



AB BOSTÄDER
LIDKÖPING

Årsredovisning

2014

År 2014 i korthet

- Ökande efterfrågan på bostäder i kommunen.
- Fortsatt mycket få lediga lägenheter.
- Stora delar av ROT-programmet är nu genomförda – en etapp återstår.
- Stora förväro i centrum skapar nya möjligheter.
- Vi går nu in i en flerårig nyproduktionsfas med upp till 700 möjliga nya lägenheter de kommande 15 åren.
- Utvidgat samarbete med Hyresgästföreningen och andra kommunala bolag och funktioner.
- Sjunkande räntekostnader.
- Fortsatta framgångar i miljöarbetet, med bl a minskad energiförbrukning.
- Enkät visar på fortsatt mycket nöjda kunder.
- Hyror höjdes 1 januari med 1,5 procent.

	2014	2013
Resultat	15,3 Mkr	10,8 Mkr
Omsättning	149,8 Mkr	146,1 Mkr
Balansomslutning	624,2 Mkr	530,1 Mkr
Direktavkastning	3,3 %	3,70 %
Soliditet	22,40 %	23,90 %

ÅRSREDOVISNING 2014

VD:S KOMMENTAR	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
- Verksamhet	6
- Fastigheter	6
- Fastighetsförvaltning	8
- Miljö	9
- Marknad	12
- Ekonomi	12
- Vinstdisposition	13
RESULTATRÄKNING	14
BALANSRÄKNING	15
KASSAFLÖDESANALYS	19
NOTER	21
FEM ÅRS UTVECKLING	34
REVISIONBERÄTTELSE	35
GRANSKNINGSRAPPORT	35

Ett bolag i utveckling mot kommunens vision

om 45 000 invånare år 2030

VD HAR ORDET

UNDER 2014 HAR AB Bostäder inlett den efterlängta ROT-renoveringen med start i kv Tusenfotingen 2-4 och kv Spindeln 3-5, med hyresgästerna kvarboende i sina lägenheter. Eftersom det rör sig om omfattande arbeten krävs en tät och intensiv dialog mellan vår egen personal, entreprenörer och hyresgäster. Efter en inkörningsperiod ser vi nu att detta samarbete undan för undan utvecklas på ett bra sätt. Självklart har arbetena varit påfrestande för våra hyresgäster, men vi ser också att resultatet ger lön för mödan i många år framåt. Avsikten är att innan år 2030 ha genomfört ROT-renovering av ungefär halva lägenhetsbeståndet.

Under året har vi tillskapat två nya lägenheter, vilket givetvis långtifrån motsvarar det verkliga behovet. Kommunen hade 2014 ett rekordår av befolkningstillväxt, med 347 nya lidköpingsbor. Det är en tillväxttakt som medför att det nu är svårt att hitta ett boende på kort tid. Orsaken till den låga nyproduktionen är i huvudsak den förskjutning som det så kallade Hamnstadsprojektet drabbats av, där AB Bostäders andel är cirka 300 lägenheter. Vi har därför riktat in oss på att skapa andra möjligheter att bygga nytt eller att förädla inom det befintliga beståndet. Detta har gjorts genom att först identifiera byggbara fastigheter och tomter för att därefter begära förändring av gällande detaljplaner – en process som tar två till tre år. Dessa ansträngningar har varit relativt lyckosamma, vilket innebär att, inklusive det engagemang som AB Bostäder redan har i Hamnstadsprojektet, det numera finns runt 700 möjliga nya lägenheter i våra planer fram till 2030.

Med hänsyn till att tiden ifrån idé till färdig ny lägenhet ofta kan uppgå till fem år inklusive förändrade planer är det ett måste för bolaget att ha byggklara fastigheter när marknadslägena blir de rätta. När 2014 avslutades kunde vi konstatera att samtliga potentiella projekt ligger som öppna ärenden på Plan- och Byggnadsförvaltningen.

Kv Valhall 8 förvärvades från Kungsleden den 1 oktober 2014, vilket är den största enskilda affär som bolaget hittills genomfört, inklusive kommande ombyggnader. Fastigheten inrymmer lokaler för Polisen samt tomma ytor efter att Skattemyndigheten flyttat ut, och omfattar totalt 6 278 m² LOA. Målsättningen med fastigheten är att förädla den genom att bygga om för Polismyndigheten samt att bygga om Skattehuset till lägenheter i form av trygghetsboende.

I och med köpet av Valhall 8 stärkte AB Bostäder sitt inflytande i centrumkärnan. Detta är ett område där vi med kvarteren Ottar, Valkyrian, Venus och Remus med flera redan idag arbetar intensivt med förädling för att bidra med än mer daglig aktivitet.

Inför den kommande perioden av hög produktion har en rad förberedelser vidtagits för att klara av de nya utmaningarna. Vi har bland annat genomfört följande:

- En ny organisation sjösattes i januari 2014, vilket har inneburit att personalen delvis har satts in i nya arbetsuppgifter. Den största förändringen är att vi nu har en driftchef med direkt underställd personal, samt att vi har rekryterat en ny projektledare.

- En teknisk försörjningsplan har tagits fram – ett dokument som leder våra projekt som en röd tråd till det gemensamma målet.

- Vi har tagit fram tydliga energi- och miljömål för att säkerställa att vi utvecklar med god hållbarhet.

- En egen upphandlingsenhet har inrättats för att säkerställa en hög kvalitet på kommande entreprenadavtal.

- Arbets sättet med Internbanken har satt sig och ger oss nu en optimal hantering av bolagets lån.

- Ett nytt ekonomisystem ger oss de rätta redskapen för att hantera en ny redovisningsprincip (K3) och möjliggör en effektiv uppföljning av våra löpande kostnader på detaljnivå.

- Vi har genomfört benchmarkingprocesser för att ta reda på hur andra bostadsföretag agerar inom områdena uthyrning och marknadsföring.

Med dessa förberedelser är det min bedömning att AB Bostäder är väl förberedd för en period av högentensiv nyproduktion av bostäder.

Ett nytt förhållningsavtal har tecknats mellan Hyresgästföreningen och AB Bostäder, för att tydligare definiera gemensamma åtgärder som skapar värden för hyresgästerna. I samband med detta har bland annat en tillvalsmeny skapats, för att det ska bli lättare att sätta sin personliga prägel på bostaden. Medel har också avsatts för ökat boinflytande, med förhoppning om ökad trivsel som resultat.

