



AB BOSTÄDER  
LIDKÖPING

# Årsredovisning

2016



## År 2016 i korthet

- Hyrorna höjdes 0,65 % 1 januari 2016
- Antalet lediga lägenheter är rekordlångt
- Köp av Valkyrian 2 genom bolagsköp
- Köp av Bifrost 4
- Köp av mark i Vinninga
- Kreditinstitutens räntor ligger fortsatt på historiskt låga nivåer
- Bolaget har upphandlat ny finansiering om 125 mkr
- Pågående produktion av 226 nya lägenheter vid årets slut.

|                  | 2016     | 2015      |
|------------------|----------|-----------|
| Resultat         | 19,8 Mkr | 21,2 Mkr  |
| Omsättning       | 163 Mkr  | 159,3 Mkr |
| Balansomslutning | 886 Mkr  | 685,3 Mkr |
| Totalavkastning  | 4,1 %    | 5,4 %     |
| Soliditet        | 21,9 %   | 24,6 %    |

# ÅRSREDOVISNING

## 2016

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| VD:S KOMMENTAR              | 4  |
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE      | 6  |
| – Verksamhet                | 6  |
| – Organisationstillhörighet | 6  |
| – Fastigheter               | 6  |
| – Viktiga händelser         | 8  |
| – Framtiden                 | 8  |
| – Fastighetsförvaltning     | 10 |
| – Miljö                     | 11 |
| – Marknad                   | 12 |
| – Ekonomi                   | 13 |
| – Resultat                  | 14 |
| RESULTATRÄKNING             | 16 |
| Koncernen                   |    |
| BALANSRÄKNING               | 17 |
| Koncernen                   |    |
| KASSAFLÖDESANALYS           | 19 |
| Koncernen                   |    |
| RESULTATRÄKNING             | 20 |
| Moderbolaget                |    |
| BALANSRÄKNING               | 22 |
| Moderbolaget                |    |
| KASSAFLÖDESANALYS           | 25 |
| Moderbolaget                |    |
| NOTER                       | 26 |
| FEM ÅRS UTVECKLING          | 37 |
| REVISIONBERÄTTELSE          | 38 |
| GRANSKNINGSRAPPORT          | 38 |
| RAPPORT OM ANDRA KRAV       | 38 |

# Nu är vi gång!

I 2015 ÅRS årsredovisning avslutade jag så här: "Med detta skrivet ser vi nu tillsammans fram emot ett 2016 i produktionens tecken." Och så blev det. AB Bostäder har under året verkligen gått på högvarv, vilket den rekordhöga samlade investeringsvolymen på cirka 216 miljoner kronor bevisar. Prognosen för 2017 indikerar investeringar på strax över 300 miljoner. Med andra ord upplever vi just nu extraordinär tillväxt, både som bolag och som samhälle.

Den snabba tillväxten ger oss anledning att hålla extra god koll på de stora investeringarnas följder för bolagets ekonomiska stabilitet. Det är extremt viktigt att ha en god kontroll över vår inlåning, behovet av nya lägenheter – och vilka typer som behövs, under flera år framöver.

Bolagets ledning har därför genomfört ett omfattande prognosarbete kring byggbehovens inverkan på AB Bostäders ekonomi ända fram till 2030. Med det arbetet i ryggen kan vi konstatera att vi har en mycket bra överblick över de kommande årens utveckling.

## AB BOSTÄDERS ÄLDRE FASTIGHETER

Det är lätt ha bara fokusera på nybyggnation när behoven är så stora som idag och då även riskera att försumma befintliga fastigheter – en risk som vi är högst medvetna om och arbetar hårt för att undvika. Under 2016 kom etapp 4–6 i vår stamrenovering igång. Under året renoverades ett sextiotial lägenheter i beståndet och ytterligare cirka 100 tillkommer under 2017 – med mycket goda resultat.

## TEKNIK

Utöver renoveringsarbetena har vi försett alla flerfamiljshus inom staden med skalskydd, där trapphusdörr, källardörr och tvättstugedörr låses och bara kan nås med hjälp av en personlig kodbricka. Syftet är att hålla obehöriga individer borta från våra hus. I och med detta har även digitala informationstavlor installerats i trapphus och utanför tvättstugor. I kombination med nya möjligheter att boka tvätttider via nätet har vi därmed tagit ett stort steg framåt i teknikutvecklingen för ökad trygghet och bekvämlighet.

Bredband är idag en självklarhet, nästintill lika självklart som att erbjuda rinnande vatten. 2016 markerar 10 år med bredbandsuppkoppling, ett jubileumsår som inneburit vidare

utveckling genom tillgång till "öppen fiber", det vill säga möjlighet att välja mellan olika tjänstleverantörer. Resultatet blir en stärkt konkurrens och ett bättre utbud för våra hyresgäster.

## YTTRE MILJÖ

Den yttre miljön är lika viktig för trivseln som den inre. Vi har därför sedan några år tillbaka lagt lite extra arbete just de yttre miljöerna. Målsättningen är att våra hyresgäster ska känna igen sig överallt. Det ska andas "AB Bostäder" redan när man tar första steget in i ett bostadsområde, med en behaglig och välkomnande atmosfär.

## FRAMTIDENS AB BOSTÄDER

För att vi ska kunna vara det effektiva verktyg som vår ägare, Lidköpings kommun, vill att vi ska vara, krävs en god framförhållning, inte bara ekonomiskt utan självklart också när det gäller markanskaffning – allt från helt orörda tomter till förtätningar och tillbyggnader på befintliga fastigheter. Det är en tidskrävande process som uppfyller vår vardag, men genom att vara väl förberedda är vi redo att börja bygga när marknadsläget är det rätta.

## DET VIKTIGA MÖTET

Självklart måste jag skriva några ord om den nya roll som AB Bostäder har skapat och rekryterat under 2016 – vår bosamordnare.

I dagens situation, med tilltagande urbanisering och stor invandring, ser vi behovet av att få våra hyresgäster att kommunicera mer med varandra – det tror vi är en förutsättning för ömsesidig respekt och trivsel i boendet. Det är vår bosamordnares uppdrag att vara proaktiv ute i områdena och möta våra hyresgäster för att skapa nya mötesplatser. Efter knappt ett års verksamhet kan vi konstatera att satsningen slagit väl ut. Många aktiviteter och möten har genomförts och vår bosamordnare har redan blivit ett välkänt ansikte som bidragit till överbryggande av motsättningar och ökad gemenskap!

Med dessa ord lämnar vi 2016 med goda minnen och ger oss in i ett spännande 2017, som kommer att innebära en fortsatt positiv utveckling både för bolaget och för Lidköping som helhet.

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 samutnyttja med kommunens förvaltningar och övriga bolag för att uppnå synergieffekter och effektivitetsvinster.
- Utifrån affärsmässiga grunder utveckla fastighetsbeståndet 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 i den närmaste framtiden finns det 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 2016 har omfattat förvaltning av bolagets fastigheter. Beståndet omfattar 2182 lägenheter, 85 lokaler samt garage och bilplatser. Totalt uppgår antalet hyresobjekt till 3468 enheter. Den vägda uthyrningsbara ytan uppgår till 173 871 m<sup>2</sup>. 93 procent av lägenheterna är belägna inom centralorten.

AB Bostäders marknadsandel av hyresrätter i kommunen uppgår till 52 procent.

Det sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 276 mkr (1 093). Det samlade marknadsvärdet är 1 381 mkr, medan det bokförda värdet uppgår till 658 mkr.

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

AB Bostäder har under 2016 förvärvat AKO Fastigheter, som nu redovisas som ett dotterbolag. AKO Fastigheter inrymmer 1 lägenhet, 4 lokaler och 14 förråd.





Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2016, bolagets 75:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2015).



## VIKTIGA HÄNDELSE

- Hyrorna höjdes 1 januari med 0,65 procent.
- Antalet lediga lägenheter är fortfarande lågt.
- Kreditinstitutens räntor ligger fortsatt på historiskt låga nivåer. Under året har låneportföljen säkrats med ett antal längre placeringar.
- Bolaget har upphandlat ny finansiering om 130 mkr genom den kommunala Internbanken.
- Rekordmånga projekt har utförts, vilka medfört en pågående produktion av 227 nya lägenheter vid årets slut.

