



AB BOSTÄDER
LIDKÖPING

Årsredovisning

2013



År 2013 i sammandrag

- Hyror höjdes 1 januari med 1,5%.
- Antalet lediga lägenheter är fortfarande lågt.
- Kreditinstitutens räntor har sänkts.
Ökad andel rörlig ränta.
- Bolaget har gått in i den kommunala Internbanken
- Hamnstaden är framtidens nya stadsdel. Av totalt ca 1250 lägenheter t o m 2033, kommer AB Bostäder i Lidköping (AB Bostäder) att bygga ca 250. Över siktplanen för området är godkänd, detaljplaner är påbörjade.
- Nya ägardirektiv och bolagsordning är beslutade.
- Ny affärsplan med tillhörande handlingsplan är framtagen och beslutad. Skall gälla perioden 2014 till 2018.
- Ny VD på plats fr o m 1/5-13.
- Beslutad ny organisation fr o m 1/1-14.

	2013	2012
Resultat	4,2 Mkr	3,2 Mkr
Omsättning	146,1 Mkr	141,9 Mkr
Balansomslutning	553,5 Mkr	551,0 Mkr
Direktavkastning	3,2 %	2,5 %
Soliditet	22,5 %	20,6 %



ÅRSREDOVISNING

2013

VD:S KOMMENTAR	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	7
- <i>Verksamhet</i>	7
- <i>Fastigheter</i>	7
- <i>Fastighetsförvaltning</i>	8
- <i>Marknad</i>	8
- <i>Ekonomi</i>	10
- <i>Vinstdisposition</i>	10
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
KASSAFLÖDESANALYS	17
NOTER	19
FEM ÅRS UTVECKLING	30
REVISIONBERÄTTELSE	31
GRANSKNINGSRAPPORT	31

På fast mark inför en spännande framtid

– nu går vi vidare mot nya höjder!

NÄR VI SKRIVER 31 DECEMBER 2013 kan jag konstatera att mina första åtta månader som VD i AB Bostäder har gått i ett rasande tempo.

Det har varit – som sig bör – en hel del att sätta sig in i, men också en tid för att känna in bolagets karaktär. Och jag kan bara bekräfta det som alla har sagt till mig: AB Bostäder har en genuin bas att stå på, allt från nöjda kunder, unika fastigheter, härliga och kunniga medarbetare, intresserade styrelseledamöter och en stabil ekonomi till medvetna samarbetspartners. Det är ingredienser som är oerhört värdefulla för att vi fortsatt ska kunna uppfylla vårt uppdrag som motor inom bostadsförsörjningen i kommunen. Det känns tryggt och stimulerande inför framtiden!

Bolaget har idag 2177 lägenheter och 87 lokaler, vilket är oförändrat jämfört med 2012. Vakansgraden är låg, under 1 procent, och har så varit under ett antal år. Ställ detta i perspektivet i att vår ägare, Lidköpings Kommun, har en vision till att växa med ca sjutusen invånare t o m 2030 – en tillväxt som motsvarar cirka 450–500 lägenheter ytterligare i bolagets ägo 2030 vid oförändrad procentuell andel av lägenheterna inom kommunen.

Samtidigt går AB Bostäder nu in i en period där stora delar av fastighetsbeståndet ska genomgå ansiktslyftningar i form av ROT-renoveringar och i vissa delar även standardhöjningar för att motsvara dagens och morgondagens krav på normalstandard.

Under hösten 2013 har vi tydliggjort vårt uppdrag ytterligare och utfört en mindre organisatorisk förändring som ska ge oss de rätta förutsättningarna. Vi har numera ett driftchefsansvar med delegerat arbetsmiljöansvar och egen ekonomi, och vi har dessutom förstärkt den tekniska förvaltningen med en byggprojektledare och marknadsfunktionen med en kvartstidstjänst.

Trots ett mycket bra resultat i Nöjd Kund-indexenkäten på hela 96 procent måste vi hela tiden utvecklas vidare för att bli ännu bättre. Att inte slå sig för bröstet utan ständigt se framåt och fråga oss vad vi kan göra bättre är den viktigaste egenskapen för ett framgångsrikt AB Bostäder. Vägen mot detta har vi lagt fram i vår beslutade affärsplan för åren 2014–2018. Affärsplanarbetet inleddes med att identifiera AB Bostäders värdegrunder, vilka blev fem till antalet – Tryggt, Bevarande, Delaktighet, Utvecklande och Personligt. Dessa värdegrunder ska genomsyra såväl vår vardag som vår utveckling, och tillsammans med den konkreta handlingsplanen kommer affärsplanen och värdegrunderna att leda oss rätt på vägen in i framtiden.