En bra dialog med vår ägare, Lidköpings kommun, och dess övriga bolag och förvaltningar är ett naturligt inslag i vår vardag, inte minst för att hitta nya synergier. Vår målsättning är att kunna agera snabbt och effektivt för att möjliggöra uppnåendet av kommunens vision för 2030, fortsatt med en ekonomi i balans – och vi är på god väg att nå det målet. Allt sammantaget känns det positivt att gå in i ett nytt verksamhetsår, där vi förhoppningsvis får se ett antal byggkranar uppställda runtom i staden, med åtföljande arbetstillfällen och nya boendemöjligheter!

Förvaltnings- berättelse

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 centrumkärna.
- 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.

Fastighetsbranschen med inriktning mot bostäder lever i en marknad med mycket stor efterfrågan, vilket också gäller för AB Bostäder. Någon minskad efterfrågan inom den närmaste framtiden ser vi inga tecken på, utan snarare tvärtom. Med låga räntor och goda finansieringsmöjligheter ser bolagets framtidsutsikter mycket ljusa ut.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bolaget är medlem i branschorganisationen SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), HBV (Husbyggnadsvaror för-
ening upa) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivar-
organisation).

FASTIGHETER

Verksamheten under 2014 har omfattat förvaltning av bolagets fastigheter. Det sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 092 Mkr (1 057). Det samlade marknadsvärdet är 1 452 Mkr, medan det bokförda värdet uppgår till 577 Mkr.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp. Maskiner och inventarier samt förråd är försäkrade till betryggande belopp.

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2014, bolagets 73:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2013).



Tryggt

FASTIGHETSFÖRVALTNING

FASTIGHETSUNDERHÅLL

De för år 2014 planerade underhållsarbetena har genomförts enligt plan. Av underhållet har två tredjedelar bokförts som komponentutbyte och en tredjedel kostnadsförts. Under året har omfattande underhållsarbeten genomförts med ROT-renoveringen av 148 lägenheter och utbyte av 1 600 fönster som de största inslagen. Nedan följer mer om de större projekten.

BYTE AV FÖNSTER

Under 2014 slutfördes fönsterbyte på Margretelundsområdet, ett projekt som påbörjades under 2013. Totalt har projektet omfattat byte av 1 600 fönster. I samband med detta har tilläggsisolering utförts på delar av fasaderna, vilka även har försetts med ny puts.

Fastigheterna Stakegatan 17 och Stakegatan 23 har fått nya fönster. Den förstnämnda har även försetts med ny träpanel. Ryttagatan 4 och Ryttagatan 6 har också fått nya fönster liksom fastigheterna Parkgatan/Långgatan och Vinkelgatan i Järpås.

Fönsterbytesprojektet beräknas leda till en genomsnittlig energibesparing på cirka 10 procent.

VÄRMEÅTERVINNING

Värmeåtervinning av frånluft har installerats på ROT-projekt i etapp 1 och etapp 2. Återvinningen beräknas ge en genomsnittlig energibesparing på cirka 30 procent.

BELYSNING

Under 2014 har energisnål närvarostyrd belysning installerats i allmänna utrymmen i sex fastigheter, vilket beräknas minska elförbrukningen med cirka 10 procent.

BYTE AV TAK

Taken har bytts på fastigheterna Målargatan 26-28 i centrala Lidköping och på fastigheterna Parkgatan och Långgatan i Järpås. Dessa takbyten avser allmänt underhåll och de nya taken beräknas få en livslängd på femtio år. Tak har även bytts på fastigheten Villavägen i Tofta.

SÄKERHETSDÖRRAR

I kvarteret Leoparden har säkerhetsdörrar installerats i samtliga 45 lägenheter.

SKALSKYDD

Så kallat skalskydd i form av ett beröringsfritt passersystem har installerats på ROT-projekt etapp 1 och etapp 2. Systemet omfattar porttelefon, läsare och brickor och ersätter tidigare portkoder eller tidsyrda lås i säkerhetssyfte.

ÖVERORDNAT ÖVERVAKNINGSSYSTEM

I syfte att övervaka och styra tekniska system har ett så kallat överordnat övervakningssystem installerats i ett antal fastigheter. Den centrala styrningen kan ske från AB Bostäders kontor, vilket ger möjlighet till driftoptimering.

BYGGPROJEKT

Kvarteret Venus (Systembolaget) har under året genomgått en om- och tillbyggnad. Ytan har utökats med cirka 200 m². I kvarteret Venus har även en kontorslokal byggts om till två lägenheter om 3 r o k.

I kvarteret Remus har en butiklokal byggts om och integrerats med en tidigare butiklokal. AB Bostäders kontor har i samband med detta fått skyltfönster att förfoga över.

ROT-PROJEKT

Under 2014 har ROT-projekt pågått. De första två etapperna av tre avslutades under 2014 och avser totalt 148 lägenheter.

ÖVRIGA PROJEKT

Under 2014 har även ett antal mindre projekt genomförts, som exempelvis installation av nya termostatventiler i kvarteren Remus, Rea och Saturnus; rivning av ett objekt i Järpås; ny dränering vid Villavägen i Tofta samt målning av ett antal trapphus i centrala Lidköping.

Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna då planerat underhåll sköts kontinuerligt genom åren.

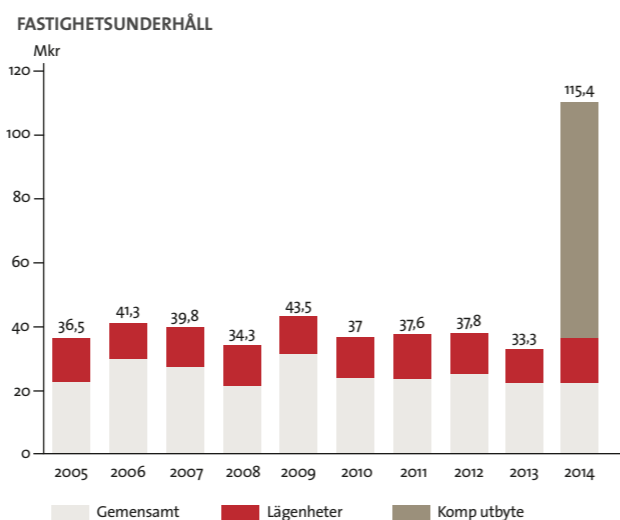
FINANSIERING

Under året har Internbanken samordnat finansieringen för kommunen och alla bolag inom kommunen. Internbanksrådet med representation från AB Bostäder tillgodoser bolagets lånebehov och tar beslut inom den gemensamma finanspolitiken. Bolaget har tagit upp nya lån på 65 mkr under året.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Vårt system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar företagets samtliga lägenheter. Under 2014 har 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 eller kortare ska genomgå upprustning (ROT), med undantag för akuta insatser.