## Projekt som medför nya bostäder

- Tusenfotingen, 54 lägenheter, klart under 2017.
- Vinninga, 10 lägenheter för trygghetsboende, klart under 2017.
- Tömmen, 52 lägenheter, klart i början av 2017. Dessa lägenheter blockuthyrs till Lidköpings kommun som i sin tur ansvarar för tilldelning genom egen bostadskö. AB Bostäder sköter övrig administration och drift. Bygglov är av tillfällig karaktär upp till 15 år.
- Sädesärlan (Lidåker), 111 lägenheter, klart 2018.

## Övriga större projekt

- ROT-renovering av 230 lägenheter, klart 2018.
- Skalskyddsinstallation, klar 2017.
- Ombyggnad av Polishuset, klart 2017.
- Nybyggnad av Lidåker Förskola, klart 2017.
- Köp av fastigheten Kv Valkyrian 2 via köp av bolaget AKO Fastigheter.
- Köp av fastigheten Kv Bifrost.
- Köp av mark i Vinninga för att uppföra trygghetsbostäder.
- AB Bostäder har tecknat ett 10-årigt avtal med Telia som ger bolagets hyresgäster tillgång till en öppen bredbandslösning enligt "Öppen fiber".
- Ägaren har via Kommunfullmäktige beslutat att AB Bostäder kan fortsätta arbetet i syfte med statsdelsutveck-

lingen "Entrè Syd" i samverkan med fyra privata aktörer.

- Bolaget genomförde ytterligare ett år med historiskt höga investeringar, denna gång på 227 mkr.
- Ägardirektiven har justerats, där lönsamhetskravet har anpassats efter K3 samt att bolaget ska ha beredskap att tillföra minst 20 procent av det löpande bostadsbehovet i Lidköpings kommun.
- En bosamordnare har rekryterats för att möta våra hyresgäster ute i bostadsområdena för att bidra till ökad trygghet och säkerhet.

## FRAMTIDEN

Bolaget har idag 2 182 lägenheter och 85 lokaler. Vakansgraden är låg, under 1 procent, och har så varit under ett antal år.

Lidköpings Kommun har sedan 2012 en vision att växa med ca 7 000 invånare fram till år 2030 – en tillväxt som motsvarar en beredskap av cirka 700 lägenheter för AB Bostäder.

Under 2016 har bolaget projekterat för att nyproducera ytterligare 200 lägenheter, utöver de som är under produktion som preliminärt ska vara färdigbyggda 2021.

Arbetet med att administrera Näringslivsfastigheters hyresdebitering och ekonomifunktion har nu implementerats och fungerar väl. NLF:s uppdrag och verksamhet har ökat under 2016, vilket även har påverkat AB Bostäders insats.

Vägen för denna utveckling har vi sedan tidigare lagt fram i vår beslutade affärsplan för 2014–2018. Affärsplanen, tillsammans med vår handlingsplan, leder AB Bostäders väg in i framtiden. Affärsplanens grund är värdeorden **tryggt, bevarande, delaktighet, utvecklande** och **personligt**.

Under 2017 kommer arbetet med ny affärsplan för 2018–2022 att påbörjas. Denna ska bidra till att navigera rätt även kommande år.

Vi konstaterar att AB Bostäder lämnar 2016 med en hög produktion, men också mycket i planeringen. Dett är en tid som ställer organisationen och dess omgivningar inför såväl prov som utmaningar – som vi är väl förberedda inför.







Utvecklande



## FASTIGHETSFÖRVALTNING

### FASTIGHETSUNDERHÅLL

DE FÖR ÅR 2016 planerade underhållsarbetena har genomförts enligt plan. Under året har omfattande underhållsarbete påbörjats med ROT-renovering av 233 lägenheter och installation av nytt skalskydd inom hela tätorten. Nedan följer mer om de större projekten.

### SKALSKYDD

Inom flera områden har nya portsystem installerats. Detta arbete fortsätter under 2017 i alla centrala bostadsområden. Systemen omfattar porttelefoner, läsare och brickor och ersätter tidigare portkoder eller tidsstyrda lås i säkerhetssyfte.

### BYGGPROJEKT

I kvarteret Valhall 8 har den omfattande ombyggnationen av polisstationen fortsatt under året. Projektet blev klart i mars 2017.

### ROT-PROJEKT

Under 2016 har stambyten inom ROT-projektet pågått. Dessa avser den sista av totalt fyra etapper. Den första deletappen blev klar 2016 och omfattade 56 lägenheter av totalt 233.

### ÖVRIGA PROJEKT

Under 2016 har även ett antal mindre projekt genomförts. Ut-

vändig målning har utförts på fem fastigheter medan den yttre miljön har uppgraderats på tre fastigheter.

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

### FINANSIERING

Under året har internbanken samordnat finansieringen för kommunen och alla dess bolag. Internbanksrådet med representation från AB Bostäder tillgodoser bolagets lånebehov och tar beslut inom den gemensamma finanspolicyn. Bolaget har tagit upp nya lån på 125 mkr under året.

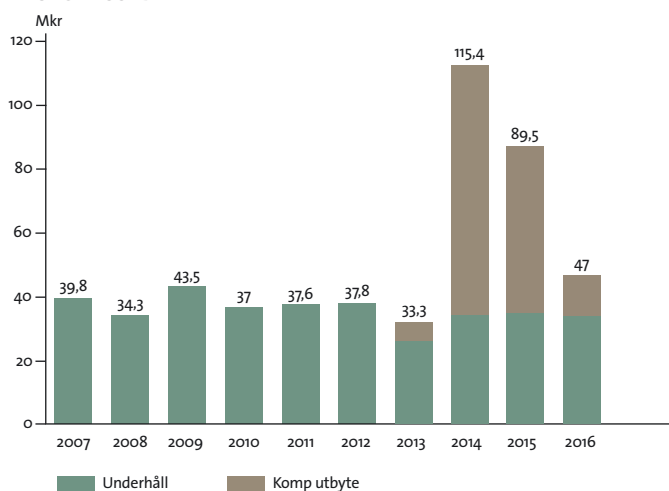
### LÄGENHETSUNDERHÅLL

Vårt system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar företagets samtliga lägenheter.

Under 2016 har 1 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 treårs period eller kortare ska genomgå upprustning (ROT), med undantag för akuta behov. Hushållsmaskiner är nu inte längre en del av HLU. Maskinerna byts numera enligt intervall baserade på tekniska, ekonomiska och hållbarhetsmässiga bedömningar.

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. Miljöpolicyn täcker hela AB Bostäders verksamhet, såväl drift och förvaltning som ombyggnad och nyproduktion.

AB Bostäder är sedan år 2000 miljödiplomerade av Göteborgs Miljö- och Hälsoförvaltning. Revision har skett under året och nu gällande miljödiplomering fortsätter att gälla till år 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 2016 är en samlad minskning på 36 procent. Årets minskning jämfört med 2015 har för fastighetsel och uppvärmning uppgått till 1,5 procent.



## MARKNAD

### BOSTÄDER

UTHYRNINGSLÄGET HAR UNDER ÅRET varit fortsatt stabilt, med en uthyrningsgrad på 99,92 procent (99,9). Vid årsskiftet fanns inga lägenheter lediga för omgående inflyttning, då fyra vakanta är under renovering. Andra halvåret visade en klar tendens till att antalet uppsägningar sjunker. Detta tillsammans med att efterfrågan ökar gör att våra pågående och planerade nybyggnationer kommer att medföra ett välkommet tillskott för våra bostadssökande.

Under 2016 har byggnationen av kv Tusenfotingen 2 pågått och uthyrning av lägenheterna startade i slutet av oktober.

Första spadtaget togs på Lidåkersplan, som påbörjades i november 2016. Där blir det tre punkthus på åtta våningar om totalt 111 lägenheter. 36 av de 111 lägenheterna är trygghetsboende för 65-plus. Intresset för Lidåker har varit över all förväntan. Antalet i kö vid årsskiftet var 1 745 personer.

Ytterligare byggprojekt startade under 2016, varav ett i landsbygdsorten Vinninga. Där startades produktion av 10 marklägenheter om 2–3 rum och kök i form av parhus. Vid årsskiftet var 8 av de 10 lägenheterna uthyrda. Bygget av Lidåker Förskola som AB Bostäder bygger på uppdrag av Lidköpings Kommun, Barn & Skola, igångsattes också.

