



AB BOSTÄDER  
LIDKÖPING

# Årsredovisning

2015

## År 2015 i korthet

- Hyrorna höjdes 1,5 % 1 januari 2015
- Lidköping växer och kötiderna ökar
- Fortsatt låga låneräntor
- Rekord i antalet pågående projekt
- Påbörjat flera nya detaljplanarbeten
- Fördröjningar i våra pågående projekt
- Fortsatta stambyten i miljonprogrammet
- Byggklart på Tusenfotingen 2 för 54 nya lägenheter

	2015	2014
Resultat	21,2 Mkr	15,3 Mkr
Omsättning	159,3 Mkr	149,8 Mkr
Balansomslutning	685,3 Mkr	624,2 Mkr
Totalavkastning	5,6 %	5,2 %
Soliditet	24,6 %	23,1 %

# ÅRSREDOVISNING 2015

VD:S KOMMENTAR	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
- Verksamhet	6
- Fastigheter	6
- Fastighetsförvaltning	8
- Miljö	9
- Marknad	10
- Ekonomi	10
- Vinstdisposition	11
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
KASSAFLÖDESANALYS	17
NOTER	18
FEM ÅRS UTVECKLING	30
REVISIONBERÄTTELSE	31
GRANSKNINGSRAPPORT	31

# Ett bolag i utveckling mot kommunens vision

om 45 000 invånare år 2030

NÄR JAG SKREV motsvarigheten till dessa rader för ett år sedan avslutade jag med att jag ville "se ett antal byggkranar uppställda runt om i staden, med åtföljande arbetstillfällen och nya boendemöjligheter". Riktigt så har det tyvärr inte blivit ännu. Den största orsaken till fördröjningen är främst den tid det tar att skapa nya detaljplaner, där vi bland annat också har haft ett antal invändningar och överprövningar att ta hänsyn till.

Vår projektplan har dock under året fyllts på med ytterligare potentiella nya bostäder – den aktuella planen omfattar runt 700 nya lägenheter.

Syftet med planen är att vi ska vara redo att bygga så snart tillfälle ges och efterfrågan finns. Målsättningen är att planerna ska arbetas fram så långt att vi själva "äger" frågan när vi ska bygga, utan att då behöva invänta planfrågor eller andra fördröjande aktiviteter.

Även om vi nu inte tillförde Lidköping några nya bostäder under året har vi ändå kommit långt när det gäller ny byggnation. Vi har bland annat upphandlat entreprenör för byggande av 110 lägenheter i området Lidåker, samt 54 lägenheter i kvarteret Tusenfotingen. Dessa totalt 164 lägenheter "talar" inte bara till traditionellt starka kunder, utan träffar rätt i samtliga potentiella målgrupper – även unga, gamla, rörelsehindrade och människor med begränsade ekonomiska resurser.

Projektet Tusenfotingen fick starttillstånd i slutet av 2015, medan detaljplanen för Lidåker har överklagats. Det känns ändå bra att vi nu är igång med att tillskapa nya bostäder, eftersom behoven bevisligen är stora.

När vi inledde vårt första stora ROT-projekt 2013 hade vi en del inkörningsproblem. Detta lyckades vi korrigera under projektets gång och när vi i juni 2015 hade slutbesiktning kändes det skönt att kunna avsluta ett väl genomfört projekt. Nu har vi hittat ett arbetssätt och en metod som vi vet kommer att fungera bra i de nya ROT-projekt som ligger framför oss.

Upphandling av renoveringssetapperna 4-6 är genomförd,

med planerad projektstart under hösten 2016 – tyvärr ett halvår senare än det var tänkt, eftersom flyktingsituationen med åtföljande bostadsbristen gjort att vi inte har kunnat få fram alternativa boenden för de hyresgäster som av olika skäl inte kan bo kvar i sina lägenheter under ombyggnaden.

I takt med att vi nu varvar upp för nyproduktion har vi självklart fokus på våra medarbetare – nu mer än någonsin våra viktigaste och värdefullaste verktyg. För att stämma av läget har vi genomfört en medarbetarenkät, NMI, under hösten 2015. Här fick vi ett kvitto på att vi är på rätt väg och att vi gemensamt har koll på bolagets mål – det känns mycket bra. Under våren 2016 kommer att gå vidare med en kundenkät, som vi hoppas ska ge oss fortsatt vägledning i vår dialog med våra hyresgäster.