VÅR MILJÖPOLICY

”AB Bostäder ska på ett resurseffektivt sätt tillhandahålla sunda bostäder och lokaler i en sund boendemiljö”

DETTA INNEBÄR ATT 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 Hälsöförvaltning / Svensk Miljöbas. Revision har skett under året och nu gällande miljödiplomering fortsätter att gälla till år 2015.

AB Bostäders målsättning är att uppfylla såväl de nationella målen som Lidköpings kommuns egna mål beträffande energiförbrukning – att minska förbrukningen från 1995 till 2020 med 20 procent till 2050 med 50 procent. Resultatet efter 2014 är en samlad minskning på 33 procent. Årets minskning av elförbrukningen jämfört med 2013 har uppgått till -5 procent. Det normalårskorrigerade värdet för värme, som vi använder mot jämförelseåret 1995, har minskat 1 procent.



AB Bostäder är miljöcertifierade och diplomerade enligt Svensk Miljöbas. Företagets miljöarbete utgår från en fastställd miljöpolicy med tillhörande inriktningsmål, vilka i sin tur är utformade efter en genomförd miljöutredning.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL

AB Bostäders övergripande miljömål används som verktyg för att styra vårt miljöarbete för att minska vår totala miljöpåverkan. De ställer upp riktlinjer kring vad vi måste tänka på för att nå ett hållbart och varaktigt förhållningssätt i det dagliga arbetet och i de dagliga rutinerna – allt för att styra miljöarbetet i en riktning som gör att den totala negativa miljöpåverkan minskar.

Målen är både kort- och långsiktiga och ska vara väl kända för alla i företaget. De ska vara accepterade och genomförbara och följas oberoende av organisationens storlek.

VÅRT MILJÖARBETE – EN STÅNDIGT PÅGÅENDE PROCESS

AB Bostäders har en särskilt tillsatt miljögrupp som arbetar för att identifiera och utvärdera relevanta åtgärds punkter inom miljöområdet. Till dess uppgifter hör bland annat att utvärdera kemikalier, följa upp avfallsmängder och föreslå utbildningar och studiebesök.

Energigruppen med medlemmar från både drift- och förvaltning, liksom högsta ledningen, ser dessutom över alternativa energieffektiviseringar med egen budget. Alla insatser kalkyleras efter livskostnadstänk (LCC) och prioriteras. Månatligen följer gruppen upp förbrukning av värme, vatten och el. Gruppen har representant i kommunens energigrupp.

MILJÖPLAN

Till grund för företagets fortsatta miljöarbete ligger den utredning som utmynnat i Miljöhandlingsplan 2014.

KEMIKALIEANVÄNDNING

Användningen av kemikalier är relativt låg i vår verksamhet och förekommer främst vid reparationer, städning av allmänna utrymmen, fönsterputsning samt skötsel av grönområden såväl sommar- som vintertid. Det vanligaste bekämpningsmedlet är ättika och användningen av icke miljömärkta produkter har stadigt minskat de senaste åren. För transporter använder vi huvudsakligen miljömärkta drivmedel. Resultatet av detta arbete har halverat antalet kemikalier.

MILJÖSTYRANDE UPPHANDLING

För att säkerställa förståelsen för vårt arbetssätt med miljöledningssystem åtföljs varje offertförfrågan av en redogörelse över AB Bostäders miljöarbete och vad vi kräver av våra uppdragstagare.

MILJÖSTYRANDE FASTIGHETSUNDERHÅLL

Företaget har väl fungerande underhållsplaner med ett uttalat miljöperspektiv vid val av material som på sikt ska minska företagets sammantagna förbrukning av naturresurser.

KOMPETENS OCH UTVECKLING

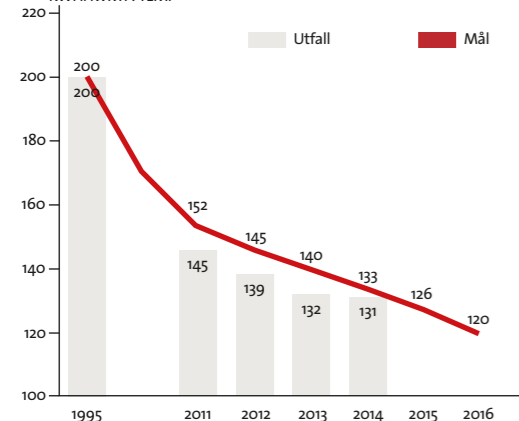
Företaget genomför årligen återkommande aktiviteter för att stärka och utveckla medarbetarnas miljökunskande och engagemang såväl i yrkesrollen som privat. Medarbetarnas kompetens är över lag god, med insikt kring kopplingarna mellan användande av kemikalier, hälsa och arbetsmiljörisker.

INTERN OCH EXTERN MILJÖINFORMATION

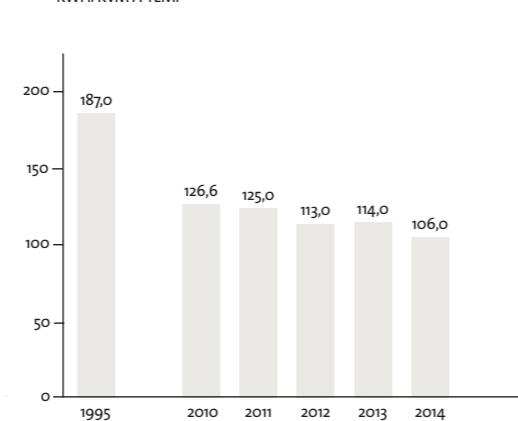
Ett miljöbokslut beskriver verksamhetens miljöstatus, utfall av gjorda insatser samt kommande miljöinvesteringar.