Den externa avflyttningen har under året varit 12,3 procent (13,4). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 3,8 procent (3,7).

### LOKALER

Under 2016 har renoveringen av kvarteret Valhall 8 pågått enligt plan. I kvarteret finns ytor som tidigare varit kontorslokaler, men som kommer att byggas om till lägenheter efter att polisen flyttat tillbaka från detta tillfälliga polishus. Ombyggnationen av polishuset var klar i februari 2017.

Lokalverksamheten omfattar nu 85 lokaler med en total yta av cirka 22 514 m<sup>2</sup>.

### NÖJDA KUNDER

I februari genomfördes en *Nöjd Kund*-enkät för nionde gången. Enkäten visade att vi fortsatt har en mycket hög andel nöjda kunder, hela 95 procent. Det framgick tydligt att trygghet är något man värdesätter högt. Arbeten med att installera skal-skydd har pågått hela 2016 och är nu på plats i princip i alla

våra fastigheter.

Vi är stolta och glada över det fina betyget våra kunder ger oss, trots stora renoveringar, och vår ambition är att kunna höja detta ytterligare i framtiden.

### FRITIDSFOND

En bosamordnare har anställts under året för att arbeta aktivt med fritidsfonden, där trivsel och gemenskap står i fokus. Alla hyresgäster kan ansöka om medel ur fonden för att göra något trevligt tillsammans med sina grannar. Fördelningsgruppen beslutar om vilka aktiviteter som faller inom ramen för de kriterier som gäller och som beviljas pengar. Fonden har använts vid några tillfällen och målet är att detta ökar på sikt.

### BILPOOL

I samarbete med Lidköpings Biltjänst/Avis har AB Bostäder upprättat ett avtal med förmånliga priser på hyrbilar i alla storlekar.

### AB BOSTÄDERS CAFÉ

Under året har det startats ett café i området Margretelund, där det varannan onsdag erbjudits fika till låg kostnad. Detta har uppskattats och besöken har successivt ökat. Verksamheten kommer att utvecklas under kommande år med fler temakvällar.

### TRYGGHETSVANDRING

Eftersom vår *Nöjd Kund*-undersökning visade att trygghet stod i fokus i vissa områden inbjöds hyresgäster till samtal med representanter från AB Bostäder, hyresgästföreningen och polisen för att ta reda på vad otryggheten innebär. Dessa så kallade trygghetsvandringar kommer att löpa på i alla våra områden under kommande år.

### HYROR

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för 2016. Justering skedde per den 1/1 2016.

LÄGENHETER VARMHYRA: 6,21 kr per m<sup>2</sup>.

LÄGENHETER KALLHYRA: 4,44 kr per m<sup>2</sup>.

LOKALER: höjdes med 0,65 procent.

FÖRRÅD: höjdes inte alls.

GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER: höjdes med 5 kr/mån.

Varmhyror för bostäder höjdes därmed genomsnittligt per år med 0,66 procent, kallhyror med 0,52 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. Av policyn framgår bl a vilka intervall på lånens kapital- och räntebindningstider som ska eftersträvas.

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 619 Mkr (481), med anledning av minskade räntor på kortfristiga lån (Stibor 90). De samlade lånen följer internbankens finanspolicy vad gäller mixen av rörliga och bundna lån. Räntekostnaden för helåret har minskat med 0,4 mkr inkluderat utgifter för kommunal borgen. Genomsnittsräntan på lånen per 31 december 2016 uppgick till 1,7 procent (2,4).

Den genomsnittliga räntebindningstiden på lånen per den 31 december 2016 har ökat något, liksom kapitalbindningstiden, till följd av det förmånliga ränteläget på 1-5 års bindningstid.

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 2016-12-31.

### VÄRDERING AV FASTIGHETER

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

Det samlade marknadsvärdet är 1 381 Mkr. Bokförda värdet uppgår till 658 Mkr.

Bedömningen har inte föranlett någon anledning att justera värdena på fastigheterna.

Marknadsvärdet är beräknat med ortprismetoden med hjälp av Datscha.

### RESULTATÖVERSIKT

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 45,3 Mkr (43,5), vilket är 28 procent (27) av intäkterna. Detta motsvarar nästan 20 procent av bolagets investeringar 2016, eller 130 procent av kostnadsförddt underhåll.

AB Bostäders totalavkastning på totalt kapital uppgår till 4,1 procent (5,4) och den synliga soliditeten har minskat till 21,9 procent (24,6). Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2015 till 31,7 procent.

Lidköpings kommun har ställt krav i ägardirektivet som förnyades under 2016. Soliditeten bör där vara lägst 15 procent och totalavkastningen bör ligga i intervallet 3,5 – 4,5 procent. Totalavkastningen definieras som resultat efter finansiella poster med återläggning av de finansiella kostnaderna, i förhållande till det totala kapitalet. Bolaget kan till kommunen årligen dela ut det maximala belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Båda dessa krav är uppfyllda för 2016.

### FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

|                                      | Koncernen      | Moderbolaget   |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                      | 2016           | 2016           | 2015           |
| Ingående balanser 2016-01-01         | 158 853        | 153 278        | 132 213        |
| Utdelning enligt beslut på årsstämma | -63            | -63            | -105           |
| Årets resultat                       | 19 806         | 20 685         | 21 170         |
| <b>Eget kapital 2016-12-31</b>       | <b>178 596</b> | <b>173 900</b> | <b>153 278</b> |

Antalet aktier består av 50 000 st A-aktier med kvotvärde 100 kr.



## RESULTAT

Moderbolagets resultat för 2016 och ställning 31/12 2016 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 20 685 147,02 kronor.

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Balanserad vinst | 103 214 750,55        |
| Årets resultat   | 20 685 147,02         |
| <b>Summa</b>     | <b>123 899 897,57</b> |

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

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Utdelning till aktieägaren* | 53 600,00             |
| Balanseras i ny räkning     | 123 846 297,57        |
| <b>Summa</b>                | <b>123 899 897,57</b> |

\* Utdelning baseras på 1,34 % på insatt kapital.

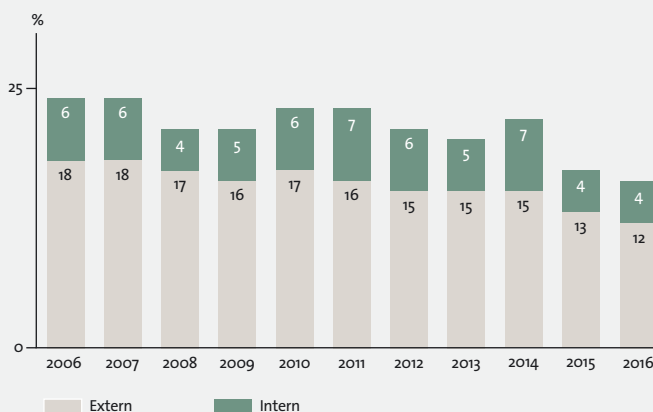
### STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