2015 innebar också sex nya styrelseledamöter och suppleanter som tillsattes efter kommunvalet hösten 2014. Här kan vi konstatera att bolaget har tillförts ytterligare kompetens, vilket är välkommet inför de utmaningar som står framför oss.

Slutligen måste jag också nämna alla rekord som vi har slagit under det gångna året – alla utgör de bevis för att vi arbetar med rätt saker:

- Lägst vakansgrad
- Lägst omflyttningsgrad
- Lägst energiförbrukning
- Lägst sjukfrånvaro hos personalen
- Högst omsättning
- Lägst genomsnittsränta
- Bästa resultat

Med detta skrivet ser vi nu tillsammans fram emot ett 2016 i produktionens tecken.

PER ALEXANDERSON  
VD, AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

# 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 möjlighet till samarbete och samutnyttjande 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.

## MARKNADSLÄGE

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

## ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

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

## FASTIGHETER

Verksamheten under 2015 har omfattat förvaltning av bolagets fastigheter, vars sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 1 093 Mkr (1 092). Det samlade marknadsvärdet är 1 379 Mkr. Det bokförda värdet uppgår till 668 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 2015, bolagets 74:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2014).



# Utvecklande

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

### FASTIGHETSUNDERHÅLL

DE FÖR ÅR 2015 planerade underhållsarbetena har genomförts enligt plan. Av underhållet har tre fjärdedelar bokförts som komponentutbyten och en fjärdedel kostnadsförts. Under året har omfattande underhållsarbeten genomförts, där ROT-renovering av 111 lägenheter och utbyte av 1 800 fönster inom fem områden är de största. Nedan följer mer om de större projekten.

### UTBYTE AV FÖNSTER

Under 2015 slutfördes fönsterbyten på fastigheterna Stakegatan 17, Stakegatan 23, Stakegatan 12, Stakegatan 3 och Linjegatan 23–25. Totalt har projektet omfattat byte av 1 800 fönster. I samband med detta har tilläggsisolering utförts på vissa delar av fasaderna.

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

### SKALSKYDD

På flera områden har nya portsystem med porttelefoni och taggar installerats. Detta arbete försätter under 2016 inom alla centrala bostadsområden. Systemet omfattar porttelefon, läsare och brickor och ersätter tidigare portkoder eller tidsstyrda lås i säkerhetssyfte.

### SÄKERHETSDÖRRAR

I kvarteret Gräshoppan har säkerhetsdörrar installerats i samtliga 150 lägenheter.

### 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 effektiv driftoptimering.

### BYGGPROJEKT

En omfattande ombyggnation av polistationen i kvarteret Valhall 8 har påbörjats under året.

Majgårdens äldreboende har under året byggts om. 473 kvadratmeter för ny matsal och behandlingsytor samt nytt centralt tillagningskök har tillkommit.

### ROT-PROJEKT

Under 2015 har stambyten pågått inom ROT-projektet. Dessa avser den sista av sammantaget tre etapper. De första två etapperna avslutades under 2014. Nu slutfördes de sista 111 lägenheterna av totalt 344.

### ÖVRIGA PROJEKT

Under 2015 har även ett antal mindre projekt genomförts. Utvändig målning har utförts på sex fastigheter och den yttre miljön har uppgraderats på fyra fastigheter. Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna genom att planerat underhåll har genomförts kontinuerligt.

### FINANSIERING

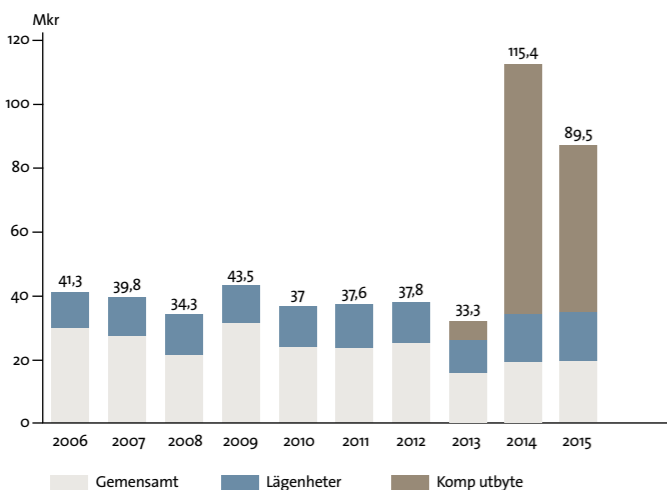
Under året har internbanken samordnat finansieringen för kommunen och alla bolag inom kommunen. Internbanksrådet med representation från AB Bostäder tillgodoser bolagets lånebehov och tar beslut inom den gemensamma finanspolicyn. Bolaget har tagit upp nya lån på 46 Mkr under året.