Medarbetarna inom uthyrningen informerar samtliga nya hyresgäster om vikten av källsortering och vilka fraktioner som får lämnas i sopkärlen.

MÅL ENERGIFÖRBRUKNING
KWH/KVM A-TEMP



FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING
KWH/KVM A-TEMP



Indikatorer för miljöpåverkan	2013	2014	Förändring
Koldioxidutsläpp, ton CO ₂	3 478	3 108	- 10,6 %
Hushållssopor osorterade, m ³ /lägenhet	5,7	5,7	0,0 %
Elförbrukning, MWh/m ² a-temp	19,4	18,4	- 5,2 %
Vattenförbrukning, m ³ /lgh	104,9	104,3	- 0,6 %
Drivmedel, bensin 95, liter	1 113	1 103	- 0,9 %
Drivmedel, diesel, liter	11 688	11 195	- 4,2 %
Drivmedel, gas, m ³ n	2 242	1 828	- 18,5 %
Drivmedel, etanol, liter	121	0	- 100 %
Drivmedel, alkylatbensin, liter	1 367	1 430	+ 4,6 %
Fjärrvärmeförbrukning, kWh / m ² a-temp, justerat	112,9	112,0	- 0,8 %
Kemikalier, liter	15 500	13 823	- 10,8 %



Utvecklande

MARKNAD

BOSTÄDER

Uthyrningsläget har under året varit fortsatt stabilt med en uthyrningsgrad på 99,3 procent (99,2). Vid årsskiftet fanns endast ett par lägenheter lediga för omgående inflyttning. Det senaste halvåret har också visat en klar tendens ett sjunkande antal uppsägningar. Detta tillsammans med att efterfrågan ökar gör att våra planerade nybyggnationer kommer att medföra ett välkommet tillskott för bostadssökande i kommunen.

Den externa avflyttningen har under året varit 15,4 procent (14,8). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 6,7 procent (4,8).

Vi har fått ett tillskott på två nya lägenheter i ett av våra mest centrala områden. Huset, som en gång i tiden var ett av Lidköpings bryggerier, har fått behålla sitt charmiga yttre men insidan är nu förvandlad till två moderna lägenheter på vardera 3 rum och kök. Det aktuella kvarteret har utvecklats i etapper och i och med detta är nu hela kvarteret utbyggt.

LOKALER

Under det senaste kvartalet har köpet av kvarteret Valhall 8 slutförts. Den största hyresgästen är Rikspolisstyrelsen och projektering av ett nytt polishus har påbörjats. I kvarteret Valhall finns även ytor som tidigare varit kontorslokaler, men som kommer att byggas om till lägenheter.

I och med köpet av kvarteret Valhall 8 har lokalytan ökat med cirka 3 800 m² och det totala antalet lokaler som hyrs ut i kommersiellt syfte eller till offentlig verksamhet uppgår nu till 89 st, med en total yta av cirka 22 200 m².

Systembolagets lokaler har genomgått en ombyggnad och i november slogs dörrarna upp till en modern och fräsch butik.

NÖJDA KUNDER

I mars genomfördes en nöjd-kund-enkät för åttonde gången. Enkäten visade att vi har en fortsatt hög andel nöjda hyresgäster – hela 96 procent. Vi är stolta och glada över det fina betyget som våra kunder ger oss och vår ambition är att kunna höja detta ännu lite ytterligare i framtiden. I årets enkät syns det tydligt att vi har jobbat med säkerhets- och trygghetsfrågor. Införandet av porttelefoner, säkerhetsdörrar och elektroniska bokningssystem i tvättstugan är uppskattat, vilket också framgår av svaren i enkäten.

FRITIDSFOND

Vi har tecknat ett nytt avtal med Hyresgästföreningen angående de medel som avsätts till fritidsverksamhet inom våra bostadsområden. Nu kan alla hyresgäster ansöka om medel ur fonden för att göra något trevligt tillsammans med sina grannar. En fördelningsgrupp bestående av representanter för AB Bostäder och Hyresgästföreningen beslutar om vilka aktiviteter som faller inom ramen för de kriterier som gäller och som sedan beviljas medel. Fonden i denna form startades sent under 2014 och kommer att utvecklas ytterligare under 2015.

STORT INTRESSE FÖR NYA OMRÅDEN

Vid årets Kultur- & porslinsfestival under sommaren och vid Bomässan i oktober presenterade vi våra bostadsplaner inför framtiden. Intresset från allmänheten var stort och flera personer tog också vår uppmaning ”köa för framtiden” på allvar genom att registrera sig i vår bostadskö.

HYROR

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för 2014 har genomförts, med justering per 1/1 -14.

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

Lokaler höjdes med 0-2 procent, förråd med 15 kr/mån, garage med 5 kr/mån. P-platser höjdes ej.

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

EKONOMI

FINANSIERING

Under året har den gemensamma Internbanken för Lidköpings kommun och dess helägda bolag upphandlat ny finansiering. En gemensam finanspolicy finns inom banken. Av policyn framgår bland annat vilka intervall på lånens kapital- och räntebindningstider som ska eftersträvas.

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 435 Mkr (383). 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.

Som en följd av de lägre räntorna 2014 och en ökad andel rörlig ränta har företagets räntekostnader för helåret minskat till 3,0 procent (3,7) inklusive utgifter för kommunal borgen. Genomsnittsräntan på lånen per 31 december 2014 uppgår till 2,6 procent (2,9).

Den genomsnittliga räntebindningstiden på lånen per 31 december 2014 uppgår till 1,4 år (2,4) medan kapitalbindningstiden är 2,3 år.

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprätthållits enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. I avsnittet marknadsräntor och finansiering redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen. Målet med swapparna är att binda de rörliga lånen för att minska risken för stigande räntenivåer. Under not 22 visas en tabell över räntesäkring per 2014-12-31.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

AB Bostäder har gjort en intern avkastningsvärdering av företagets fastigheter för att utvärdera om några nedskrivningsbehov föreligger vad gäller fastigheternas bokförda värden.