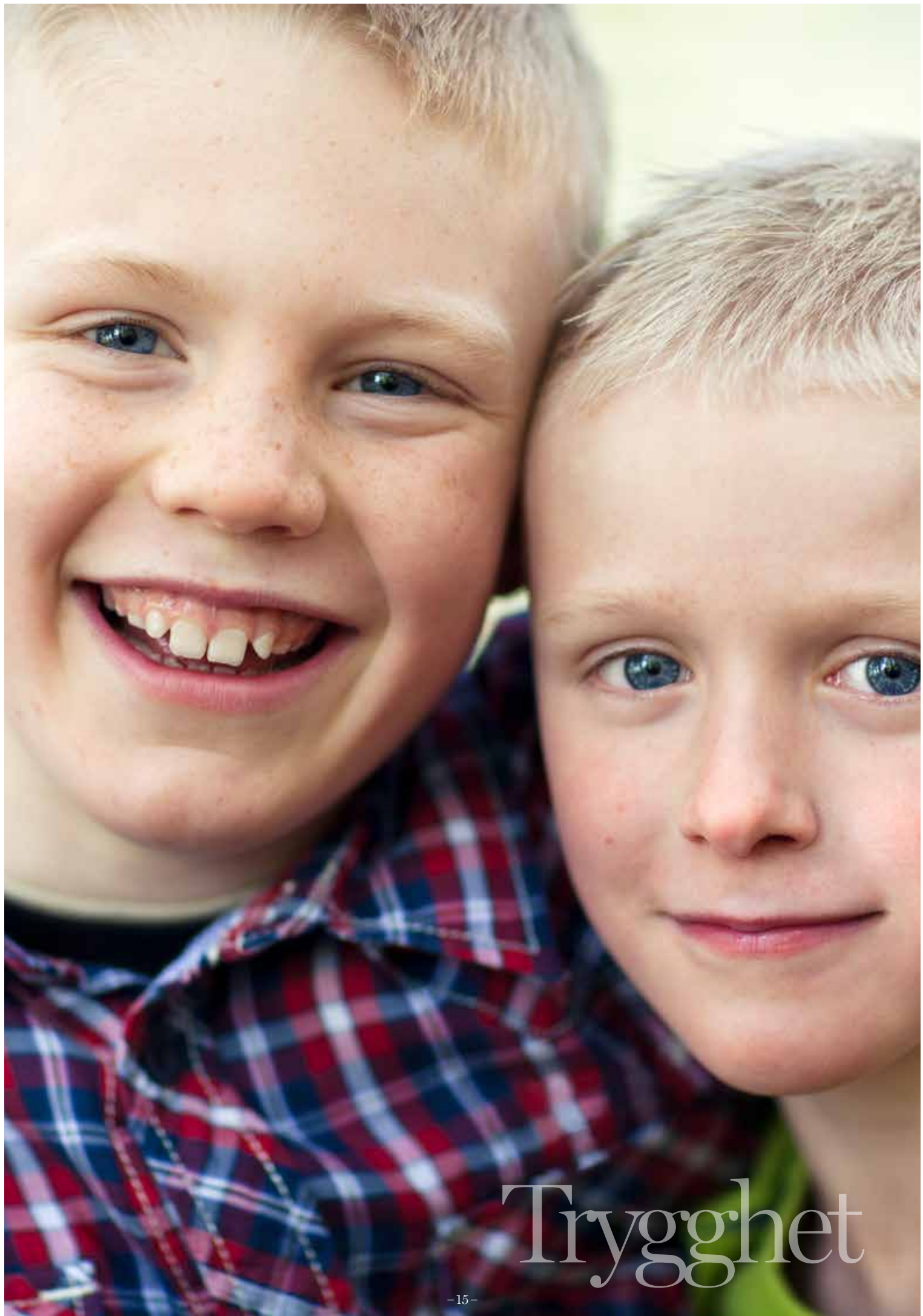
Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen, samt att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till det som

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





Trygghet

# Resultaträkning KONCERNEN

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 (TKR)

|                                                 | NOT | 2016            |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------|
| NETTOOMSÄTTNING                                 | 1   |                 |
| – Hyresintäkter                                 | 2   | 162 142         |
| – Övriga förvaltningsintäkter                   | 3   | 930             |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                    |     | <b>163 072</b>  |
| FASTIGHETSKOSTNADER                             |     |                 |
| – Driftkostnader                                | 4   | -54 007         |
| – Underhållskostnader                           | 5   | -34 535         |
| – Fastighetsskatt                               |     | -3 598          |
| – Administrations- och försäljningskostnader    | 6   | -14 532         |
| – Avskrivningar & nedskrivningar                | 7   | -19 721         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                |     | <b>-126 392</b> |
| RÖRELSERESULTAT                                 |     | 36 680          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |     | 28              |
| Övriga ränteintäkter                            |     | 0               |
| Räntebidrag                                     |     | 0               |
| Räntekostnader                                  |     | -11 036         |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER               |     | <b>25 672</b>   |
| Bokslutsdispositioner                           | 8   | 0               |
| Latent skatt                                    | 9   |                 |
| Skatt                                           | 9   | -5 866          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |     | <b>19 806</b>   |





# Balansräkning

KONCERNEN

PER 31/12 (TKR)

|                                                | NOT | 2016           |
|------------------------------------------------|-----|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                |
| Materiella anläggningstillgångar               |     |                |
| – Byggnader                                    | 10  | 617 002        |
| – Mark                                         | 11  | 47 129         |
| – Markanläggningar                             | 12  | 1 745          |
| – Inventarier                                  | 13  | 3 091          |
| – Pågående anläggningar                        | 14  | 212 340        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>881 307</b> |
| Finansiella anläggningstillgångar              |     |                |
| – Aktier och andelar                           | 15  | 126            |
| Andra långfristiga fordringar                  | 16  | 107            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>881 540</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                |
| Varulager mm                                   |     |                |
| – Förnödenheter och förråd                     |     | 7              |
| Kortfristiga fordringar                        |     |                |
| – Hyres- och kundfordringar                    |     | 245            |
| – Övriga fordringar                            | 17  | 2 330          |
| – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18  | 1 443          |
| Kassa och bank                                 | 19  | 24             |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>             |     | <b>4 049</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>885 589</b> |

# Balansräkning

KONCERNEN

PER 31/12 (TKR)

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2016 |
|--------------------------|-----|------|
|--------------------------|-----|------|

EGET KAPITAL

**Bundet eget kapital**

|                                                     |  |           |
|-----------------------------------------------------|--|-----------|
| – Aktiekapital (50 000 aktier med kvotvärde 100 kr) |  | 5 000     |
| – Reservfond                                        |  | 45 000,00 |

FRITT EGET KAPITAL

|                           |    |                |
|---------------------------|----|----------------|
| – Balanserad vinst        | 20 | 108 790        |
| – Årets resultat          |    | 19 806         |
| <b>Summa Eget kapital</b> |    | <b>178 596</b> |

|                      |    |   |
|----------------------|----|---|
| OBESKATTADE RESERVER | 21 | 0 |
|----------------------|----|---|

|                             |  |               |
|-----------------------------|--|---------------|
| AVSÄTTNING UPPSKJUTEN SKATT |  | <b>19 661</b> |
|-----------------------------|--|---------------|

LÅNGFRISTIGA SKULDER

|                                   |    |                |
|-----------------------------------|----|----------------|
| – Skulder till kreditinstitut     | 22 | 64 970         |
| – Koncernkonto                    | 22 | 556 642        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>621 612</b> |

KORTFRISTIGA SKULDER

|                                                |    |               |
|------------------------------------------------|----|---------------|
| – Leverantörsskulder                           |    | 44 670        |
| – Skatteskuld                                  |    | 134           |
| <b>– Övriga kortfristiga skulder</b>           |    | <b>3 758</b>  |
| – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 17 158        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |    | <b>65 720</b> |

|                                |  |                |
|--------------------------------|--|----------------|
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER |  | <b>885 589</b> |
|--------------------------------|--|----------------|

# Kassaflödesanalys KONCERNEN

(TKR)

**EGET KAPITAL OCH SKULDER** NOT 2016

## DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| Bruttoresultat                                        | <b>36 679</b> |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm | -34           |
| Avskrivningar som belastat resultatet+                | 19 721        |
| Ränteintäkter och liknande poster+                    | 28            |
| Räntebidrag+                                          | 0             |
| Räntekostnader-                                       | -11 037       |
| Inkomstskatt-                                         | 0             |
| <b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>   | <b>45 357</b> |

## KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| - Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar   | 2 258         |
| - Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder      | 33 815        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>81 430</b> |

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Förvärv av fastigheter -                        | -7 790          |
| Investeringar i fastigheter -                   | -205 721        |
| Investeringar i andra bolag                     | -2 399          |
| Försäljning av Inventarier +                    | 35              |
| Förvärv av inventarier -                        | -575            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>-216 450</b> |

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Upptagna långfristiga lån +                      | 137 680        |
| Inlösen av långfristiga lån -                    | -2 718         |
| Amortering av långfristiga lån -                 | 0              |
| Ökning av långfristiga fordringar -              | 143            |
| Aktieutdelning -                                 | -63            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>135 042</b> |

ÅRETS KASSAFLÖDE 22

|                                           |    |           |
|-------------------------------------------|----|-----------|
| Likvida medel vid årets början            | 19 | 2         |
| <b>Summa likvida medel vid årets slut</b> |    | <b>24</b> |