### LÄGENHETSUNDERHÅLL

Vårt system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar företagets samtliga lägenheter. Under 2015 har 1,2 Mkr utbetalats i hyresrabatt till de av våra kunder som valt att avstå från planerat lägenhetsunderhållet.

Beslut har tagits att stoppa HLU eller UH i fastigheter som inom en treårsperiod eller kortare ska genomgå upprustning (ROT), med undantag för akuta behov.

FASTIGHETSUNDERHÅLL



# VÅR MILJÖPOLICY

*”AB Bostäder ska på ett resurs-  
effektivt 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. Revision har skett under året och nu gällande miljödiplomering fortsätter att gälla till år 2016.

AB Bostäders målsättning är att uppfylla såväl de nationella målen som Lidköping Kommun egna mål beträffande energiförbrukning. Då att minska energiförbrukningen ifrån 1995 till 2020 med 20 procent och 2050 med 50 procent. Resultatet efter 2015 är en samlad minskning på 35 procent. Årets minskning jämfört med 2014 har för el uppgått till 1,5 procent och det normalårskorrigerade värdet för värme har minskat med 4 procent.

## MARKNAD

### BOSTÄDER

UTHYRNINGSLÄGET HAR UNDER ÅRET varit fortsatt stabilt, med en uthyrningsgrad på 99,6 procent (99,3) Vid årsskiftet fanns inga lägenheter lediga för omgående inflyttning. Det senaste halvåret har också visat en klar tendens till att antalet uppsägningar sjunker. Detta tillsammans med att efterfrågan ökar gör att våra planerade nybyggnationer kommer att medföra ett välkommet tillskott för våra bostadssökande.

Under 2015 har bolaget fått klartecken att påbörja en nyproduktion på Tusenfotingen 2 i form av en förtätning. Det kommer att bli 54 nya lägenheter och en lokal.

På Lidåkersplan kommer också nyproduktion att påbörjas senare under 2016. Där blir det tre höghus om totalt 111 lägenheter.

Projektering pågår för ytterligare nyproduktion både inom och utom tätorten. En ny kö för nya lägenheter startades under hösten 2015. Vid årssiftet stod över tusen personer i denna.

Den externa avflyttningen har under året varit 13,4 procent (15,4). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 3,7 procent (6,7).

### LOKALER

Under det senaste kvartalet har renovering och ombyggnad av kvarteret Valhall 8 påbörjats. Här finns ytor som tidigare varit kontorslokaler men som kommer att byggas om till lägenheter efter att polisen flyttat tillbaka från dessa tillfälliga lokaler. Ombyggnationen kommer att stå klar efter nästa årsskifte.

Lokalverksamheten uppgår nu till 89 st lokaler med en total yta av cirka 22 200 kvadratmeter.

### FRITIDSFOND

Bolaget 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 beviljas stöd. Fritidsfonden i denna form startades sent under 2014 och kommer att utvecklas vidare under 2016 då en delvis ny bosamordnartjänst tillkommer.

### HYROR

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för 2015 träffades under året med justering per den 1/1 2015.

LÄGENHETER VARMHYRA 13,75 kr per kvadratmeter

LÄGENHETER KALLHYRA 11 kr per kvadratmeter

LOKALER höjdes med 0–2 procent

FÖRRÅD höjdes med 10 kr/mån

GARAGE höjdes med 10 kr/mån

P-PLATSER höjdes ej.

Varmhyrorna för bostäder höjdes därmed genomsnittligt per år med 1,5 procent, medan kallhyrorna höjdes 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 internbanken. I policyn framgår bl a vilka intervall på lånens kapital- och räntebindningstider som ska eftersträvas.

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 481 Mkr (435). 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 2015 och ökad andel rörlig ränta har företagets räntekostnader för året minskat till 2,5 procent (3,0) inkluderat utgifter för kommunal borgen. Genomsnittsräntan på lånen per den 31 december 2015 uppgår till 2,4 procent (2,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden på lånen per den 31 december 2015 uppgår till 1,7 år (2,4) medan kapitalbindningstiden är 2,4 år (2,3).