Det samlade marknadsvärdet är 1 452 Mkr, medan det bokförda värdet uppgår till 577 Mkr. Bedömningen har inte föranlett någon anledning att justera värdena på fastigheterna.

Marknadsvärdet är beräknat med ortprismetoden och motsvarar ca 133 procent av det samlade taxeringsvärdet.

RESULTATÖVERSIKT

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 32,5 Mkr (34,4), vilket är 22 procent (24) av intäkterna.

AB Bostäders direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 3,3 procent (3,7) och soliditeten har minskat till 22,4 procent (23,9). Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten och för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2013 till 24,5 procent.

Lidköpings kommun har i ägardirektivet angivit att direktavkastningen bör vara 2-3 procent av marknadsvärdet och att soliditeten bör vara lägst 15 procent. Båda dessa krav uppfylls 2014.

RESULTAT

Bolagets resultat för 2014 och ställning 31/12 2014 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. Resultatet för 2013 har justerats efter K3:s regelverk. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 15 342 367,54 kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL:

Balanserad vinst	66 869 923,71
Årets resultat	15 342 367,54
Summa	82 212 291,25

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

Utdelning till aktieägaren*	104 800,00
Balanseras i ny räkning	82 107 491,25
Summa	82 212 291,25

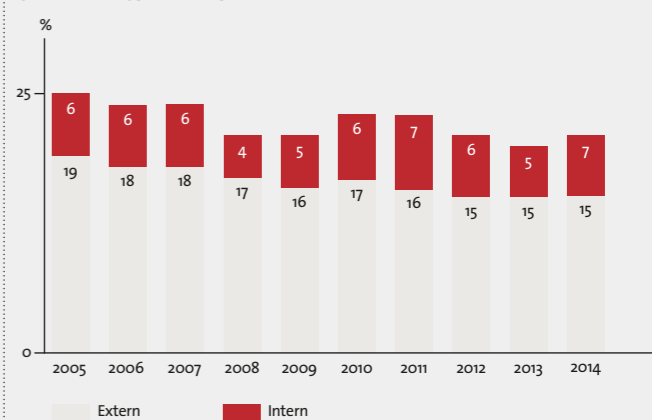
* Utdelning baseras på 2,62 procent på insatt kapital.

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.

OMFLYTTNINGSFREKVENNS

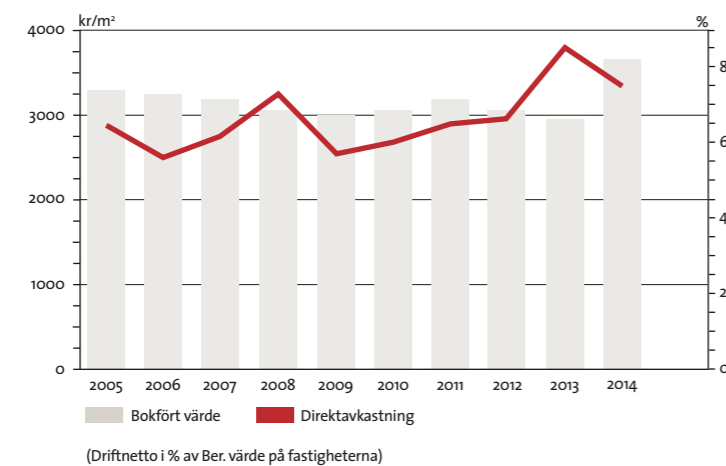


Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 (TKR)

	NOT	2014	2013
NETTOOMSÄTTNING	1		
- Hyresintäkter	2	149 322	145 289
- Övriga förvaltningsintäkter	3	473	845
Summa nettoomsättning		149 795	146 134
FASTIGHETSKOSTNADER			
- Driftkostnader	4	-51 341	-52 908
- Underhållskostnader	5	-36 579	-26 916
- Fastighetsskatt		-3 467	-3 414
- Administrations- och försäljningskostnader		-12 151	-11 581
- Avskrivningar & nedskrivningar	6	-16 254	-18 320
Summa fastighetskostnader		-119 792	-113 138
RÖRELSERESULTAT	7	30 003	32 996
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		92	184
Övriga ränteintäkter		0	54
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader		-13 609	-14 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 486	18 487
Bokslutsdispositioner	8	2 715	-3 417
Latent skatt	9	-3 644	-1 893
Skatt	9	-214	-2 369
ÅRETS RESULTAT		15 343	10 808

FASTIGHETSVÄRDEN OCH DIREKTAVKASTNING

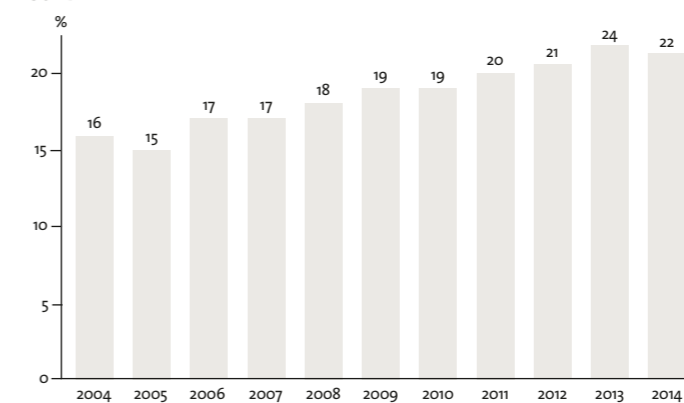


Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

	NOT	2014	2013
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnader	10	576 710	487 125
- Mark	11	38 383	34 364
- Markanläggningar	12	33	42
- Inventarier	13	2 409	3 178
- Pågående anläggningar	14	381	19
Finansiella anläggningstillgångar			
- Aktier och andelar	15	126	126
- Andra långfristiga fordringar	16	1 424	1 343
Summa anläggningstillgångar		619 466	526 197
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
- Förnödenheter och förråd	22	142	
Kortfristiga fordringar			
- Hyres- och kundfordringar		128	191
- Övriga fordringar	17	1 438	8
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 155	3 544
Kassa och bank	19	1	2
Summa Omsättningstillgångar		4 744	3 887
SUMMA TILLGÅNGAR		624 210	530 084

SOLIDITET



Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

	NOT	2014	2013
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	66 871	56 184
- Justering K3	20	0	6 631
- Årets resultat		15 342	4 177
Summa Eget kapital		132 213	116 991
OBSKATTADE RESERVER	21	9 662	12 377
AVSÄTTNING FÖRSKJUTEN SKATT		5 538	1 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
- Skulder till kreditinstitut	22	62 000	62 000
- Koncernkonto	22	373 232	308 945
Summa långfristiga skulder		435 232	370 945
KORTFRISTIGA SKULDER			
- Leverantörsskulder		24 702	10 088
- Skatteskuld		0	1 096
- Övriga kortfristiga skulder		581	698
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	16 282	15 995
Summa kortfristiga skulder		41 565	27 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		624 210	530 084
STÄLLDA PANTER			
- Fastighetsinteckningar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER			
- Garantiförbindelse FASTIGO		222	220

Delaktighet



Stefan Lennatun, byggprojektledare på AB Bostäder med hyresgästen Renée Sandgren.