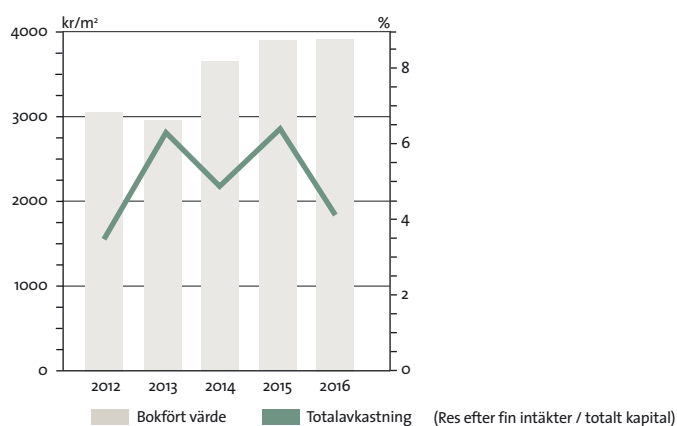
# Resultaträkning

MODERBOLAGET

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 (TKR)

|                                                 | NOT      | 2016            | 2015            |
|-------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
| <b>NETTOOMSÄTTNING</b>                          | <b>1</b> |                 |                 |
| - Hyresintäkter                                 | 2        | 161 861         | 157 883         |
| - Övriga förvaltningsintäkter                   | 3        | 930             | 1 408           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                    |          | <b>162 791</b>  | <b>159 291</b>  |
| <b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>                      |          |                 |                 |
| - Driftkostnader                                | 4        | -53 924         | -51 876         |
| - Underhållskostnader                           | 5        | -34 526         | -34 981         |
| - Fastighetsskatt                               |          | -3 594          | -3 846          |
| - Administrations- och försäljningskostnader    | 6        | -14 535         | -13 708         |
| - Avskrivningar & nedskrivningar                | 7        | -19 646         | -18 208         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                |          | <b>-126 226</b> | <b>-122 619</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                          |          | <b>36 565</b>   | <b>36 672</b>   |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |          | 28              | 60              |
| Övriga ränteintäkter                            |          | 0               | 0               |
| Räntebidrag                                     |          | 0               | 0               |
| Räntekostnader                                  |          | -10 946         | -11 390         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |          | <b>25 647</b>   | <b>25 342</b>   |
| Bokslutsdispositioner                           | 8        | 1 160           | 1 856           |
| Latent skatt                                    | 9        | -6 121          | -6 028          |
| Skatt                                           | 9        | 0               | 0               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |          | <b>20 686</b>   | <b>21 170</b>   |

FASTIGHETSVÄRDEN OCH TOTALAVKASTNING



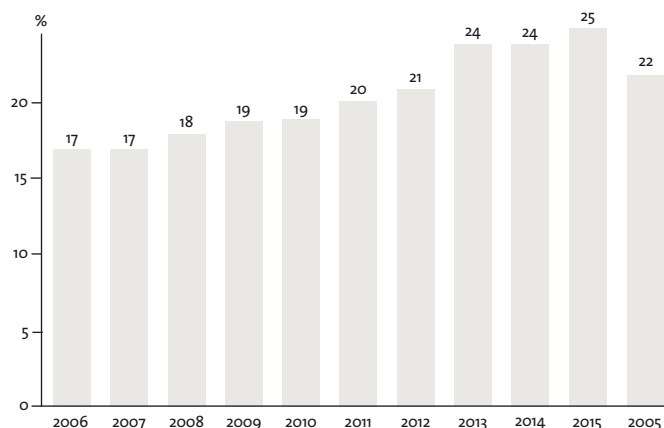
# Balansräkning

MODERBOLAGET

PER 31/12 (TKR)

|                                                | NOT | 2016           | 2015           |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                |                |
| Materiella anläggningstillgångar               |     |                |                |
| – Byggnader                                    | 10  | 610 506        | 630 441        |
| – Mark                                         | 11  | 45 488         | 38 383         |
| – Markanläggningar                             | 12  | 1 677          | 27             |
| – Inventarier                                  | 13  | 3 091          | 3 193          |
| – Pågående anläggningar                        | 14  | 212 341        | 6 619          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>873 103</b> | <b>678 662</b> |
| Finansiella anläggningstillgångar              |     |                |                |
| – Aktier och andelar                           | 15  | 2 525          | 126            |
| – Andra långfristiga fordringar                | 16  | 2 878          | 249            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>878 506</b> | <b>679 036</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                |                |
| Varulager mm                                   |     |                |                |
| – Förnödenheter och förråd                     |     | 7              | 7              |
| Kortfristiga fordringar                        |     |                |                |
| – Hyres- och kundfordringar                    |     | 245            | 310            |
| – Övriga fordringar                            | 17  | 2 305          | 5 367          |
| – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18  | 1 439          | 582            |
| Kassa och bank                                 | 19  | 2              | 2              |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>             |     | <b>3 998</b>   | <b>6 268</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>882 504</b> | <b>685 304</b> |

SOLIDITET



# Balansräkning

MODERBOLAGET

PER 31/12 (TKR)

|                                                     | NOT | 2016           | 2015           |
|-----------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |     |                |                |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |     |                |                |
| – 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  | 103 215        | 82 108         |
| – Årets resultat                                    |     | 20 685         | 21 170         |
| <b>Summa Eget kapital</b>                           |     | <b>173 900</b> | <b>153 278</b> |
| <b>OBESKATTADE RESERVER</b>                         | 21  | <b>6 646</b>   | <b>7 806</b>   |
| <b>AVSÄTTNING UPPSKJUTEN SKATT</b>                  |     | <b>17 686</b>  | <b>11 565</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |     |                |                |
| – Skulder till kreditinstitut                       | 22  | 62 000         | 62 000         |
| – Koncernkonto                                      | 22  | 556 642        | 418 870        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   |     | <b>618 642</b> | <b>480 870</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |     |                |                |
| – Leverantörsskulder                                |     | 44 654         | 14 764         |
| – Skatteskuld                                       |     | 134            | 0              |
| – Övriga kortfristiga skulder                       |     | 3 703          | 630            |
| – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 23  | 17 139         | 16 393         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   |     | <b>65 630</b>  | <b>31 787</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |     | <b>882 504</b> | <b>685 306</b> |



# Personligt





# Utvecklande



Kvarteret Lidåker.

# Kassaflödesanalys MODERBOLAGET

(TKR)

|                                                       | NOT | 2016            | 2015           |
|-------------------------------------------------------|-----|-----------------|----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                       |     |                 |                |
| <b>Bruttoresultat</b>                                 |     | <b>36 565</b>   | <b>36 672</b>  |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm |     | -34             | -0             |
| Avskrivningar som belastat resultatet+                |     | 19 646          | 18 208         |
| Ränteintäkter och liknande poster+                    |     | 28              | 60             |
| Räntebidrag+                                          |     | 0               | 0              |
| Räntekostnader-                                       |     | -10 947         | -11 390        |
| Inkomstskatt-                                         |     | 0               | 0              |
| <b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>   |     | <b>45 258</b>   | <b>43 550</b>  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>  |     |                 |                |
| - Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar         |     | 2 269           | 1 524          |
| - Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder            |     | 33 843          | -12 749        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>81 370</b>   | <b>32 325</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                       |     |                 |                |
| Förvärv av fastigheter -                              |     | -7 790          | 0              |
| Investeringar i fastigheter -                         |     | -205 721        | -78 659        |
| Investeringar i andra bolag                           |     | -2 399          | 0              |
| Försäljning av inventarier +                          |     | 35              | 1 240          |
| Förvärv av inventarier -                              |     | -575            | -1 613         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |     | <b>-216 450</b> | <b>-79 032</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                      |     |                 |                |
| Upptagna långfristiga lån +                           |     | 137 771         | 45 638         |
| Inlösen av långfristiga lån -                         |     | 0               | 0              |
| Amortering av långfristiga lån -                      |     | 0               | 0              |
| Ökning av långfristiga fordringar -                   |     | -2 628          | 1 175          |
| Aktieutdelning -                                      |     | -63             | -105           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |     | <b>135 080</b>  | <b>46 708</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                               |     | <b>0</b>        | <b>1</b>       |
| Likvida medel vid årets början                        |     | 2               | 1              |
| <b>Summa likvida medel vid årets slut</b>             | 19  | <b>2</b>        | <b>2</b>       |



NOT 1

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

AB Bostöder i Lidköpings ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. I koncernens egna kapital ingår, förutom moderbolagets egna kapital, således endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Skillnaden mellan koncernens anskaffningskostnad för aktierna och dotterbolagets egna kapital vid förvärvstidpunkten är hänförligt till övervärde i fastigheter. Detta övervärde skrivs av med 2 procent per år. Alla koncerninterna transaktioner och vinster har eliminerats.