Bolaget har under 2013 inte genomfört några nybyggen. ROT-renoveringarna som var tänkta att starta 2013 försenades av överklaganden från hyresgäster och entreprenörer – en process som vi under året har hanterat och nu fått klartecken för byggstart våren 2014.

Vi konstaterar att AB Bostäder lämnar 2013 med ödmjuk inställning och går in i en tämligen intensiv framtid. En framtid som kommer att ställa organisationen och dess omgivning inför tuffa och stimulerande utmaningar – något som vi känner oss taggade att ta oss an.

Avslutningsvis vill jag tacka min företrädare för ett bra överlämnande av stafettpinnen. Det arbete som Jörgen utfört med AB Bostäder har gett oss bästa tänkbara förutsättningar för att fortsätta mot framtiden. Tack, Jörgen!

Per Alexanderson
VD



Per Alexanderson, VD

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2013, bolagets 72:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2012).



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

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

AB Bostäder ska

- utifrån social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer skapa förutsättningar för den kommunnytta som gör det motiverat för Lidköpings kommun att äga bolaget.
- aktivt främja bostadsförsörjningen inom Lidköpings kommun och vara en viktig del av kommunens totala utveckling.
- bidra till förnyelse och utveckling av Lidköpings centralkärna.
- söka möjligheter till samarbeten och samutnyttjanden med kommunens förvaltningar och övriga bolag för att uppnå synergieffekter och effektivitetsvinster
- utifrån affärsmässiga grunder utveckla vårt fastighetsbestånd genom nybyggnation eller förvärv och försäljningar av fastigheter inom kommunens geografiska gränser.

AB Bostäder ingår i det byggherrekonsortium som har till uppgift att medverka i planering, genomförande och finansiering av den nya stadsdelen Hamnstaden. Under året har arbetet med detaljplanen för området hanterats. Detta medför att alla frågor rörande föroreningar, reningsverk, buller, höjd på vattennivån i Väneren med mera 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 denna troligen påbörjas först 2016.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

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

FASTIGHETER

Verksamheten under 2013 har omfattat förvaltning av bolagets fastigheter. Två nya lägenheter är under uppförande inom befintliga lokaler (kv Venus) Dessa färdigställs under hösten 2014.

Planerad ROT-renovering av fastigheterna Tusenfotingen 2-4 har förskjutits till 2014, då detta arbete i olika delar överklagats.

Under 2013 har Bolaget arbetat fram en Teknisk Försörjningsplan, vilken beskriver på vilket sätt ombyggnader och nybyggnation ska ske för att utföra medvetna val i alla beslut och hålla samman de mål som ligger framför oss.

Planen är framtagen inom följande discipliner, som samtliga tar hänsyn till AB Bostäders egna mål och krav, samhällsmässiga mål och krav och givetvis även lagstadgade krav.

- VA
- Ventilation
- El
- Fastighetsautomation
- Energi
- Bygg
- Yttre miljö

Det sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 057 Mkr (1 064). Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp. Maskiner och inventarier samt förråd är försäkrade till betryggande belopp.



FASTIGHETSFÖRVALTNING

FASTIGHETSUNDERHÅLL

De för år 2013 planerade underhållsarbetena har, med undantag för de arbeten som rörde ROT i Tusenfotingen 2-4, genomförts enligt plan. Bland större underhållsåtgärder kan följande nämnas:

- Värmekonvertering från direktverkande el till vattenburen värme via bergvärme på fastigheten Sävså 26:35.

- Byte av fjärrvärmecentral inklusive temperaturgivare för fjärravläsning i respektive lägenhet vid Stakegatan 17, 19 och 23 (kv Verkmästaren 14), Linjevägen 19 (kv Plommonet) och Vallgatan 25 (Kv Pandora).

- Fasadarbeten inklusive ny utemiljö inom fastigheten Vallgatan 25 (kv Pandora)

- Ny utemiljö på Källandsgatan 37 och Kvarngatan 9 (kv Geten 2 och 11), Nonnens väg 18 och Hästhagsvägen 2-4 (kv Skäran 15, 17) samt Esplanaden 72-76 (kv Skopan 17).

- Ny utemiljö inklusive lekutrustning inom Svartebäcksgatan 4 (kv Skalbägen 4-8).

Stora delar av bolagets fastighetsbestånd har ett behov av genomgående upprustning, då de tekniska systemen har uppnått sin förväntade livslängd. En tioårig plan har lagts upp för att hantera detta arbete. Utförandet påbörjas under 2014 med Tusenfotingen 2-4.

Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna tack vare att planerat underhåll skötts kontinuerligt.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Vårt system för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar företagets samtliga lägenheter. Under 2013 har 1,3 Mkr (1,2 Mkr) utbetalats i hyresrabatt till kunder som valt att avstå från planerat lägenhetsunderhåll.

Beslut har tagits att stoppa HLU eller UH i fastigheter som inom en treårsperiod ska genomgå ROT-renovering, undanta- get akuta behov.