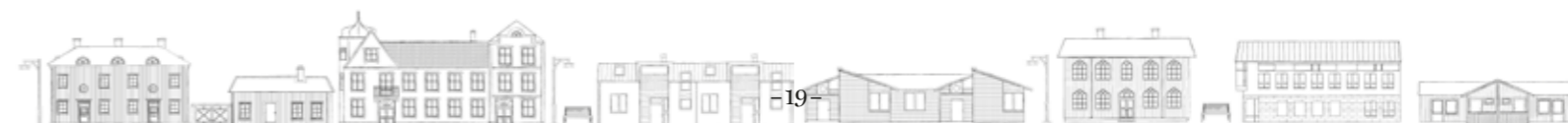


Personligt

Kassaflödesanalys

(TKR)

	NOT	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Bruttoresultat		30 004	32 996
Avskrivningar som belastat resultatet+		16 254	18 320
Ränteintäkter och liknande poster+		92	238
Räntebidrag+		0	0
Räntekostnader-		-13 609	-14 747
Inkomstskatt-		-214	-2 369
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		32 527	34 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
- Ökning(-)/minskning(+)		-857	5 351
- Ökning(+)/minskning(-)		13 689	-7 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 359	32 408
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter -		-30 288	0
Investeringar i fastigheter -		-79 124	-6 820
Försäljning av inventarier +		0	0
Förvärv av inventarier -		-33	-2 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-109 445	-9 342
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna långfristiga lån +		64 286	308 943
Inlösen av långfristiga lån -		0	-337 815
Amortering av långfristiga lån -		0	-645
Ökning av långfristiga fordringar -		-81	-168
Aktieutdelning -		-120	-101
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		64 085	-29 786
ÅRETS KASSAFLÖDE		-1	-6 720
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		2	6 722
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	19	1	2



Köa för
fram-
tiden!

Vi bygger
ditt nya Lidköping

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Från räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 20.

Underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheter. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investering förs på fastigheten. Underhållskostnaderna har därför minskat med 6 369 tkr. Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från ca 2 procent per år till ca 1,73 procent vilket motsvarar en minskning på 2 223 tkr. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och Inventarier sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Ränteswappar

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. I avsnittet marknadsräntor och finansiering redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen. Uppställning av derivat visas i not 22.

Nedskrivning fastigheter

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en sk nuvärdes-kalkyl. Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter sk affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt. Nedskrivning görs efter prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar.

NOT 2

HYRESINTÄKTER

	2014	2013
Bruttohyra		
- Bostäder	134 314	131 810
- Lokaler	16 091	14 023
- Garage	2 430	2 393
- P-platser	846	847
Avgår outhyrda objekt		
- Bostäder	-1 984	-1 856
- Lokaler	-841	-1 237
- Garage	-307	-355
- P-platser	-148	-167
	150 401	145 459
Avgår rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-1 079	-170
Summa hyresintäkter	149 322	145 289

NOT 3

ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2014	2013
Ersättningar från hyresgäster	338	284
Krav- och inkassoersättning	83	99
Återvunna fordringar	50	77
Försäljning inventarier	0	385
Övriga ersättningar	2	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	473	845

NOT 4

DRIFTKOSTNADER

	2014	2013
Reparationer	5 480	6 450
Fastighetsskötsel	15 012	14 581
Uppvärmning	17 098	17 565
Taxebundna kostnader	10 501	11 041
Gemensamma kostnader	2 627	2 500
Revisionskostnad, revision *)	43	38
Revisionskostnad, övrig konsultation *)	23	29
Medel till Hyresgästföreningen	557	704
Summa driftkostnader	51 341	52 908

*) PwC

NOT 5

UNDERHÅLL

	2014	2013
Lägenheter	13 876	10 286
Lokaler	12 514	931
Gemensamt	7 979	11 851
Mark	2 210	3 848
Summa underhållskostnader	36 579	26 916

NOT 6

AVSKRIVNINGAR OCH
NEDSKRIVNINGAR

	2014	2013
Byggnader	15 443	14 435
Markanläggningar	10	14
Inventarier	801	871
Summa avskrivningar	16 254	15 320
Nedskrivningar byggnader	0	3 000
Summa avskrivningar & nedskrivningar	16 254	18 320

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 1-10 procent på anskaffningsvärdet enligt varje byggnadskomponents ekonomiska livslängd. Exempelvis 1 procent (stomme) 2,5 procent (Fönster, Tak, ROT) och 5 procent (tekniska installationer). Se även not 20. Nedskrivning har gjorts efter individuell bedömning per fastighet efter ortsprisvärdering.