I koncernen redovisas inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. Istället redovisas i koncernens resultaträkning den beräknade latent skatten hänförlig till bokslutsdispositioner som en del av koncernens skattekostnad. Kapitalandelen i bokslutsdispositioner och obeskattade reserver redovisas i resultaträkningen som en del av årets vinst och i balansräkningen som bundet eget kapital.

En omvärdering av den latent skattekulden görs varje år till aktuell skattesats och redovisas i koncernresultaträkningen som en del av årets skattekostnad.

Koncernens och moderbolagets tillgångar och skulder upptas till anskaffningsvärdet om ej annat framgår.

### 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 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 sk nuvärdeskalkyl. 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                 | KONCERNEN      | MODERBOLAGET   |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 2016           | 2016           | 2015           |
| <b>HYRESINTÄKTER</b>  |                |                |                |
| Bruttohyra            |                |                |                |
| Bostäder              | 141 605        | 141 506        | 139 010        |
| Lokaler               | 19 166         | 18 985         | 17 774         |
| Garage                | 2 525          | 2 525          | 2 496          |
| P-platser             | 889            | 889            | 847            |
| Avgår outhyrda objekt | 0              | 0              | 0              |
| Bostäder              | -214           | -214           | -633           |
| Lokaler               | -529           | -529           | -850           |
| Garage                | -401           | -401           | -389           |
| P-platser             | -131           | -131           | -127           |
|                       | <b>162 911</b> | <b>162 630</b> | <b>158 129</b> |

|                                                                           |                |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Avgår rabatter för senarelagt underhåll samt<br>övriga tillägg och avdrag | -769           | -769           | -246           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                                                | <b>162 142</b> | <b>161 862</b> | <b>157 883</b> |

| NOT 3                                    | 2016       | 2016       | 2015         |
|------------------------------------------|------------|------------|--------------|
| <b>ÖVRIGA FÖRVALNINGS-<br/>INTÄKTER</b>  |            |            |              |
| Ers. från hyresgäster                    | 500        | 500        | 848          |
| Krav- och inkassoersättning              | 53         | 53         | 61           |
| Återvunna fordringar                     | 109        | 109        | 114          |
| Försäljning inventarier                  | 34         | 34         | 311          |
| Övriga ersättningar                      | 234        | 234        | 74           |
| <b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b> | <b>930</b> | <b>930</b> | <b>1 408</b> |

| NOT 4                                    | 2016          | 2016          | 2015          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>DRIFTKOSTNADER</b>                    |               |               |               |
| Reparationer                             | 6 418         | 6 406         | 5 905         |
| Fastighetsskötsel                        | 15 827        | 15 851        | 15 604        |
| Uppvärmning                              | 16 471        | 16 419        | 16 203        |
| Taxebundna kostnader                     | 12 524        | 12 500        | 11 380        |
| Gemensamma kostnader                     | 2 177         | 2 167         | 2 225         |
| Revisionskostnad, revision               | 69            | 59            | 56            |
| Revisionskostnad, övrig konsultation PwC | 72            | 72            | 88            |
| Medel till Hyresgästföreningen           | 449           | 449           | 415           |
| <b>Summa driftkostnader</b>              | <b>54 007</b> | <b>53 924</b> | <b>51 876</b> |



|                                  | KONCERNEN     | MODERBOLAGET  |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| NOT 5                            | 2016          | 2016          | 2015          |
| <b>UNDERHÅLL</b>                 |               |               |               |
| Lägenheter                       | 11 069        | 11 069        | 14 744        |
| Lokaler                          | 10 269        | 10 261        | 6 865         |
| Gemensamt                        | 10 546        | 10 546        | 9 621         |
| Mark                             | 2 650         | 2 650         | 3 751         |
| <b>Summa underhållskostnader</b> | <b>34 535</b> | <b>34 526</b> | <b>34 981</b> |

| NOT 6                                        | 2016 | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------|------|------|------|
| <b>ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER</b> |      |      |      |

|                 |    |    |    |
|-----------------|----|----|----|
| Antal anställda | 30 | 30 | 30 |
| varav män       | 20 | 20 | 20 |

#### Könsfördelning

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

|                                                        | 2016          | 2016          | 2015          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> |               |               |               |
| Styrelse och VD                                        | 1 287         | 1 287         | 1 104         |
| Övriga anställda                                       | 11 319        | 11 319        | 10 780        |
| Sociala kostnader                                      | 5 610         | 5 610         | 5 105         |
|                                                        | <b>18 216</b> | <b>18 216</b> | <b>16 989</b> |
| varav pensionskostnader (underlag löneskatt)           | 1 338         | 1 338         | 1 119         |

| NOT 7                                   | 2016 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------|------|------|------|
| <b>AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR</b> |      |      |      |

|                                                 |               |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Byggnader                                       | 18 943        | 18 877        | 17 375        |
| Markanläggningar                                | 101           | 92            | 5             |
| Inventarier                                     | 677           | 677           | 828           |
| Summa avskrivningar                             | 19 721        | 19 646        | 18 208        |
| Nedskrivningar byggnader                        | 0             | 0             | 0             |
| <b>Summa avskrivningar &amp; nedskrivningar</b> | <b>19 721</b> | <b>19 646</b> | <b>18 208</b> |

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.

|       | KONCERNEN | MODERBOLAGET |      |
|-------|-----------|--------------|------|
| NOT 8 | 2016      | 2016         | 2015 |

## BOKSLUTSDISPOSITIONER

|                                          |          |              |              |
|------------------------------------------|----------|--------------|--------------|
| Avskrivningar utöver plan på inventarier | 0        | 0            | 0            |
| Avsättning till periodiseringsfond       | 0        | 0            | 0            |
| Återföring från periodiseringsfond       | 0        | 1 160        | 1 856        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>       | <b>0</b> | <b>1 160</b> | <b>1 856</b> |

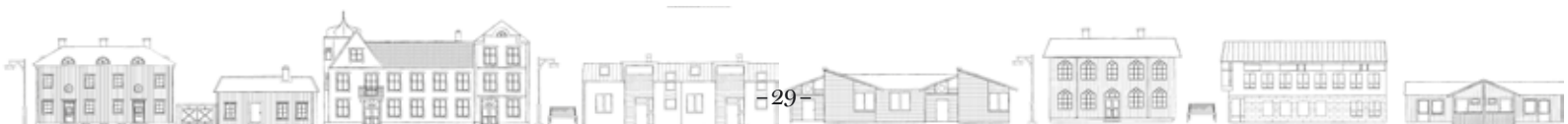
| NOT 9 | 2016 | 2016 | 2015 |
|-------|------|------|------|
|-------|------|------|------|

## SKATT

|                              |              |              |              |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Skatt pga av ändrad taxering | 0            | 0            | 0            |
| Latent skattsskuld           | 5 866        | 6 121        | 6 028        |
| Skatt på årets resultat      | 0            | 0            | 0            |
|                              | <b>5 866</b> | <b>6 121</b> | <b>6 028</b> |

|                                                     |          |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Redovisat resultat före skatt                       | 25 672   | 25 646   | 25 342   |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)     | 5 660    | 5 642    | 5 575    |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader           | 37       | 37       | 33       |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter          | -4       | -4       | -3       |
| Skatteeffekt av schablomränta på periodiseringsfond | 8        | 8        | 14       |
| Outnyttjat underskottsavdrag                        | -3 686   | -3 668   | 2 101    |
| Uppskjuten skatt på obeskattade reserver            | 256      | 256      | 408      |
| Skillnad mellan skattemässiga kostnader byggnad     | -2 271   | -2 271   | -8 128   |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                                                 |               |               |               |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Förändring av uppskjuten skatt                                  | -2 198        | -2 453        | -8 128        |
| Förändring av latent skattefordran                              | -3 668        | -3 668        | 2 101         |
| <b>Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen</b> | <b>-5 866</b> | <b>-6 121</b> | <b>-6 028</b> |