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. Målet med swapparna är att binda de rörliga

lånen för att minska risken för stigande räntenivåer. Under not 22 visas en tabell över räntesäkringen per 2015-12-31.

### VÄRDERING AV FASTIGHETER

AB Bostäder har gjort en intern avkastningsvärdering av företagets fastigheter för att utröna om något nedskrivningsbehov av fastigheternas bokförda värden föreligger.

Det samlade marknadsvärdet är 1379 Mkr. Det bokförda värdet uppgår till 668 Mkr. Bedömningen har inte föranlett någon anledning att justera värdena på fastigheterna. Marknadsvärdet är beräknat med ortprismetoden och motsvarar nästan 133 procent av det samlade taxeringsvärdet vilket är en riktlinje för taxeringen.

### RESULTATÖVERSIKT

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 43,5 Mkr (32,5), vilket är 27 procent (22) av intäkterna. Med en nyupplåning på 46 mkr och ett kassaflöde på 43,5 har bolaget nästan 50 procent självfinansiering för 2015 års investeringar.

AB Bostäders direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 4,1 procent (3,3) och den synliga soliditeten har ökat till 24,6 procent (22,4). Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2014 till 26,1 procent.

Lidköpings kommun har i sitt ägardirektiv angivit att direktavkastningen bör vara 2–3 procent av marknadsvärdet och att soliditeten bör vara lägst 15 procent. Båda dessa krav är uppfyllda 2015. Under 2016 kommer nya ägardirektiv för AB Bostäder i Lidköping att upptas i Lidköpings kommun.

## RESULTAT

Bolagets resultat för 2015 och ställning 31/12 2015 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 21 170 459,30 kronor.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

### TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL:

Balanserad vinst	82 107 491,25
Årets resultat	21 170 459,30
<b>Summa</b>	<b>103 277 950,55</b>

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

Utdelning till aktieägaren*	63 200,00
Balanseras i ny räkning	103 214 750,55
<b>Summa</b>	<b>103 277 950,55</b>

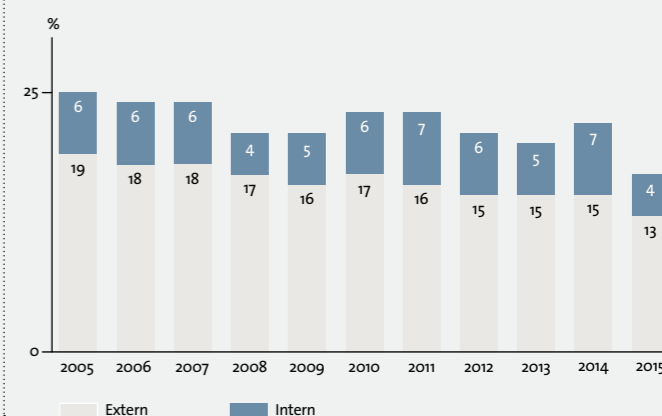
\* Utdelning baseras på 1,58 % på insatt kapital

### 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

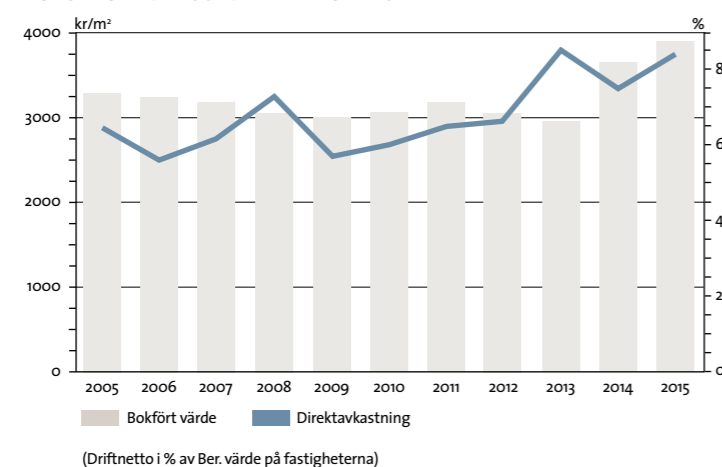


# Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 (TKR)