MILJÖARBETE

Företagets miljöpolicy lyder som följer:

- 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.

AB Bostäder målsättning är att uppfylla såväl de nationella målen som Lidköping Kommun egna mål beträffande energiförbrukning - att minska energiförbrukningen från 1995 till 2020 med 20 procent och till 2050 med 50 procent. Resultatet tom 2013 är en minskning för värme med 34 procent och för el med 10 procent, vilket ger en samlad minskning på 32 procent.

AB Bostäder har upprättat ett särskilt dokument, "Miljöbokslut 2013", där en detaljerad redovisning av företagets miljöarbete återfinns.

MARKNAD

BOSTÄDER

Totalt sett fanns det 16.951 hushåll (dec 2012) i Lidköpings kommun, varav 8 285 i flerbostadshus. Av dessa är 56 procent (4 640) hyresrätter. Av dessa äger AB Bostäder 2 177 lägenheter. Vår marknadsandel av hyresrätterna är således drygt 45 procent, medan andelen av det totala bostadsbeståndet är ca 13 procent.

Uthyrningsgraden har under året i genomsnitt uppgått till 99,2 procent (99,1). Vid årets slut fanns 16 (20) lediga lägenheter.

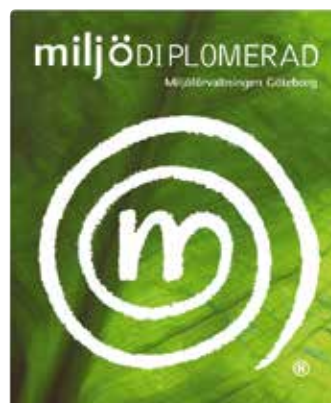
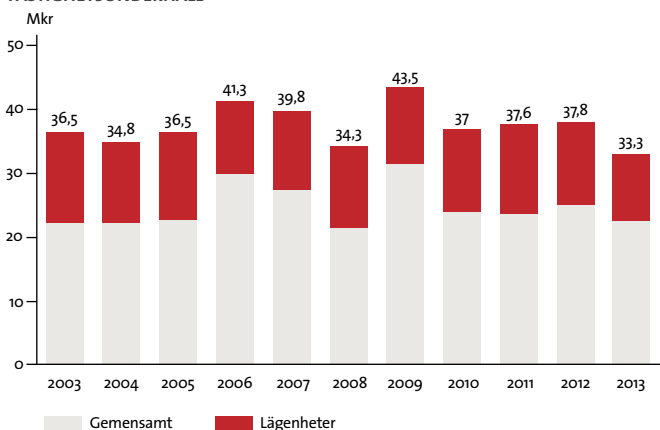
Den externa avflyttningen har under året varit 14,8 procent (15,1). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 4,8 procent (6,4).

Den genomsnittliga kvarboendetiden uppgår 2013 till 6 år och 6 månader. 896 lägenheter (41 procent av vårt lägenhetsbestånd) har vid årsskiftet varit uthyrda till samma kund under minst 6 år.

LOKALER

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

FASTIGHETSUNDERHÅLL





Nyinflyttade Britt och Karl-Olof Carlsson på Östbygatan 26 tillsammans med utyrningschefen Gunilla Karlsson.

HYROR

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för 2013 och 2014 slutfördes den 8/1 2013. Justering av hyrorna sker per den 1/1 2013 respektive 1/1 2014.

STORLEK	VARMHYRA	KALLHYRA
1 Rok / kv	50 kr/mån	40 kr/mån
2 rok / kv	65 kr/mån	52 kr/mån
3 rok	90 kr /mån	72 kr/mån
4 rok	110 kr / mån	88 kr/mån
5 rok	120 kr / mån	

Lokaler utan index höjdes med 2 %
Lokaler med index sänktes 0,055 %
Förråd höjdes med 15 kr/mån
Garage höjdes med 5 kr/mån
P-platser höjdes ej.

Varmhyror för bostäder höjs därmed genomsnittligt per år med 1,5 procent och för kallhyror med 1,2 procent.

EKONOMI

FINANSIERING

Sedan 1/4 2013 finns en gemensam internbank för Lidköpings kommun och dess helägda bolag. En gemensam finanspolicy finns inom internbanken. I policyn framgår bland annat vilka intervall på lånens kapital- och räntebindningstider som ska eftersträvas.

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 383 Mkr (400). Med anledning av minskade räntor på kortfristiga lån (Stibor 90) och en ökad andel rörliga lån har räntebindningstiden på lånen förkortats under året. Kapitalbindningen minskar i motsvarande grad.

Företaget använder sig av derivat med enda syftet att göra rörliga lån till bundna.