|                                                        | KONCERNEN        | MODERBOLAGET     |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| NOT 10                                                 | 2016             | 2016             | 2015             |
| <b>ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER</b>                     |                  |                  |                  |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 1 020 226        | 1 015 121        | 944 017          |
| Nyanskaffningar                                        | 3 013            | 685              | 71 105           |
| Försäljningar                                          | 0                | 0                | 0                |
| Omklassificering K3                                    | -1 742           | -1 742           | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>1 021 497</b> | <b>1 014 064</b> | <b>1 015 122</b> |
|                                                        | <b>2016</b>      | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan        | -382 465         | -381 681         | -364 307         |
| Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar          | 0                | 0                | 0                |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -19 029          | -18 876          | -17 374          |
| Omklassificering K3                                    | 0                | 0                | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-401 494</b>  | <b>-400 557</b>  | <b>-381 681</b>  |
| <b>Utgående bokfört restvärde</b>                      | <b>620 002</b>   | <b>613 506</b>   | <b>633 441</b>   |
| Ingående ackumulerade nedskrivning                     | -3 000           | -3 000           | -3 000           |
| Årets nedskrivningar                                   | 0                | 0                | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>            | <b>-3 000</b>    | <b>-3 000</b>    | <b>-3 000</b>    |
| <b>Utgående bokfört värde efter nedskrivning</b>       | <b>617 002</b>   | <b>610 506</b>   | <b>630 441</b>   |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                  |                  |                  |
| Byggnader                                              | 950 867          | 948 264          | 838 068          |
| Mark                                                   | 328 997          | 327 574          | 255 082          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                            | <b>1 279 864</b> | <b>1 275 838</b> | <b>1 093 150</b> |
| NOT 11                                                 | 2016             | 2016             | 2015             |
| <b>ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK</b>                          |                  |                  |                  |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 40 023           | 38 383           | 38 383           |
| Nyanskaffningar                                        | 7 106            | 7 105            | 0                |
| Omklassificeringar                                     | 0                | 0                | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>47 129</b>    | <b>45 488</b>    | <b>38 383</b>    |

|                                                        | KONCERNEN    | MODERBOLAGET |             |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| NOT 12                                                 | 2016         | 2016         | 2015        |
| <b>ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>                               |              |              |             |
| <b>MARKANLÄGGNINGAR</b>                                |              |              |             |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 395          | 278          | 278         |
| Omklassificering                                       | 1 742        | 1 742        | 0           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>2 137</b> | <b>2 020</b> | <b>278</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan        | -292         | -251         | -246        |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -100         | -92          | -5          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-392</b>  | <b>-343</b>  | <b>-250</b> |
| <b>Utgående bokfört restvärde</b>                      | <b>1 745</b> | <b>1 677</b> | <b>27</b>   |

| NOT 13                                                          | 2016          | 2016          | 2015          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>                                        |               |               |               |
| <b>INVENTARIER</b>                                              |               |               |               |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                        | 10 650        | 10 650        | 10 278        |
| Nyanskaffningar                                                 | 575           | 575           | 1 612         |
| Försäljningar och utrangeringar                                 | -71           | -71           | -1 240        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 | <b>11 154</b> | <b>11 154</b> | <b>10 650</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan                 | -7 457        | -7 457        | -7 869        |
| Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och utrangeringar | 71            | 71            | 1 240         |
| Årets avskrivningar enligt plan                                 | -677          | -677          | -828          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          | <b>-8 063</b> | <b>-8 063</b> | <b>-7 457</b> |
| Avskrivning över plan                                           | 0             | 0             | 0             |
| <b>Utgående bokfört restvärde</b>                               | <b>3 091</b>  | <b>3 091</b>  | <b>3 193</b>  |

| NOT 14                                          | 2016           | 2016           | 2015         |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>PÅGÅENDE</b>                                 |                |                |              |
| <b>ANLÄGGNINGAR</b>                             |                |                |              |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 6 619          | 6 619          | 381          |
| Nyanskaffningar                                 | 205 721        | 205 722        | 22 835       |
| Omklassificering                                | 0              | 0              | -16 597      |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>212 340</b> | <b>212 341</b> | <b>6 619</b> |

|        | KONCERNEN | MODERBOLAGET |      |
|--------|-----------|--------------|------|
| NOT 15 | 2016      | 2016         | 2015 |

## AKTIER OCH ANDELAR

|                                                 |            |              |            |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 126        | 126          | 126        |
| Inköp                                           | 0          | 2 399        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>126</b> | <b>2 525</b> | <b>126</b> |

## SPECIFIKATION

| Namn                            | Org.nummer  | Säte      | Aktier/<br>andelar | Aktier/<br>andelar |
|---------------------------------|-------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Husbyggnadsvaror (HBV)          | 702000-9226 | Stockholm | 1                  | 40                 |
| Vinninga EDF                    | 769000-2485 | Vinninga  | 362                | 36                 |
| SABO Byggnadsförsäkrings AB     | 516401-8441 | Stockholm | 50                 | 50                 |
| AKO Fastigheter AB              | 556700-7207 | Lidköping | 120                | 0                  |
| <b>Summa aktier och andelar</b> |             |           |                    | <b>126</b>         |

|        | KONCERNEN | MODERBOLAGET |      |
|--------|-----------|--------------|------|
| NOT 16 | 2016      | 2016         | 2015 |

## ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

|                                                 |            |              |            |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 249        | 249          | 1 424      |
| Tillkommande fordringar/Utbetalda               | -143       | 2 628        | -1 175     |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>107</b> | <b>2 878</b> | <b>249</b> |

| NOT 17 | 2016 | 2016 | 2015 |
|--------|------|------|------|
|--------|------|------|------|

## ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                |              |              |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Mervärdesskatt & skatt         | 2 301        | 2 296        | 3 872        |
| Övrigt                         | 29           | 9            | 1 495        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>2 330</b> | <b>2 305</b> | <b>5 367</b> |

| NOT 18 | 2016 | 2016 | 2015 |
|--------|------|------|------|
|--------|------|------|------|

## FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                               |              |              |            |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Förutbetalda försäkringar                                     | 0            | 0            | 0          |
| Förutbetalda kostnader, övrigt                                | 1 443        | 1 439        | 582        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och<br/>upplupna intäkter</b> | <b>1 443</b> | <b>1 439</b> | <b>582</b> |



| NOT 19                     | 2016      | 2016     | 2015     |
|----------------------------|-----------|----------|----------|
| <b>LIKVIDA MEDEL</b>       |           |          |          |
| Kassa                      | 2         | 2        | 2        |
| Bank                       | 22        | 0        | 0        |
| <b>Summa likvida medel</b> | <b>24</b> | <b>2</b> | <b>2</b> |

NOT 20

## BALANSERAD VINST

Av 2015 års disponibla vinstmedel i moderbolaget har enligt årsstämmans beslut 103 214 750,55 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 63 200 kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun. Se verksamhetsberättelsen för uppställning av förändringar av Eget Kapital.

|                                        | KONCERNEN | MODERBOLAGET |              |
|----------------------------------------|-----------|--------------|--------------|
| NOT 21                                 | 2016      | 2016         | 2015         |
| <b>OBESKATTADE RESERVER</b>            |           |              |              |
| Periodiseringsfond (räkenskapsår 2010) | 0         | 0            | 1 160        |
| Periodiseringsfond (räkenskapsår 2011) | 0         | 1 853        | 1 853        |
| Periodiseringsfond (räkenskapsår 2012) | 0         | 1 543        | 1 543        |
| Periodiseringsfond (räkenskapsår 2013) | 0         | 3 250        | 3 250        |
| Periodiseringsfond (räkenskapsår 2014) | 0         | 0            | 0            |
| Ack avskrivning över plan, inventarier | 0         | 0            | 0            |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>      | <b>0</b>  | <b>6 646</b> | <b>7 806</b> |