	NOT	2015	2014
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	1		
- Hyresintäkter	2	157 883	149 322
- Övriga förvaltningsintäkter	3	1 408	473
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>159 291</b>	<b>149 795</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
- Driftkostnader	4	-51 876	-51 341
- Underhållskostnader	5	-34 981	-36 579
- Fastighetsskatt		-3 846	-3 467
- Administrations- och försäljningskostnader	6	-13 708	-12 151
- Avskrivningar & nedskrivningar	7	-18 208	-16 254
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-122 619</b>	<b>-119 792</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>36 672</b>	<b>30 003</b>
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		60	92
Övriga ränteintäkter		0	0
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader		-11 390	-13 609
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>25 342</b>	<b>16 486</b>
Bokslutsdispositioner	8	1 856	2 715
Latent skatt	9	-6 028	-3 644
Skatt	9	0	-214
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>21 170</b>	<b>15 343</b>

## FASTIGHETSVÄRDEN OCH DIREKTAVKASTNING

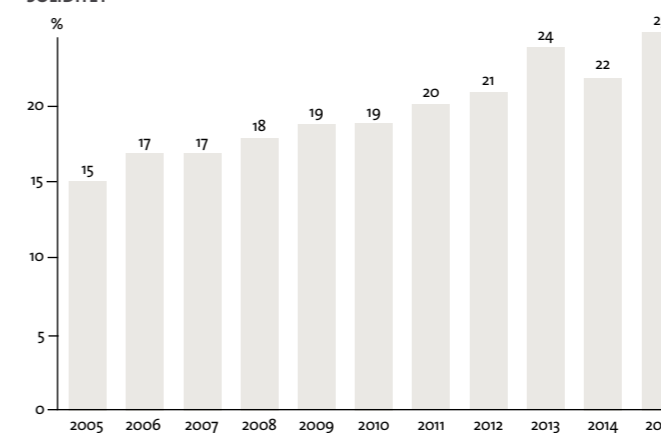


# Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

	NOT	2015	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnader	10	630 441	576 710
Mark	11	38 383	38 383
Markanläggningar	12	27	33
Inventarier	13	3 193	2 409
Pågående anläggningar	14	6 619	381
Finansiella anläggningstillgångar			
- Aktier och andelar	15	126	126
- Andra långfristiga fordringar	16	249	1 424
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>679 038</b>	<b>619 466</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Varulager mm			
- Förnödenheter och förråd	7	22	22
Kortfristiga fordringar			
- Hyres- och kundfordringar		310	128
- Övriga fordringar	17	5 367	1 438
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	582	3 155
Kassa och bank	19	2	1
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>6 268</b>	<b>4 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>685 306</b>	<b>624 210</b>

## SOLIDITET



# Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

	NOT	2015	2014
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
- Aktiekapital (50 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		5 000	5 000
- Reservfond		45 000	45 000
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
- Balanserad vinst	20	82 108	66 871
- Årets resultat		21 170	15 343
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>153 278</b>	<b>132 213</b>
OBSKATTADE RESERVER	21	7 806	9 662
AVSÄTTNING UPPSKJUTEN SKATT		11 565	5 538
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
- Skulder till kreditinstitut	22	62 000	62 000
- Koncernkonto	22	418 870	373 232
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>480 870</b>	<b>435 232</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
- Leverantörsskulder		14 764	24 702
- Skatteskuld		0	0
- Övriga kortfristiga skulder		630	581
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	16 393	16 282
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 787</b>	<b>41 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>685 306</b>	<b>624 210</b>
<b>STÄLLDA PANTER</b>			
- Fastighetsinteckningar		0	0
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
- Garantiförbindelse FASTIGO		231	222

# Utvecklande



Driftansvarig Jimmy Andrén vid AB Bostäders nya elfordon.





# Bevarande

## Kassaflödesanalys

(TKR)

	NOT	2015	2014
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Bruttoresultat		36 672	30 004
Avskrivningar som belastat resultatet +		18 208	16 254
Ränteintäkter och liknande poster +		60	92
Räntebidrag +		0	0
Räntekostnader -		-11 390	-13 609
Inkomstskatt -		0	-214
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>		<b>43 550</b>	<b>32 527</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
- Ökning(-)/minskning(+)		1 524	-857
- Ökning(+)/minskning(-)		-12 749	13 689
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>32 325</b>	<b>45 359</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av fastigheter -		0	-30 288
Investeringar i fastigheter -		-78 659	-79 124
Försäljning av inventarier +		1 240	0
Förvärv av inventarier -		-1 613	-33
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-79 032</b>	<b>-109 445</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna långfristiga lån +		45 638	64 286
Inlösen av långfristiga lån -		0	0
Amortering av långfristiga lån -		0	0
Ökning av långfristiga fordringar -		1 175	-81
Aktieutdelning -		-105	-120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>46 708</b>	<b>64 086</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>1</b>	<b>-1</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>		<b>1</b>	<b>2</b>
<b>SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>1</b>



NOT 1

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

### ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

From 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.