Som en följd av lägre räntor andra halvan av 2013 och ökad andel rörlig ränta har företagets räntekostnader för helåret minskat till 3,6 procent (3,8) inkluderat ökade utgifter för kommunal borgen. Genomsnittsräntan på lånen per 31 december 2013 uppgår till 3,4 procent (3,55).

Den genomsnittliga räntebindningstiden på lånen per den 31 december 2013 uppgår till 2,4 år (3,1) medan kapitalbindningstiden är 3,5 år.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

AB Bostäder har gjort en intern avkastningsvärdering av företagets fastigheter, för att utröna om fastigheternas bokförda värden behöver skrivas ned. Bedömningen har medfört att en av fastigheterna fått sitt värde nedskrivet med 3 Mkr.

RESULTATÖVERSIKT

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 28,1 Mkr (19,3), vilket är 19,2 procent (13,6) av intäkterna.

AB Bostäders direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 3,2 procent (2,5). Marknadsvärdet är beräknat som taxeringsvärde x 1,33, vilket också är i nivå med ortprisivärderingen.

Soliditeten har ökat till 22,5 procent (20,6). Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2012 till 23,4 procent.

Lidköpings kommun har i sitt nya ägardirektiv angivit att direktavkastningen bör vara 2–3 procent av marknadsvärdet och att soliditeten bör vara lägst 15 procent. Båda dessa krav är uppfyllda för 2013.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL:

Balanserad vinst	56 183 438,23
Årets resultat	4 176 100,48
Summa	60 359 538,71

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

Utdelning till aktieägaren*	120 400,00
Balanseras i ny räkning	60 239 138,71
Summa	60 359 538,71

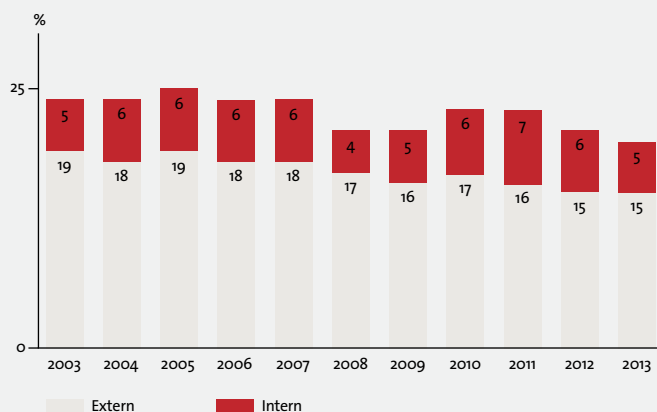
* Utdelning baseras på 2,01 procent på insatt kapital

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.

OMFLYTTNINGSFREKVENS



RESULTAT

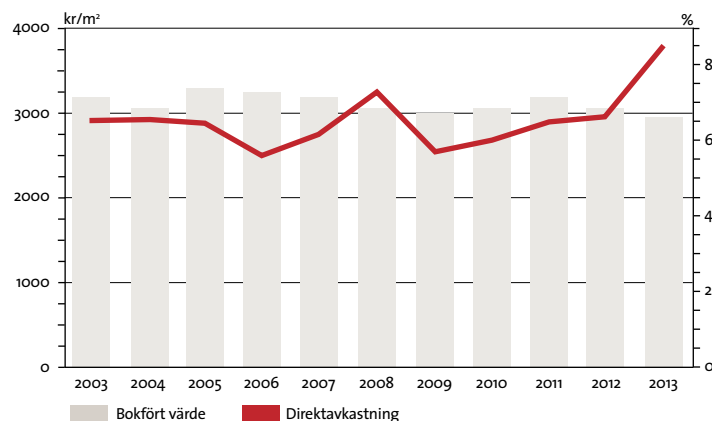
Bolagets resultat för 2013 och ställning 31/12 2013 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 4 176 100:48 kronor.

Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 (TKR)

	NOT	2013	2012
NETTOOMSÄTTNING	1		
– Hyresintäkter	2	145 289	141 162
– Övriga förvaltningsintäkter	3	845	722
Summa nettoomsättning		146 134	141 884
FASTIGHETSKOSTNADER			
– Driftkostnader	4	-52 908	-53 385
– Underhållskostnader	5	-33 286	-37 831
– Fastighetsskatt		-3 414	-3 765
– Administrations- och försäljningskostnader		-11 580	-11 448
– Avskrivningar & nedskrivningar	6	-20 475	-16 676
Summa fastighetskostnader		-121 662	-123 105
RÖRELSERESULTAT	7	24 471	18 779
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		184	114
Övriga ränteintäkter		54	208
Räntebidrag		0	14
Räntekostnader		-14 747	-15 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 962	3 864
Bokslutsdispositioner	8	-3 417	549
Skatt	9	-2 369	-1 219
ÅRETS RESULTAT		4 176	3 194

