

ÅRSREDOVISNING 2017

FÖR

AB BOSTÄDER I LIDKÖPING

ÅRSREDOVISNING 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	Sid 2
- Verksamhet	Sid 2
- Fastigheter	Sid 2
- Fastighetsförvaltning	Sid 4
- Marknad	Sid 5
- Ekonomi	Sid 6
- Vinstdisposition	Sid 8
Koncernresultaträkning	Sid 9
Koncernbalansräkning	Sid 10
Kassaflödesanalys för koncernen	Sid 12
Resultaträkning för moderbolaget	Sid 13
Balansräkning för moderbolaget	Sid 14
Kassaflödesanalys för moderbolaget	Sid 16
Noter	Sid 17
Fem års utveckling	Sid 25
Revisionsberättelse	Sid 26
Granskningsrapport	Sid 27

AB Bostäder i Lidköping

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2017, bolagets 76:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2016).

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 skall

- 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. Då för att uppnå synergieffekter och effektivitetsvinster
- utifrån affärsmässiga grunder utveckla vårt fastighetsbestånd genom nybyggnad eller förvärv/försäljning av fastigheter inom kommunens geografiska gränser.

Fastighetsbranschen med inriktning mot bostäder lever i en marknad med mycket stor efterfrågan vilket också AB Bostäder delar. Någon minskad efterfråga i den närmaste framtiden finns inga tecken på utan snarare ökad. 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 u p a) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

FASTIGHETER

Verksamheten under 2017 har omfattat förvaltning av bolagets fastigheter

Fastighetsbeståndet omfattar 2 299 lägenheter, 88 lokaler samt garage och bilplatser. Totalt uppgår antalet hyresobjekt till 3 919 enheter. Den vägda uthyrningsbara ytan uppgår till 176 201 m². 93 procent av lägenheterna finns i centralorten.

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

Sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 284 Mkr (1 272).

Det samlade marknadsvärdet är 1.670 Mkr. Bokförda värdet uppgår till 905 Mkr.

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

VIKTIGA HÄNDELSER

- Hyror höjdes 1 jan. med 0,63 %
- Antalet outhyrda lägenheter är i princip noll, men har antalet outhyrda lokaler ökat.
- Kreditinstitutens räntor ligger fortsatt kvar på historiskt låga nivåer. Under året har en räntesäkring lösts in för att bättre följa vår finanspolicy.
- Bolaget har ökat sin låneportfölj med 176 mkr genom den kommunala Internbanken och har nu 794 mnkr i lån.
- Nya och inflyttade lägenheter under 2017 uppgick till 117 st och de större objekten var;

AB Bostäder i Lidköping

- Kv Tusenfotingen 54 lägenheter
- Trygghetsboende i Vinninga 10 lägenheter
- Kv Tömmen 52 lägenheter
- Andra större investeringsprojekt som färdigställda under året;
 - Rotrenovering av lägenheter
 - Skalskyddsinstallation
 - Ombyggnad av Polishus
 - Nybyggnad av Lidåker Förskola
- Uthyrningen av de 110 lägenheter Lidåker (kv Sädessärulan) har påbörjats och prognosen är att alla lägenheterna kommer vara uthyrda under kv 1 2018.
- Övriga större projekt
 - Rotrenovering av totalt 230 lägenheter, klart 2018. Under 2017 blev 124 lägenheter klara av dessa och 56 lägenheter klara 2016.
- Företaget har skaffat sig optioner på köp av mark på Kv Karpen, Kv Regndroppen och Kv Laken.
- Tänkt konsortiet "Entrè Syd" har under året intensivt verkat för komma vidare, men tyvärr är projektet nu mer än ett år efter tidplan.
- Bolaget genomförde ytterligare ett år med historiskt högt underhåll på 45 mkr.
- Personalomsättning 2017 på 25 % var osedvanligt hög för vårt bolag, men nya medarbetare har kommit in på ett mycket bra sätt.
- Flera sociala aktiviteter med personalen och kunderna har genomförts under 2017. Den största var bolagets 75-års jubileum som firades med en kunddag på kommunens lantgård i september.

FRAMTIDEN

Bolaget har idag 2 299 lägenheter och 88 lokaler. Vakansgraden är låg, under 1 %, och har så varit under ett antal år.

Lidköpings Kommun har sedan 2012 en vision till att växa med ca. 7 000 personer t.o.m. 2030. En tillväxt som motsvarar en beredskap av ca. 700 lägenheter för AB Bostäder.