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 36,1 mkr för 2015. 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 2,2 mkr 2015. Ackumulerad skillnad i balansräkningen uppgår till 100,3 mkr per 2015-12-31. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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.

### VÄRDERINGS-PRINCIPER MM

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 s k nuvärdesräkning. 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.



Delaktighet

NOT 2

## HYRESINTÄKTER

	2015	2014
<b>Bruttohyra</b>		
Bostäder	139 011	134 314
Lokaler	17 774	16 091
Garage	2 496	2 430
P-platser	847	846
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-633	-1 984
Lokaler	-850	-841
Garage	-389	-307
P-platser	-127	-148
	158 129	150 401
Avgår rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-246	-1 079
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>157 883</b>	<b>149 322</b>

NOT 3

## ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2015	2014
Ersättningar från hyresgäster	848	338
Krav- och inkassoersättning	61	83
Återvunna fordringar	114	50
Försäljning inventarier	311	0
Övriga ersättningar	74	2
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>1 408</b>	<b>473</b>

NOT 4

## DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Reparationer	5 905	5 480
Fastighetskötsel	15 604	15 012
Uppvärmning	16 203	17 098
Taxebundna kostnader	11 380	10 501
Gemensamma kostnader	2 225	2 627
Revisionskostnad, revision PwC	56	43
Revisionskostnad, övrig konsultation PwC	88	23
Medel till Hyresgästföreningen	415	557
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>51 876</b>	<b>51 341</b>

NOT 5

## UNDERHÅLL

	2015	2014
Lägenheter	14 744	13 876
Lokaler	6 865	12 514
Gemensamt	9 621	7 979
Mark	3 751	2 210
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>34 981</b>	<b>36 579</b>

NOT 6

ANSTÄLLDA OCH  
PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Antal anställda	30	31
varav män	20	22

## Könsfördelning

Styrelsen består av 5 (4) män och 2 (3) kvinnor medan ledningen består av 4 (3) män och 2 (1) kvinna

	2015	2014
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelse och VD	1 104	1 014
Övriga anställda	10 780	10 833
Sociala kostnader	5 105	4 659
	16 989	16 506
varav pensionskostnader (underlag löneskatt)	1 119	1 037

NOT 7

AVSKRIVNINGAR OCH  
NEDSKRIVNINGAR

	2015	2014
Byggnader	17 375	15 443
Markanläggningar	5	10
Inventarier	828	801
Summa avskrivningar	18 208	16 254
Nedskrivningar byggnader	0	0
<b>Summa avskrivningar &amp; nedskrivningar</b>	<b>18 208</b>	<b>16 254</b>

Avskrivning enligt plan av inventarier sker med 20 procent av anskaffningsvärdet, medan avskrivning av markanläggningar sker med 5 procent av anskaffningsvärdet. Byggnader avskrives enligt plan med 1-10 procent på anskaffningsvärdet enligt varje byggnadskomponents ekonomiska livslängd. Exempelvis 1 % (stomme) 2,5% (Fönster, Tak, ROT) och 5 (tekniska installationer). Se även not 20. Nedskrivning har gjorts efter individuell bedömning per fastighet efter ortsprisvärdering.

NOT 8

## BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2015	2014
Avskrivningar utöver plan på inventarier	0	610
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Återföring från periodiseringsfond	1 856	2 105
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>1 856</b>	<b>2 715</b>

NOT 9

## SKATT

	2015	2014
Skatt pga av ändrad taxering	0	214
Latent skatteskuld	6 028	3 644
Skatt på årets resultat	0	0
<b>6 028</b>	<b>3 858</b>	

NOT 10

## ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	944 017	838 906
Nyanskaffningar	71 105	105 029
Försäljningar	0	0
Omklassificering K3	0	82
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 015 122</b>	<b>944 017</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-364 307	-348 782
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-17 374	-15 443
Omklassificering K3	0	-82
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-381 681</b>	<b>-364 307</b>
<b>Utgående bokfört restvärde</b>	<b>633 441</b>	<b>579 710</b>
Ingående ackumulerade nedskrivning	-3 000	-3 000
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>Utgående bokfört värde efter nedskrivning</b>	<b>630 441</b>	<b>576 710</b>