FASTIGHETSVÄRDEN OCH DIREKTAVKASTNING



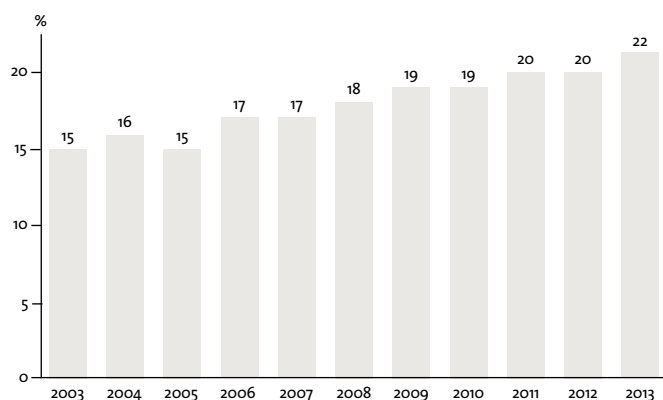
(Driftnetto i % av Ber. värde på fastigheterna)

Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

	NOT	2013	2012
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnader	10	478 600	497 630
- Mark	11	34 363	34 363
- Markanläggningar	12	42	56
- Inventarier	13	3 178	1 526
- Pågående anläggningar	14	19	130
Finansiella anläggningstillgångar			
- Aktier och andelar	15	126	126
- Andra långfristiga fordringar	16	1 343	1 174
Summa anläggningstillgångar		517 671	535 006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
- Förnödenheter och förråd		142	115
Kortfristiga fordringar			
- Hyres- och kundfordringar		191	897
- Övriga fordringar	17	8	183
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 544	8 040
Kassa och bank	19	11 957	6 722
Summa Omsättningstillgångar		15 842	15 957
SUMMA TILLGÅNGAR		533 513	550 963

SOLIDITET



Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

	NOT	2013	2012
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	56 183	53 090
- Årets resultat		4 176	3 194
Summa Eget kapital		110 359	106 284
OBESKATTADE RESERVER	21	12 377	8 960
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
- Skulder till kreditinstitut	22	62 000	400 460
- Koncernkonto	22	320 900	0
Summa långfristiga skulder		382 900	400 460
KORTFRISTIGA SKULDER			
- Leverantörsskulder		10 088	20 923
- Skatteskuld		1 096	384
- Övriga kortfristiga skulder		698	630
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	15 995	13 321
Summa kortfristiga skulder		27 877	35 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		533 513	550 963
STÄLLDA PANTER			
- Fastighetsinteckningar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER			
- Garantiförbindelse FASTIGO		220	217



Personligt

Kvartersvärden Stefan i samtal med hyresgäster på området Margretelund.



Delaktighet

Kassaflödesanalys

(TKR)

	NOT	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Bruttoresultat		24 471	18 779
Avskrivningar som belastat resultatet+		20 475	16 676
Ränteintäkter och liknande poster+		238	322
Räntebidrag+		0	14
Räntekostnader-		-14 747	-15 251
Inkomstskatt-		-2 369	-1 219
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		28 068	19 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
- Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		5 350	-5 539
- Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-7 382	2 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 036	16 274
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter -		0	-1 200
Investeringar i fastigheter -		-450	-36 723
Försäljning av Inventarier +		0	0
Förvärv av inventarier -		-2 522	95
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 972	-37 828
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna långfristiga lån +		320 900	40 000
Inlösen av långfristiga lån -		-337 815	-40 000
Amortering av långfristiga lån -		-645	-860
Ökning av långfristiga fordringar -		-168	-99
Aktieutdelning -		-101	-78
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 829	-1 037
ÅRETS KASSAFLÖDE		5 235	-22 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		6 722	29 313
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	19	11 957	6 722

Utvecklande



Fasad på Särmarksgatan 24 i kvarteret Venus.

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 innehas i säkringssyfte marknadsvärderas dessa inte under avtalens löptid.

NOT 2

HYRESINTÄKTER

	2013	2012
Bruttohyra		
- Bostäder	131 810	127 565
- Lokaler	14 023	13 733
- Garage	2 393	2 362
- P-platser	847	805
Avgår outhyrda objekt		
- Bostäder	-1 856	-1 553
- Lokaler	-1 237	-1 030
- Garage	-355	-375
- P-platser	-167	-180
	145 459	141 328
Avgår rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-170	-166
Summa hyresintäkter	145 289	141 162

Samtliga siffror är i Tkr

NOT 3

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2013	2012
Ersättningar från hyresgäster	284	296
Krav- och inkassoersättning	99	53
Återvunna fordringar	77	158
Försäljning inventarier	385	118
Övriga ersättningar	0	99
Summa övriga förvaltningsintäkter	845	722