Under 2018 kommer det flyttas in i ca 150 nya lägenheter som bolaget håller på att bygga och det jobbas aktivt för att fram minst nya 50 lägenheter/år.

Arbetet med att administrera Näringslivsfastigheters hyresdebitering och ekonomifunktion har nu implementerats och har en god funktion. NLF uppdrag/verksamhet har ökat under 2017, vilket även har påverkat AB Bostäders insats.

Strategin för vår utveckling har vi sedan tidigare lagt fram i vår Affärsplan 2014-2018.

Affärsplanen, ihop med vår handlingsplan leder AB Bostäders väg in i framtiden!

Affärsplanens grund är värdeorden, *Tryggt, Bevarande, Delaktighet, Utvecklande och Personligt*

Under 2017 har ett arbete att påbörjas med ny Affärsplan 2019-2023, men med anledning av VD skifte kommer detta arbete att slutföras under hösten 2018.

Vi konstaterar att AB Bostäder lämnar 2017 med en fortsatt hög nyproduktion och med ambition att bidra till bostadsförsörjningen i Lidköping många år framöver.

Organisationen har visat att den kan hantera en expansiv fas och ska så kunna göra framöver, även då vi till viss del ser en hårdnade konkurrens om personal.

Personal

Företaget har 33 anställda. Under året har medarbetarsamtal samt lönesamtal genomförts. Sjukfrånvaron är mycket låg (2,08 %) och vi har under året även lyckats få en långtidssjukskriven att komma tillbaka i full tjänstgöring igen.

Organisationen har utökats med en ekonomiassistent och det har också varit ett år

AB Bostäder i Lidköping

med osedvanligt hög personalomsättning (25 %). Ett Vd skifte ägde rum 2/10 och har glädjande nog mycket marginellt påverkat utvecklingstakten.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsunderhåll

De för år 2017 planerade underhållsarbetena har genomförts enligt plan. Under året har omfattande underhållsarbete fortsatt med deletapp 2 av ROT-renoveringen av 233 lägenheter och installation av nytt skalskydd inom hela tätorten Lidköping. 124 lägenheter blev klara 2017. Nedan följer mer om de större projekten.

Byggprojekt

Kvarteret Valhall 8 har under året färdigställt den omfattande ombyggnation av polisstationen. Projektet blev klart den 1 mars 2017.

Det tidigare skattehuset byggs om till 29 lägenheter med inflyttning 1 februari 2018. Under 2017 har 54 lägenheter på Tusenfotingen 2 färdigställts liksom Lidåker förskola som togs i bruk under sommar 2017. Under året har också de snabbproducerade lägenheterna på Tömmen blivit klara.

Det största projektet som pågår fortfarande är de 110 lägenheterna på Lidåker som fick täta tak i slutet på 2017.

ROT-projekt

Under 2017 har stambyte inom ROT-projekt pågått. Dessa avser etapp 4 om sammantaget 4 mindre etapper. Den andra deletappen blev klar 2017 och omfattade 124 lägenheter av totalt 233.

Övriga projekt

Under 2017 har även ett antal mindre projekt genomförts. Utvändigt målning har utförts på fem fastigheter och den yttre miljön har uppgraderats på tre fastigheter.

Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna. Då genom att planerat underhåll skötts 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 i inom den gemensamma finanspolicyn. Bolaget har tagit upp nya lån på 176 mkr under året.

Lägenhetsunderhåll

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

Under 2017 har 1 Mkr utbetalats i hyresrabatt till våra kunder, som valt att avstå från det planerade lägenhetsunderhållet.

Beslut har tagits i att stoppa HLU eller UH i fastigheter som inom en 3 års period eller kortare skall genomgå upprustning (Rot). Undantag för akuta behov. Hushållsmaskiner är nu inte längre en del i HLU. Maskinerna bytts efter en teknisk/ekonomisk och hållbar intervall.

Miljöarbete

Företagets miljöpolicy lyder

- AB Bostäder skall på ett resurs effektivt sätt tillhandahålla sunda bostäder och lokaler i en sund boendemiljö.
- Vi skall 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 miljö-diplomerade av Göteborgs Miljö- och Hälsoförvaltning. Revision har skett under året och nu gällande miljödiplomering fortsätter att gälla till år 2017.

AB Bostäder i Lidköping

MARKNAD

Bostäder

Uthyrningsläget har, som de senaste åren, varit stabilt, med en uthyrningsgrad på 99,87 procent (99,9). Vid årsskiftet fanns tre vakanta lägenheter lediga för omgående inflyttning. Under året har uppsägningarna ökat en aning jämfört med 2016. Detta till följd av de nyproduktioner som blivit inflyttningssklara under året. Det vi också ser är att vår bostadskö har ökat kraftigt så de nyproduktioner som fortfarande pågår blir ett välkommet tillskott för våra bostadssökande.