NOT 7

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
Antal anställda	31	29
varav män	22	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

	2014	2013
Styrelse och VD	1 014	1 012
Övriga anställda	10 833	10 157
Sociala kostnader	4 659	4 542
	16 506	15 711
varav pensionskostnader (underlag löneskatt)	1 037	936

NOT 8

BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2014	2013
Avskrivningar utöver plan på inventarier	610	-610
Avsättning till periodiseringsfond	0	-3 250
Återföring från periodiseringsfond	2 105	443
Summa bokslutsdispositioner	2 715	-3 417

NOT 10

ANSKAFFNINGSVÄRDEN BYGGNADER

	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	838 906	829 821
Nyanskaffningar	105 029	562
Försäljningar	0	0
Omklassificering K3	0	8 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	943 935	838 907
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-348 782	-332 192
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-15 443	-16 590
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-364 225	-348 782
Utgående bokfört restvärde	579 710	490 125
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 000	0
Årets nedskrivningar	0	-3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 000	-3 000
Utgående bokfört värde efter nedskrivning	576 710	487 125

Taxeringsvärden

	2014	2013
Byggnader	836 683	807 108
Mark	255 082	249 672
Summa taxeringsvärde	1 091 765	1 056 780

NOT 11

ANSKAFFNINGSVÄRDEN MARK

	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 363	34 363
Nyanskaffningar	4 020	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 383	34 363

NOT 12

ANSKAFFNINGSVÄRDEN MARKANLÄGGNINGAR

	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-236	-222
Årets avskrivningar enligt plan	-9	-14
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-245	-236
Utgående bokfört restvärde	33	42

NOT 13

ANSKAFFNINGSVÄRDE INVENTARIER

	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 245	8 955
Nyanskaffningar	33	2 600
Försäljningar och uttrangeringar	0	-1 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 278	10 245
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 067	-7 430
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och uttrangeringar	0	1 233
Årets avskrivningar enligt plan	-801	-871
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 869	-7 067
Avskrivning över plan	0	-610
Utgående bokfört restvärde	2 409	2 568

NOT 14

PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR

	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19	130
Nyanskaffningar	78 127	19
Omklassificering	-77 765	-130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381	19

NOT 15

AKTIER OCH ANDELAR

	2014	2013
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	40
Vinninga EDF	769000-2485	Vinninga	362	36
SABO Byggnadsförsäkrings AB	516401-8441	Stockholm	50	50
Summa aktier och andelar				126

NOT 16

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 343	1 175
Tillkommande fordringar	81	168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 424	1 343

NOT 17

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2014	2013
Mervärdesskatt & skatt	1 428	0
Övrigt	10	8
Summa övriga fordringar	1 438	8

NOT 18

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014	2013
Förutbetalda försäkringar	54	700
Förutbetalda kostnader, övrigt	3 101	2 844
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 155	3 544

NOT 19

LIKVIDA MEDEL

	2013	2012
Kassa	1	2
Bank	0	0
Summa likvida medel	1	2

NOT 20

BALANSERAD VINST

Av 2013 års disponibla vinstmedel har enligt årsstämman beslut 60 239 138,71 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 120 400 kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun.

EFFEKTER AV ÖVERGÅNG TILL K3

Detta är den första årsredovisning för K3-konverteringen för bolaget som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2013, samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2013 (bolagets tidpunkt för övergång till K3). Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35, första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 ska en förstagångstillämpare upprätta en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. Övergången till K3 har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkningen 1/1 2013. Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar:

Effekten av övergången till K3 på jämförelseårets siffror redovisas i tabellen nedan. Belopp i tkr.

BALANSRÄKNING	UB 2013 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	UB 2013 enligt K3 Regelverk
<i>Tillgångar</i>			
Byggnader och mark	478 601	8 524	487 125
Summa tillgångar	478 601	8 524	487 125
<i>Eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel	56 184	6 631	62 815
<i>Skulder</i>			
Avsättning förskjuten skatt	0	1 893	1 893
Summa Eget kapital och skulder	56 184	8 524	64 708

RESULTATRÄKNING	UB 2013 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	UB 2013 enligt K3 Regelverk
Underhållskostnader	33 285	-6 369	26 916
Avskrivningar Byggnader	16 165	2155	18 320
Uppskjuten skatt	0	-1 893	1 893
Årets resultat	4 177	6 631	10 808

Underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheter. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investering förs på fastigheten. Underhållskostnaderna har därför minskat med 6 369 tkr. Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från ca 2 procent per år till ca 1,73 procent, vilket motsvarar en minskning på 2 223 tkr. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

NOT 21

OBESKATTADE RESERVER

	2014	2013
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2008)	0	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	3 250
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2014)	0	0
Ack avskrivning över plan, inventarier	0	610
Summa obeskattade reserver	9 662	12 377

BYGGNADERS ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH LÅN



NOT 22

FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2014	2013
Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	233 232	118 045
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	112 000	212 900
Förfallotidpunkt, mer än 5 år från balansdagen	90 000	40 000
Summa långfristiga skulder	435 232	370 945

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

RÄNTESWAPPAR

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Ränteswapparna ingår i företagets säkringsredovisning och följer företagets finanspolicy. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1.

I avsnittet marknadsräntor och finansiering redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen. Målet med swapparna är att binda de rörliga lånen för att minska risken för stigande räntenivåer.

	Bank, fastränta %	Bundet belopp, tkr	Marknadsvärde, tkr	Löper ut datum
Swap 1	Nordea, 3,48 %	49 700	56 271	19-06-17
Swap 2	Nordea, 3,55%	50 000	58 752	21-06-17
Swap 3	Swedbank, 2,36 %	40 000	44 118	22-06-30
	Snittränta 3,18 %	139 700	159 141	