NOT 4

DRIFTKOSTNADER

	2013	2012
Reparationer	6 450	8 270
Fastighetsskötsel	14 580	14 319
Uppvärmning	17 566	17 150
Taxebundna kostnader	11 041	10 841
Gemensamma kostnader	2 500	2 007
Revisionskostnad, revision *)	37	35
Revisionskostnad, övrig konsultation *)	29	0
Medel till Hyresgästföreningen	704	763
Summa driftkostnader	52 908	53 385

*) PwC

NOT 5

UNDERHÅLL

	2013	2012
Lägenheter	10 869	12 598
Lokaler	931	2 230
Gemensamt	17 638	20 662
Mark	3 848	2 340
Summa underhållskostnader	33 286	37 831



NOT 6

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2013	2012
Byggnader	16 590	15 788
Markanläggningar	14	14
Inventarier	871	874
Summa avskrivningar	17 475	16 676
Nedskrivningar byggnader	3 000	0
Summa avskrivningar & nedskrivningar	20 475	16 676

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. Nedskrivning har gjorts efter individuell bedömning per fastighet efter ortsprisvärdering.

NOT 7

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2013	2012
Antal anställda	29	29
varav män	19	19

KÖNSFÖRDELNING

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

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Styrelse och VD	1 012	877
Övriga anställda	10 157	10 247
Sociala kostnader	4 542	4 656
	15 711	15 780
varav pensionskostnader (underlag löneskatt)	936	1 081

NOT 8

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Avskrivningar utöver plan på inventarier	-610	0
Avsättning till periodiseringsfond	-3 250	-1 543
Återföring från periodiseringsfond	443	2 092
Summa bokslutsdispositioner	-3 417	549

NOT 9

SKATT

Skatt pga av ändrad taxering	220	0
Aktuell skatt på årets resultat	2 149	1 218
	2 369	1 219