## Taxeringsvärden

	2015	2014
Byggnader	838 068	836 683
Mark	255 082	255 082
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 093 150</b>	<b>1 091 765</b>

NOT 11

## ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 383	34 363
Nyanskaffningar	0	4 020
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 383</b>	<b>38 383</b>

NOT 12

ANSKAFFNINGSVÄRDE  
MARKANLÄGGNINGAR

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	278	278
Omklassificering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>278</b>	<b>278</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-246	-236
Årets avskrivningar enligt plan	-5	-9
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-251</b>	<b>-245</b>
<b>Utgående bokfört restvärde</b>	<b>27</b>	<b>33</b>

NOT 13

## ANSKAFFNINGSVÄRDE INVENTARIER

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 278	10 245
Nyanskaffningar	1 612	33
Försäljningar och uttrangeringar	-1 240	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 650</b>	<b>10 278</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 869	-7 067
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och uttrangeringar	1 240	0
Årets avskrivningar enligt plan	-828	-801
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 457</b>	<b>-7 869</b>
<b>Avskrivning över plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående bokfört restvärde</b>	<b>3 193</b>	<b>2 409</b>

NOT 14

## PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	381	19
Nyanskaffningar	22 835	78 127
Omklassificering	-16 597	-77 765
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 619</b>	<b>381</b>

NOT 15

## AKTIER OCH ANDELAR

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126	126
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126</b>	<b>126</b>

## 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
<b>Summa aktier och andelar</b>				<b>126</b>

NOT 16

## ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 424	1 343
Tillkommande fordringar/Utbetalda	-1 175	81
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>249</b>	<b>1 424</b>

NOT 17

## ÖVRIGA FORDRINGAR

	2015	2014
Mervärdesskatt & skatt	3 872	1 428
Övrigt	1 495	10
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 367</b>	<b>1 438</b>

NOT 18

## FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015	2014
Förutbetalda försäkringar	0	54
Förutbetalda kostnader, övrigt	582	3 101
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>582</b>	<b>3 155</b>

NOT 19

## LIKVIDA MEDEL

	2015	2014
Kassa	2	1
Bank	0	0
<b>Summa likvida medel</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

NOT 20

## BALANSERAD VINST

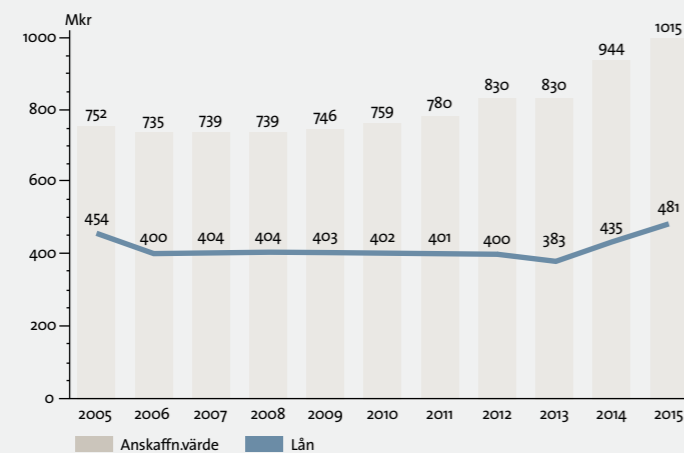
Av 2014 års disponibla vinstmedel har enligt årsstämman beslut 82 107 491,25 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 104 800:- kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun.

NOT 21

## OBESKATTADE RESERVER

	2015	2014
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2009)	0	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	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>7 806</b>	<b>9 662</b>

BYGGNADERS ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH LÅN



NOT 22

## FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2015	2014
Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	278 870	233 232
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	112 000	112 000
Förfallotidpunkt, mer än 5 år från balansdagen	90 000	90 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>480 870</b>	<b>435 232</b>

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 sker 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

	2015	2014
Upplupna löner och semesterersättningar	1 789	1 802
Upplupen skuld för socialförsäkring	295	275
Upplupna kostnadsräntor	1 964	1 910
Förskottsbetalda hyror	1 949	11 961
Övriga upplupna kostnader	396	334
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>16 393</b>	<b>16 282</b>



NOT 24

## ÖVRIGA NOTER

### STYRELSE OCH REVISORER

Bolagets styrelse har under året haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Marita Bengtsson, ordförande  
Pär Johnson, vice ordförande  
Lena Blomgren  
Christer Karlsson  
Bertil Arvidsson  
Jerry Nyberg  
Lennart Svensson