Under 2017 blev byggnationen av kvarteret Tusenfotingen 2, med 54 lägenheter, färdigställd. De nya hyresgästerna flyttade in 1 maj.

Vi har även färdigställt 52 st lägenheter i kvarteret Tömmen. Inflyttning startade den 1 februari.

I landsbyggsorten Vinninga har vi färdigställt tio stycken marklägenheter som hyrs ut som trygghetslägenheter där en person i hushållet måste vara 65 år eller äldre. Inflyttning startade 1 juli.

Uthyrning av kvarteret Sädesärlan på Lidåker startade den 6 oktober och blev över förväntan. Alla lägenheter i Hus 1 blev snabbt uthyrda och i Hus 3, som är trygghetsboende, var det endast några stycken kvar vid årets slut. Intresset för byggnationen har varit stort både i media och hos allmänheten.

På Vinbergsgatan 10 pågår ombyggnation från lokaler till lägenheter. Byggnationen innebär 29 st nya lägenheter mitt i centrum. Av de lägenheterna är tio stycken studentlägenheter, vilket är nytt för AB Bostäder.

Den externa avflyttningen har under året varit 13 procent (14). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 4 procent (4).

Lokaler

Kvarteret Valhall 8, polishuset, har färdigställts efter ombyggnation. Polisen flyttade tillbaka i sina nya lokaler i början av mars.

I kvarteret Valhall 8 har även grannfastigheten, på Götgatan 9, iordningställts till polisens förfogande.

Lokalmarknaden i beståndet har varit något vikande under året.

Lokalerverksamheten uppgår nu till 86 st med en total yta av cirka 22 755 kvm.

Socialt ansvar

Gemenskap skapar trygghet! Ett relationsskapande arbete pågår ständigt inom företaget och direktkontakten med kunden är viktig för oss. Under året har vi haft en mängd olika aktiviteter för våra hyresgäster. Exempel på detta är café, snickra bihotell, grillkvällar, påsklovsfika, el-glassbilen kom ut i våra områden och delade ut gratis glass m.m. Vi har en ambition om att kunna ta tillvara på våra kunders kompetenser och skapa möjligheter till en ännu bättre gemenskap som bygger på de boendes egna engagemang för att skapa gemenskap och en fin boendemiljö.

Föreningssamarbeten

AB Bostäder har ett samarbete med ett 10-tal föreningar och organisationer, främst inom idrottsrörelsen. Vi håller på att vikta om och satsar på nya samarbeten under kommande år där kultur, konst, musik och dans kommer att vara några av dem. Ambitionen är att det skapar mervärde i boendet för våra kunder.

75-årsjubileum

Vi fyllde 75 år och det firades med våra hyresgäster på Stadsnära Lantgård i Lidköping. Ca. 750 hyresgäster kom för att rida ponnyridning, hoppa i hö, snickra i verkstaden, kela med getter, åka remalag, äta hamburgare och titta på Jecko & Jessie m.m. Dagen var minst sagt lyckad.

Vi bjöd även alla våra hyresgäster på en gratis bandymatch med lättare förtäring. Det kom ca. 1 050 hyresgäster till detta event.

Vi avslutade vårt jubileumsår genom att bjuda våra hyresgäster på en bioföreställning.

Praktikplats för nyanlända

Genom ett gott samarbete mellan AB Bostäder, Peab och Arbetsförmedlingen har två nyanlända fått praktikplats på ett av våra byggnadsprojekt.

AB Bostäder i Lidköping

Vi har för avsikt att fortsätta detta arbete även nästa år, då på en lite mer bredare front.

Fritidsfond

Det har genom bolagets bosamordnare arbetat 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 de storlekar.

AB Bostäders café

Under året har det arbetet med cafét i området Margretelund, där det varannan onsdag erbjudits fika för en liten peng. Detta har uppskattats och besöken har succesivt ökat. Verksamheten kommer att utvecklas under kommande år med mer temakvällar.

Trygghetsvandring

I vår undersökning, nöjd-kund-index, visade det sig att trygghet stod i fokus i vissa områden. För att ta reda på vad denna otrygghet innebar bjöds alla hyresgäster på ett område in för samtal med representanter från AB Bostäder, hyresgästföreningen och polisen. Dessa trygghetsvandringar kommer att löpa på i alla våra områden under kommande år.

Hyror

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för 2017. Justering skedde per den 1/1 -17.