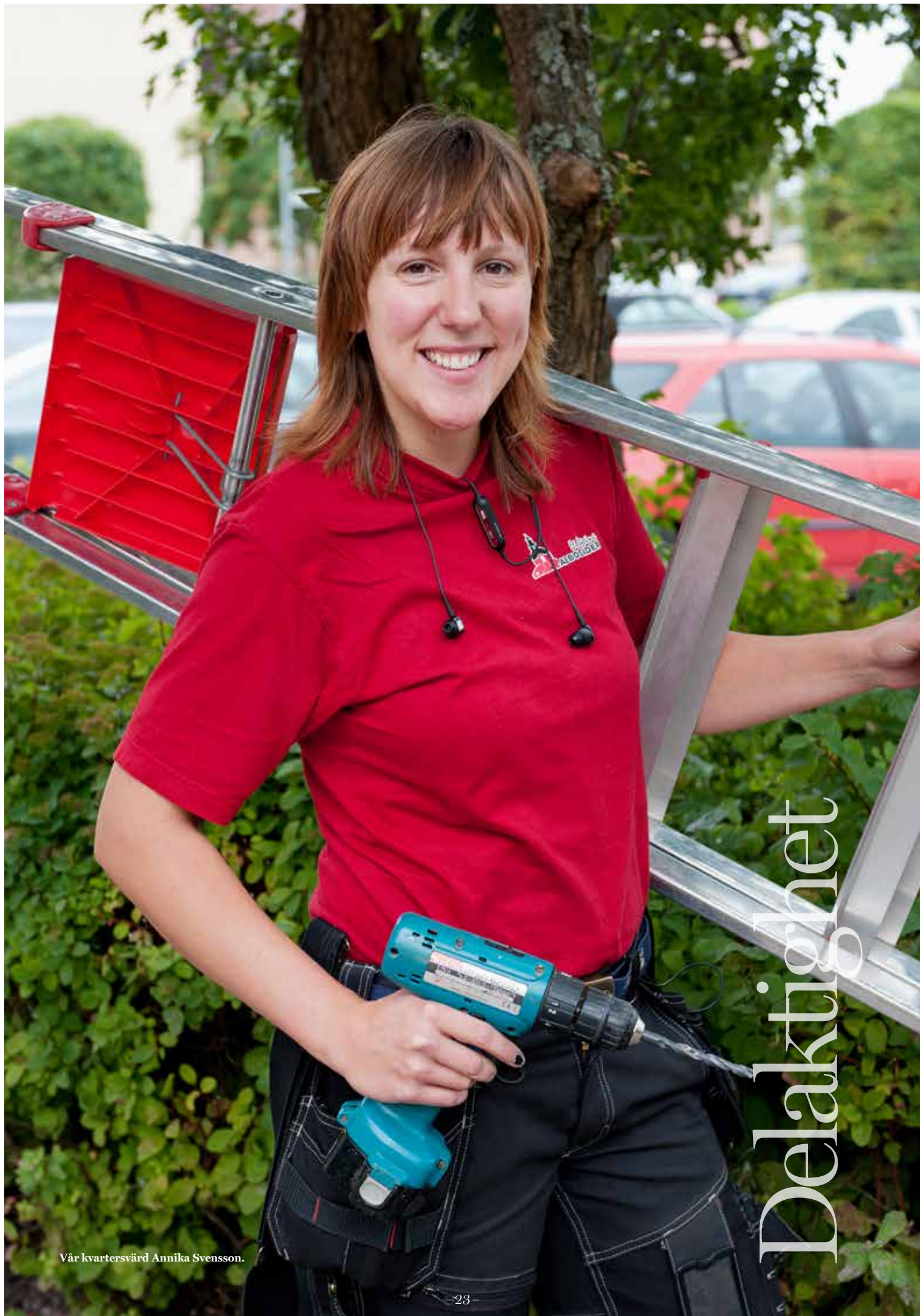
NOT 10

ANSKAFFNINGSVÄRDEN BYGGNADER

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	829 821	780 127
Nyanskaffningar	561	36 138
Försäljningar	0	0
Omklassificering	0	13 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	830 382	829 821
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	332 191	316 404
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	16 591	15 788
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	348 782	332 191
Utgående bokfört restvärde	481 600	497 630
Nedskrivning	-3 000	0
Utgående bokfört värde efter nedskrivning	478 600	497 630

Taxeringsvärden

	2013	2012
Byggnader	807 108	807 648
Mark	249 672	255 964
Summa taxeringsvärde	1 056 780	1 063 612



Delaktighnet

Vår kvartersvärd Annika Svensson.

NOT 11

ANSKAFFNINGSVÄRDEN MARK

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 363	33 163
Nyanskaffningar	0	1 200
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 363	34 363

NOT 12

ANSKAFFNINGSVÄRDEN
MARKANLÄGGNINGAR

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	222	208
Årets avskrivningar enligt plan	14	14
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	236	222
Utgående bokfört restvärde	42	56

NOT 13

ANSKAFFNINGSVÄRDE
INVENTARIER

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 955	9 842
Nyanskaffningar	2 600	359
Försäljningar och utrangeringar	-1 310	-1 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 245	8 955
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 430	7 801
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och utrangeringar	-1 234	-1 246
Årets avskrivningar enligt plan	871	875
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	7 067	7 430
Avskrivning över plan	610	
Utgående bokfört restvärde	2 568	1 526

NOT 14

PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	130	13 556
Nyanskaffningar	19	130
Omklassificering	-130	-13 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19	130

NOT 15

AKTIER OCH ANDELAR

	2013	2012
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			413	413

NOT 16

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 174	1 075
Tillkommande fordringar	169	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 343	1 174

NOT 17

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2013	2012
Mervärdesskatt	0	163
Övrigt	8	20
Summa övriga fordringar	8	183



NOT 18

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013	2012
Förutbetalda försäkringar	700	711
Förutbetalda kostnader, övrigt	2 844	7 329
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 544	8 040

NOT 19

LIKVIDA MEDEL

	2013	2012
Kassa	2	0
Bank	11 955	6 722
Summa likvida medel	11 957	6 722

NOT 20

BALANSERAD VINST

Av 2012 års disponibla vinstmedel har enligt årsstämman beslut 56 183 438:23 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 100 800:- kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun.

NOT 21

OBESKATTADE RESERVER

	2013	2012
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2007)		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	1 543
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2013)	3 250	
Ack avskrivning över plan, inventarier	610	0
Summa obeskattade reserver	12 377	8 960

NOT 22

FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2013	2012
Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	130 000	97 560
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	212 900	262 900
Förfallotidpunkt, mer än 5 år från balansdagen	40 000	40 000
Summa långfristiga skulder	382 900	400 460

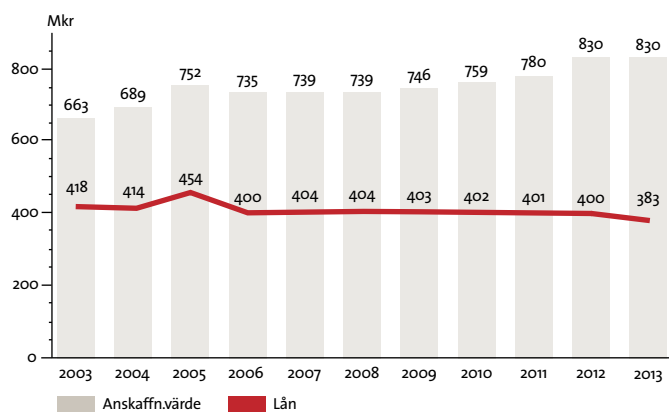
Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga, eftersom avsikten är att de skall förnyas.