|                                                   | KONCERNEN      | MODERBOLAGET   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                   | 2016           | 2016           | 2015           |
| NOT 22                                            |                |                |                |
| <b>FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>      |                |                |                |
| Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen | 142 026        | 139 001        | 278 870        |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen         | 439 642        | 439 642        | 112 000        |
| Förfallotidpunkt, mer än fem år från balansdagen  | 40 000         | 40 000         | 90 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                 | <b>621 667</b> | <b>618 642</b> | <b>480 870</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<br>belopp, tkr | Marknads-<br>värde, tkr | Löper ut<br>datum |
|--------|-------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Swap 1 | Nordea, 3,48 %    | 49 700                | 54 413                  | 19-06-17          |
| Swap 2 | Nordea, 3,55%     | 50 000                | 57 759                  | 21-06-17          |
| Swap 3 | Swedbank, 2,36 %  | 40 000                | 44 491                  | 22-06-30          |
|        | Snittränta 3,18 % | 139 700               | 156 663                 |                   |

|                                   | KONCERNEN | MODERBOLAGET |      |
|-----------------------------------|-----------|--------------|------|
|                                   | 2016      | 2016         | 2015 |
| <b>Inteckningar</b>               |           |              |      |
| Utnyttjade panter för fastigheter | 5 260     | 0            | 0    |

|                                                           | KONCERNEN     | MODERBOLAGET  |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| NOT 23                                                    | 2016          | 2016          | 2015          |
| <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>       |               |               |               |
| Upplupna löner och semesterersättningar                   | 1 949         | 1 949         | 1 789         |
| Upplupen skuld för social avgifter                        | 303           | 303           | 295           |
| Upplupna kostnadsräntor                                   | 1 984         | 1 984         | 1 964         |
| Förskottsbetalda hyror                                    | 12 578        | 12 559        | 11 949        |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 344           | 344           | 396           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>17 158</b> | <b>17 139</b> | <b>16 393</b> |

| NOT 24                       | 2016 | 2016 | 2015 |
|------------------------------|------|------|------|
| <b>EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b> |      |      |      |
| Garantiförbindelse FASTIGO   | 236  | 236  | 231  |



Delaktighet

NOT 25

## 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 Ekman

##### Suppleanter

Joakim Tidblom  
Anders Krantz

#### Revisor

##### Ordinarie

Jonas Hjelmqvist, auktoriserad revisor

#### Lekmannarevisor

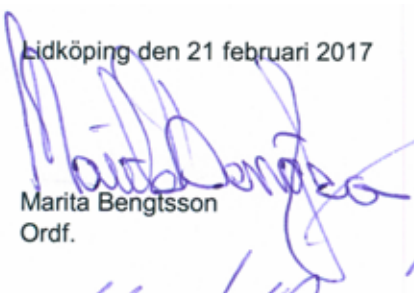
##### Ordinarie

Rolf Olsson  
Hans Algotsson

##### Suppleant

Lars-Erik Backman  
Yngve Nordenstam

Lidköping den 21 februari 2017

  
Marita Bengtsson  
Ordf.

  
Pär Johnson

  
Lena Blomgren

  
Christer Karlsson

  
Bertil Arvidsson

  
Jerry Nyberg

  
Lennart Svensson

  
Per Alexanderson  
VD

  
Jonas Hjelmqvist  
Auktoriserad revisor



# FEM ÅRS UTVECKLING

|                       |       | 2012  | 2013* | 2014* | 2015* | 2016* |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| FÖRVALTAT BESTÅND     |       |       |       |       |       |       |
| Bostäder              | Antal | 2 176 | 2 177 | 2 179 | 2 179 | 2 182 |
| Lokaler               | Antal | 87    | 87    | 89    | 89    | 85    |
| Garage                | Antal | 524   | 524   | 524   | 540   | 538   |
| P-platser             | Antal | 617   | 661   | 658   | 663   | 663   |
| S:a uthyrningsenheter | Antal | 3 404 | 3 449 | 3 450 | 3 471 | 3 468 |

|            |                |         |         |         |         |         |
|------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bostadsyta | m <sup>2</sup> | 147 326 | 147 413 | 147 601 | 147 626 | 147 796 |
| Lokalyta   | m <sup>2</sup> | 16 065  | 15 913  | 22 191  | 22 164  | 22 514  |
| Vägd yta   | m <sup>2</sup> | 166 317 | 167 725 | 173 293 | 173 358 | 173 871 |

## RESULTATRÄKNING

|                            |     |         |         |         |         |         |
|----------------------------|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| Omsättning                 | tkr | 141 884 | 146 134 | 149 795 | 159 291 | 162 791 |
| Underhållskostnader        | tkr | 37 831  | 26 916  | 36 579  | 34 981  | 34 526  |
| Driftkostnader             | tkr | 64 833  | 64 489  | 63 492  | 65 584  | 68 460  |
| Fastighetsskatt            | tkr | 3 765   | 3 414   | 3 467   | 3 846   | 3 594   |
| Avskrivningar              | tkr | 16 676  | 18 320  | 16 255  | 18 208  | 19 646  |
| Finansiella intäkter       | tkr | 322     | 238     | 92      | 60      | 28      |
| Finansiella kostnader      | tkr | 15 238  | 14 747  | 13 609  | 11 390  | 10 946  |
| Resultat efter finansnetto | tkr | 3 864   | 18 487  | 16 486  | 25 342  | 25 647  |

## BALANSRÄKNING

|                                   |     |         |         |         |         |         |
|-----------------------------------|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| Omsättningstillgångar             | tkr | 15 957  | 3 879   | 4 744   | 6 268   | 3 998   |
| Anläggningstillgångar             | tkr | 535 006 | 526 197 | 619 466 | 679 038 | 878 506 |
| Kortfristiga skulder              | tkr | 35 258  | 27 877  | 41 565  | 31 787  | 65 630  |
| Långfristiga skulder              | tkr | 400 460 | 370 945 | 435 232 | 480 870 | 618 642 |
| Obeskattade reserver/Latent skatt | tkr | 8 960   | 12 377  | 15 200  | 7 806   | 6 646   |
| Latent/uppskjuten skatt           | tkr | 0       | 1 893   | 5 538   | 11 565  | 17 686  |
| Eget kapital                      | tkr | 106284  | 116991  | 132213  | 153278  | 173 900 |

## UTHYRNING

|                        |                   |       |       |       |       |       |
|------------------------|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Medelhyra lägenheter   | Kr/m <sup>2</sup> | 866   | 894   | 929   | 942   | 952   |
| Omflyttningsfrekvens   | Procent           | 22    | 20    | 22    | 17    | 16    |
| Outhyrda lägenheter    | Antal             | 20    | 16    | 18    | 2     | 4     |
| Hysesbortfall, outhyrt | tkr               | 3 137 | 3 615 | 3 280 | 2 000 | 1 275 |
| Avskrivna fordringar   | tkr               | 120   | 174   | 192   | 416   | 194   |

## NYCKELTAL

|                              |    |         |       |       |       |       |       |
|------------------------------|----|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Balanslikviditet             | 1) | Procent | 45    | 14    | 11    | 20    | 6     |
| Soliditet                    | 2) | Procent | 20,56 | 24,17 | 23,77 | 24,57 | 21,86 |
| Direktavk. mot bokf. värden  | 3) | Procent | 6,66  | 10,07 | 9,26  | 8,38  | 8,78  |
| Totalavk. mot totalt kapital | 4) | Procent | 3,47  | 6,27  | 4,82  | 5,36  | 4,15  |
| Räntabilitet Totalt kapital  | 5) | Procent | 3,70  | 6,15  | 5,21  | 5,61  | 4,67  |
| Avskrivning Byggnader        | 6) | Procent | 2,00  | 1,73  | 2,51  | 2,60  | 2,88  |

## ÖVRIGT

|             |       |      |      |      |      |      |
|-------------|-------|------|------|------|------|------|
| Anställda   | Antal | 29   | 29   | 31   | 30   | 30   |
| Årsarbetare | Antal | 28,7 | 28,6 | 30,6 | 30,4 | 30,7 |

\* 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) Driftnettot (Hyrer - drift, UH, fastighetsskatt)/ bokförda värdet för fastigheterna (byggnad + mark)

4) Resultat efter finansiella intäkter/ Totalt kapital

5) Resultat efter finansiella intäkter + central adm kostn/genomsnittligt totalt kapital

6) Avskrivning i procent av anskaffningsvärde. Byggnadskomponenter skrivs av på 15-100 år.

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

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Bostäder i Lidköping för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Granskningsrapport för år 2016

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

**Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Lidköpings kommun



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostäder i Lidköping för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Lidköping den 21 februari 2017



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 trivselen.