#### Suppleanter

Tomas Lidberg  
Eva Lager  
Stefan Amidzic  
Vahida Mehinovic  
Carl-Åke Sjöqvist  
Bertil Bertilsson  
Jan Söderlund

#### Personalrepresentanter

##### Ordinarie

Björn Nordström  
Ulf Ekberg

##### Suppleanter

Bengt Ågren  
Anders Krantz

#### Revisor

##### Ordinarie

Jonas Hjelmqvist, auktoriserad revisor

#### Lekmannarevisor

##### Ordinarie

Rolf Olsson  
Hans Algotsson

##### Suppleant

Lars-Erik Backman  
Yngve Nordenstam

Lidköping den 22 februari 2016

Marita Bengtsson

Ordf.

Pär Johnson

Lena Blomgren

Christer Karlsson

Bertil Arvidsson

Jerry Nyberg

Lennart Svensson

Per Alexanderson  
VD/1

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 22 februari 2016

Jonas Hjelmqvist  
Auktoriserad revisor

## FEM ÅRS UTVECKLING

		2011	2012	2013*	2014*	2015*
<b>FÖRVALTAT BESTÅND</b>						
Bostäder	Antal	2 143	2 176	2 177	2 179	2 179
Lokaler	Antal	88	87	87	89	89
Garage	Antal	527	524	524	524	540
P-platser	Antal	613	617	661	658	663
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 371	3 404	3 449	3 450	3 471

Bostadsyta	m <sup>2</sup>	145 666	147 326	147 413	147 601	147 626
Lokalyta	m <sup>2</sup>	15 463	16 065	15 913	22 191	22 164
Vägd yta	m <sup>2</sup>	165 438	166 317	167 725	173 293	173 358

## RESULTATRÄKNING

Omsättning	Tkr	137 259	141 884	146 134	149 795	159 291
Underhållskostnader	Tkr	37 622	37 831	26 916	36 579	34 981
Driftkostnader	Tkr	60 448	64 833	64 489	63 492	65 584
Fastighetsskatt	Tkr	3 461	3 765	3 414	3 467	3 846
Avskrivningar	Tkr	16 410	16 676	18 320	16 255	18 208
Finansiella intäkter	Tkr	749	322	238	92	60
Finansiella kostnader	Tkr	14 691	15 238	14 747	13 609	11 390
Resultat efter finansnetto	Tkr	5 376	3 864	18 487	16 486	25 342

## BALANSRÄKNING

Omsättningstillgångar	Tkr	33 010	15 957	3 879	4 744	6 268
Anläggningstillgångar	Tkr	513 754	535 006	526 197	619 466	679 038
Kortfristiga skulder	Tkr	32 767	35 258	27 877	41 565	31 787
Långfristiga skulder	Tkr	401 320	400 460	370 945	435 232	480 870
Obeskattade reserver	Tkr	9 509	8 960	12 377	15 200	19 371
Eget kapital	Tkr	103 168	106 284	116 991	132 213	153 278

## UTHYRNING

Medelhyra lägenheter	Kr/m <sup>2</sup>	846	866	894	929	942
Omflytningsfrekvens	%	22,6	22	20	22	17
Outhyrda lägenheter	Antal	8	20	16	18	2
Hyesbortfall, outhyrt	Tkr	2 339	3 137	3 615	3 280	2 000
Avskrivna fordringar	Tkr	305	120	174	192	416

## NYCKELTAL

Balanslikviditet	1)	%	101%	45%	14%	11%	20%
Soliditet	2)	%	20,15%	20,56%	23,89%	23,08%	24,57%
Räntabilitet Totalt kapital	3)	%	3,66%	3,48%	6,15%	5,21%	5,61%
Avskrivning Byggnader	4)	%	2,00%	2,00%	1,73%	1,73%	1,73%

## ÖVRIGT

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

\* Resultat- och balansposter har justerats enligt K3:s regelverk fr o m 2013.

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. Byggnadskomponenter skrivs av på 15-100 år.

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



## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bostäder i Lidköping för år 2015.

#### 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 2015 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 för år 2015

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

Hans Algotsson

Rolf Olsson

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 2015.

#### 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 ersättningskyldig 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 22 februari 2016

Jonas Hjelmqvist  
Auktoriserad revisor



# 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.