NOT 23

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013	2012
Upplupna löner och semesterersättningar	1 698	1 841
Upplupen skuld för socialförsäkring	249	270
Upplupna kostnadsräntor	1 955	2 281
Förskottsbetalda hyror	11 694	8 879
Övriga upplupna kostnader	399	50
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 995	13 321

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
Björn Gustavsson
Carina Karlsson
Lillemor Holgersson

PERSONALREPRESENTANTER

Ordinarie

Björn Nordström
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 20 februari 2014


Marita Bengtsson

Ordf.


Carin Lexmon



Lena Blomgren


Karl Sandgren


Bertil Arvidsson


Jerry Nyberg


Peder Persson


Per Alexanderson
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 21 februari 2014


Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor



Personligt

FEM ÅRS UTVECKLING

		2009	2010	2011	2012	2013
FÖRVALTAT BESTÅND						
Bostäder	Antal	2 117	2 128	2 143	2 176	2 177
Lokaler	Antal	99	89	88	87	87
Garage	Antal	533	533	527	524	524
P-platser	Antal	614	613	613	617	661
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 363	3 363	3 371	3 404	3 449

Bostadsyta	m ²	43 688	144 562	145 666	147 326	147 413
Lokalyta	m ²	16 692	15 668	15 463	16 065	15 913
Vägd yta	m ²	164 762	164 555	165 438	166 317	167 725

RESULTATRÄKNING

Omsättning	Tkr	133 063	132 725	137 259	141 884	146 134
Underhållskostnader	Tkr	43 559	37 027	37 622	37 831	33 286
Driftkostnader	Tkr	55 567	59 160	60 448	64 833	64 487
Fastighetsskatt	Tkr	3 159	3 314	3 461	3 765	3 414
Avskrivningar	Tkr	15 509	15 661	16 410	16 676	20 475
Finansiella intäkter	Tkr	550	453	749	322	238
Finansiella kostnader	Tkr	14 358	13 064	14 691	15 238	14 747
Resultat efter finansnetto	Tkr	6 391	3 452	5 376	3 864	9 962

BALANSRÄKNING

Omsättningstillgångar	Tkr	45 191	42 320	33 010	15 957	15 842
Anläggningstillgångar	Tkr	496 688	505 986	513 754	535 006	517 671
Kortfristiga skulder	Tkr	32 536	37 307	32 767	35 259	27 877
Långfristiga skulder	Tkr	403 040	402 180	401 320	400 460	382 900
Obeskattade reserver	Tkr	9 150	9 411	9 509	8 960	12 377
Eget kapital	Tkr	97 153	99 408	103 168	106 284	110 359

UTHYRNING

Medelhyra lägenheter	Kr/m ²	818	825	846	866	894
Omflyttningsfrekvens	%	20,4	22,7	22,6	22	20
Outhyrda lägenheter	Antal	14	10	8	20	16
Hyresbortfall, outhyrt	Tkr	2 463	2 269	2 339	3 137	3 615
Avskrivna fordringar	Tkr	343	84	305	120	174

NYCKELTAL

Balanslikviditet	1)	%	139 %	113 %	101 %	45 %	57 %
Soliditet	2)	%	19,17 %	19,39 %	20,15 %	20,56 %	22,49 %
Räntabilitet Totalt kapital	3)	%	3,82 %	3,03 %	3,66 %	3,48 %	4,56 %
Avskrivning Byggnader	4)	%	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	102 %

ÖVRIGT

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

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 2013.

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 AB Bostäder i Lidköpings finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

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 2013.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust 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 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 21 februari 2014



Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2013

Vi, av fullmäktige i Lidköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostäders verksamhet.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lidköpings kommun

25/2-14



Urban Sandgren

Lisbeth Nysten-Persson

Våra värderingar

TRYGGT

Ett seriöst och stabilt bostadsföretag som tar sin uppgift på största allvar och erbjuder trygga, säkra boendemiljöer med närhet, personlig service, korta beslutsvägar och förtroendefulla kontakter.

BEVARANDE

Ett bostadsföretag med stark känsla för att bevara småskaliga kulturvärden för kommande generationer, med långsiktiga beslut som tar ansvar även för miljön och människorna som lever i den.

DELAKTIGHET

Ett bostadsföretag som kännetecknas av en stark laganda, respekt för individen och personligt engagemang på alla nivåer, där

såväl personal som kunder ges möjlighet att påverka utvecklingen i stort som smått på många olika sätt.

UTVECKLANDE

Ett bostadsföretag som följer med sin tid och driver på utvecklingen mot nya boendeformer, resurssnål teknik och nya tjänster – alltid med känsla för den unika småstadsatmosfären. Vi tar med glädje vår del av ansvaret för hela kommunens utveckling.

PERSONLIGT

Ett bostadsföretag med ett varierat utbud för varje smak och plånbok, med stora möjligheter att påverka det egna boendet. Fyllig information och lättillgänglig personal stärker trivseln.

