

OBESKATTADE RESERVER

	2012	2011
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2006)		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	1 853
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2012)	1 543	0
Summa obeskattade reserver	8 960	9 509

NOT 22

FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2012	2011
Förfallotidpunkt mindre än 1 år från balansdagen	97 560	40 000
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	262 900	261 620
Förfallotidpunkt mer än 5 år från balansdagen	40 000	99 700
Summa långfristiga skulder	400 460	401 320

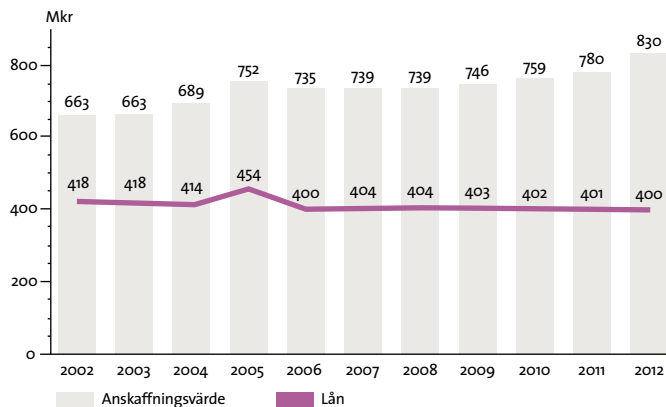
Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga, eftersom avsikten är att de ska förnyas.

NOT 23

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012	2011
Upplupna löner och semesterersättningar	1 841	1 705
Upplupen skuld för socialförsäkring	270	246
Upplupna kostnadsräntor	2 281	2 321
Förskottsbetalda hyror	8 880	10 067
Övriga upplupna kostnader	50	800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 322	15 139

BYGGNADERS ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH LÅN



NOT 24

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
Jerry Nyberg
Peder Persson

Suppleanter

Christer Karlsson
Jan Söderlund
Stefan Amidzic
Vahida Mehinovic
Britt Rahm
Carina Karlsson

PERSONALREPRESENTANTER

Ordinarie

Klas-Arne Karlqvist
Per Ekberg

Suppleanter

Bengt Ågren
Annelie Klintebjer

REVISOR

Ordinarie
Jonas Hjelmqvist, auktoriserad revisor

LEKMANNAREVISOR

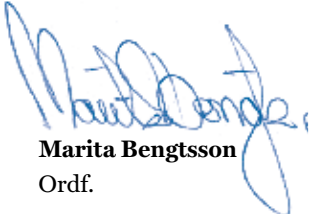
Ordinarie

Urban Sandgren
Lisbeth Nysten-Persson

Suppleant

Margareta Karlsson
Rolf Larsson

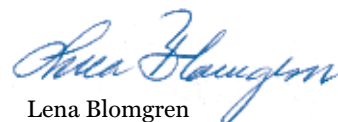
Lidköping den 18 februari 2013



Marita Bengtsson
Ordf.



Carin Lexmon



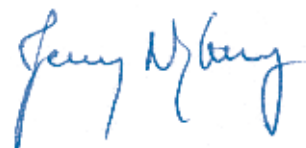
Lena Blomgren



Karl Sandgren



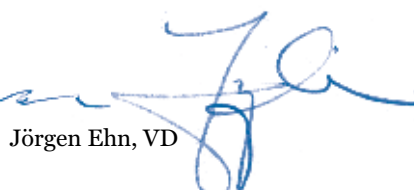
Bertil Arvidsson



Jerry Nyberg



Peder Persson



Jörgen Ehn, VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 19 februari 2013



Jonas Hjelmqvist, Auktoriserad revisor



Delaktigheten

Vår kvartersvärd Peter Gren på Solhagsvägen 5.

FEM ÅRS UTVECKLING

		2008	2009	2010	2011	2012
FÖRVALTAT BESTÅND						
Bostäder	Antal	2 136	2 117	2 128	2 143	2 176
Lokaler	Antal	101	99	89	88	87
Garage	Antal	533	533	533	527	524
P-platser	Antal	614	614	613	613	617
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 384	3 363	3 363	3 371	3 404
Bostadsyta	m ²	144 115	143 688	144 562	145 666	147 326
Lokalyta	m ²	17 212	16 692	15 668	15 463	16 065
Vägd yta	m ²	165 589	164 762	164 555	165 438	166 317

RESULTATRÄKNING

Omsättning	Tkr	130 171	133 063	132 725	137 259	141 884
Underhållskostnader	Tkr	34 260	43 559	37 027	37 622	37 831
Driftkostnader	Tkr	53 578	55 567	59 160	60 448	64 833
Fastighetsskatt	Tkr	2 614	3 159	3 314	3 461	3 765
Avskrivningar	Tkr	15 473	15 509	15 661	16 410	16 676
Finansiella intäkter	Tkr	1 466	550	453	749	322
Finansiella kostnader	Tkr	18 610	14 358	13 064	14 691	15 238
Resultat efter finansnetto	Tkr	7 102	6 391	3 452	5 376	3 864

BALANSRÄKNING

Omsättningstillgångar	Tkr	37 245	45 191	42 320	33 010	15 957
Anläggningstillgångar	Tkr	506 754	496 688	505 986	513 754	535 006
Kortfristiga skulder	Tkr	38 642	32 536	37 307	32 767	35 259
Långfristiga skulder	Tkr	403 900	403 040	402 180	401 320	400 460
Obeskattade reserver	Tkr	8 090	9 150	9 411	9 509	8 960
Eget kapital	Tkr	93 367	97 153	99 408	103 168	106 284

UTHYRNING

Medelhyra lägenheter	Kr/m ²	794	818	825	846	866
Omflyttningsfrekvens	%	21,5	20,4	22,7	22,6	22
Outhyrda lägenheter	Antal	11	14	10	8	20
Hyresbortfall, outhyrt	Tkr	997	2 463	2 269	2 339	3 137
Avskrivna fordringar	Tkr	207	343	84	305	120

NYCKELTAL

Balanslikviditet 1)	%	96%	139%	113%	101%	45%
Soliditet 2)	%	18,23%	19,17%	19,39%	20,15%	20,56%
Räntabilitet Totalt kapital 3)	%	4,75%	3,82%	3,03%	3,66%	3,48%
Avskrivning Byggnader 4)	%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

ÖVRIGT

Anställda	Antal	28	27	28	28	29
	Årsarbetare	27,3	26,4	27,4	27,6	28,7

1) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

2) Eget kapital+(obeskattade reserver x 78 %) / Totalt kapital fr o m 2012 22 % skatt.

3) Resultat efter finansiella intäkter/genomsnittligt Totalt kapital

4) Avskrivning i % av anskaffningsvärde

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

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Bostäder i Lidköping, org.nr 556040-9848

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bostäder i Lidköping för år 2012.

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 revisionsssed 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 AB Bostäder i Lidköpings finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, 556040-9848

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2012.

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



Lisbeth Nysten Persson



Urban Sandgren

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostäder i Lidköping för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, 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 eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 har 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



Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor



**AB BOSTÄDER
LIDKÖPING**

AB Bostäder i Lidköping
Box 2204
531 02 Lidköping

Besöksadress: Mellbygatan 3
Tel 0510 - 7708 00
Fax 0510 - 7708 02
abbostader@lidkoping.se
www.bostaderlidkoping.se