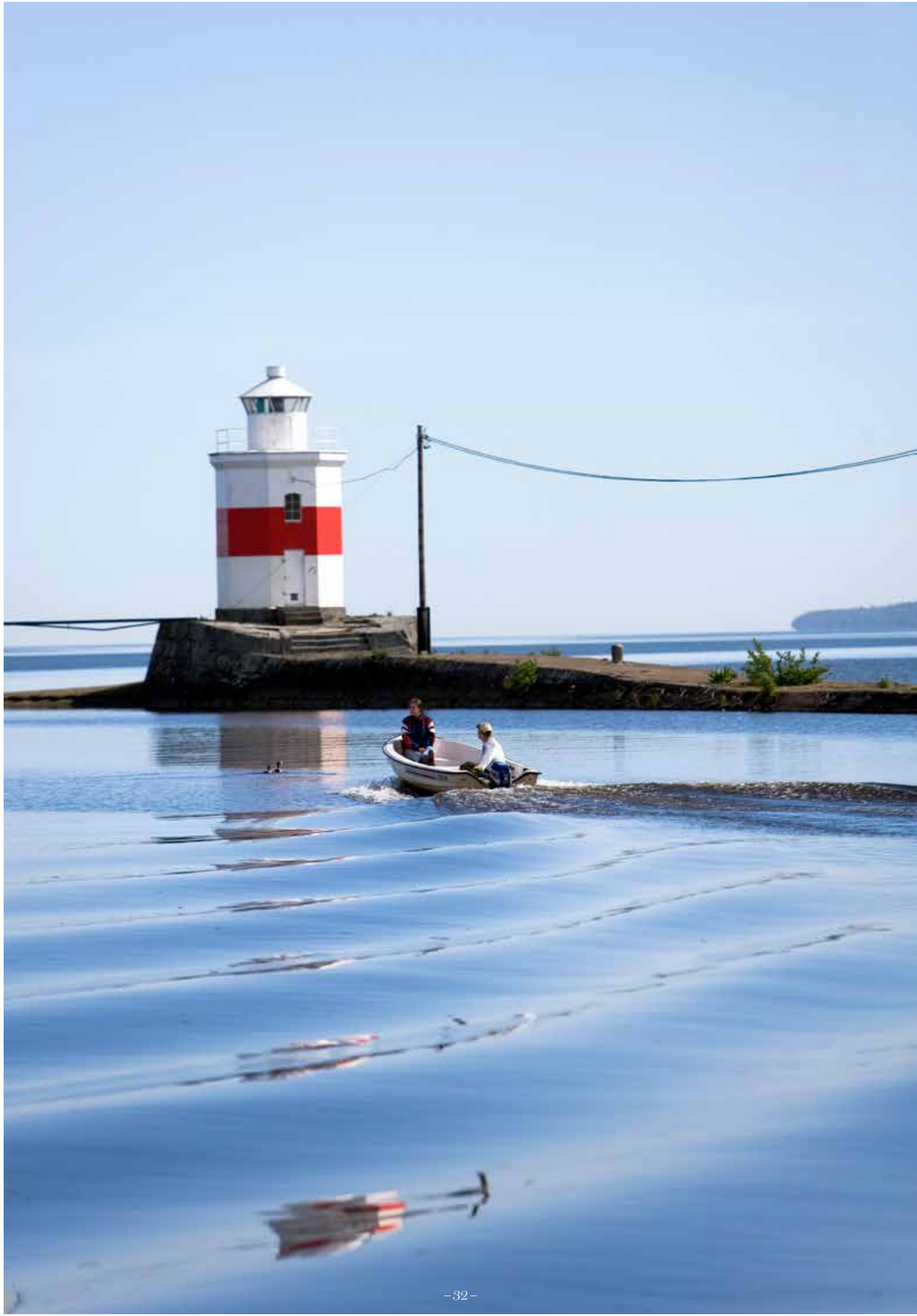
NOT 23

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014	2013
Upplupna löner och semesterersättningar	1 802	1 698
Upplupen skuld för socialförsäkring	275	249
Upplupna kostnadsräntor	1 910	1 955
Förskottsbetalda hyror	11 961	11 694
Övriga upplupna kostnader	334	399
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 282	15 995



Bevarande



NOT 24

ÖVRIGA NOTER

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 19 februari 2015

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 2015

Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

FEM ÅRS UTVECKLING

		2010	2011	2012	2013*	2014*
FÖRVALTAT BESTÅND						
Bostäder	Antal	2 128	2 143	2 176	2 177	2 179
Lokaler	Antal	89	88	87	87	89
Garage	Antal	533	527	524	524	524
P-platser	Antal	613	613	617	661	658
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 363	3 371	3 404	3 449	3 450
Bostadsyta	m ²	144 562	145 666	147 326	147 413	147 601
Lokalyta	m ²	15 668	15 463	16 065	15 913	22 191
Vägd yta	m ²	164 555	165 438	166 317	167 725	169 604

RESULTATRÄKNING

Omsättning	Tkr	132 725	137 259	141 884	146 134	149 795
Underhållskostnader	Tkr	37 027	37 622	37 831	26 916	36 579
Driftkostnader	Tkr	59 160	60 448	64 833	64 489	63 492
Fastighetsskatt	Tkr	3 314	3 461	3 765	3 414	3 467
Avskrivningar	Tkr	15 661	16 410	16 676	18 320	16 255
Finansiella intäkter	Tkr	453	749	322	238	92
Finansiella kostnader	Tkr	13 064	14 691	15 238	14 747	13 609
Resultat efter finansnetto	Tkr	3 452	5 376	3 864	18 487	16 486

BALANSRÄKNING

Omsättningstillgångar	Tkr	42 320	33 010	15 957	3 879	4 074
Anläggningstillgångar	Tkr	505 986	513 754	535 006	526 197	619 466
Kortfristiga skulder	Tkr	37 307	32 767	35 258	27 877	41 565
Långfristiga skulder	Tkr	402 180	401 320	400 460	370 945	435 232
Obeskattade reserver	Tkr	9 411	9 509	8 960	12 377	9 662
Eget kapital	Tkr	99 408	103 168	106 284	116 991	132 213

UTHYRNING

Medelhyra lägenheter	Kr/m ²	825	846	866	894	929
Omflyttningsfrekvens	%	22,7	22,6	22	20	22
Outhyrda lägenheter	Antal	10	8	20	16	18
Hysesbortfall, outhyrt	Tkr	2 269	2 339	3 137	3 615	3 280
Avskrivna fordringar	Tkr	84	305	120	174	192

NYCKELTAL

Balanslikviditet	1)	%	113%	101%	45%	14%	10%
Soliditet	2)	%	19,39%	20,15%	20,56%	23,89%	22,41%
Räntabilitet Totalt kapital	3)	%	3,03%	3,66%	3,48%	6,15%	5,22%
Avskrivning Byggnader	4)	%	2,00%	2,00%	2,00%	1,73%	1,73%

ÖVRIGT

Anställda	Antal	28	28	29	29	31
	Årsarbetare	27,4	27,6	28,7	28,6	30,6

* Resultat- och balansposter har justerats enligt K3:s regelverk för 2013 och 2014.

1) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

2) Eget kapital+(obeskattade reserver x 78 %) / Totalt kapital fr o m 2012 22 procent 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 2014.

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 2014 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 2014.

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 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 20 februari 2015


Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2014

Vi, av fullmäktige i Lidköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bostäders verksamhet under räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2014.

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lidköpings kommun


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.