Varmhyror för bostäder höjs därmed genomsnittligt per år med 0,63 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 skall eftersträvas. AB Bostäders låneportfölj uppgår till 794 Mkr (619). 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 ligger kvar på samma kostnadsnivå inkluderat utgifter för kommunal borgen. Till detta tillkommer kostnaden för lösen av derivat om 6,7 mkr. Genomsnittsräntan på lånen per 31 december 2017 uppgår till 1,02 procent (1,7).

Den genomsnittliga räntebindningstiden på lånen 31 december 2017 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 balans-dagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som ställt ut ränte-swappen. Målet med swapparna är att binda de rörliga lånen för att minska risken för stigande ränte-nivåer. Under not 22 visas en tabell över räntesäkringen per 2017-12-31.

Värdering av fastigheter

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

Det samlade marknadsvärdet är 1 670 Mkr. Bokförda värdet uppgår till 905 Mkr.

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

Marknadsvärdet är beräknat med ortprismetoden och med hjälp av Datscha.

AB Bostäder i Lidköping

Resultatöversikt

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 54,8 Mkr (45,3), vilket är 31 procent (28) av intäkterna. Detta motsvarar nästan 20 % av bolagets investeringar 2017 eller 190 % av kostnadsfördt underhåll.

AB Bostäders totalavkastning på totalt kapital uppgår till 4,4 procent (4,1) och synlig soliditeten har minskat till 20,4 procent (21,9). Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2016 till 32,9 procent.

Lidköpings kommun har ställt krav i ägardirektivet som förnyades under 2017. Soliditeten bör vara lägst 15 % och totalavkastningen bör ligga i intervallet 3,5-4,5 %. Totalavkastningen definieras som resultat efter finansiella poster med återläggning av de finansiella kostnaderna i förhållande till det totala kapitalet. Bolaget kan till kommun årligen dela ut det maximala belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Båda dessa krav är uppfyllda 2017.

Förändring av eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktiekapital	5 000	5 000	5 000	5 000
Reservfond	<u>45 000</u>	<u>45 000</u>	<u>45 000</u>	<u>45 000</u>
Summa bundet kapital	50 000	50 000	50 000	50 000
Ingående balanserade vinstmedel	128 596	108 774	123 900	103 278
Obeskattade reserver koncern	485	0		
Utdelning enligt beslut på årsstämma	-53	-63	-53	-63
Årets resultat	<u>24 289</u>	<u>19 885</u>	<u>24 254</u>	<u>20 685</u>
Fritt eget kapital	152 823	128 596	148 101	123 900
Summa eget kapital	202 823	178 596	198 101	173 900

Antalet aktier består av 50.000 st A-aktier med kvotvärde 100 kr

AB Bostäder i Lidköping

RESULTAT

Moderbolagets resultat för 2017 och ställning 31/12 2017 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys. AB Bostäder redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 24 254 261 kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	123 846 297,57
Årets resultat	24 254 261
Summa	148 100 558,57

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

Utdelning till aktieägaren*	60 400,00
Balanseras i ny räkning	148 040 158,57
Summa	148 100 558,57

* Utdelning baseras på 1,51 % 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.

AB Bostäder i Lidköping

Bostäder i Lidköping AB RESULTATRÄKNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 (Tkr)

	NOT	Koncernen 2017	Koncernen 2016
Nettoomsättning	1		
Hyresintäkter	2	174 329	162 142
Övriga förvaltningsintäkter	3	<u>2 295</u>	<u>930</u>
Summa nettoomsättning		176 624	163 072
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	-56 206	-54 007
Underhållskostnader	5	-28 475	-34 535
Fastighetsskatt		-3 801	-3 598
Administrations- och försäljningskostnader	6	-16 337	-14 532
Avskrivningar & nedskrivningar	7	<u>-23 996</u>	<u>-19 720</u>
Summa fastighetskostnader		-128 815	-126 392
Rörelseresultat		47 809	36 680
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		33	28
Övriga ränteintäkter		0	0
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader		<u>-16 937</u>	<u>-11 036</u>
Resultat efter finansiella poster		30 905	25 672
Bokslutsdispositioner	8	0	0
Latent skatt	9	-6 542	-5 866
Skatt	9	<u>-74</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>24 289</u></u>	<u><u>19 806</u></u>

AB Bostäder i Lidköping

AB Bostäder i Lidköping AB BALANSRÄKNING PER 31/12 (Tkr)

	NOT	Koncernen 2017	Koncernen 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	859 478	617 003
Mark	11	47 128	47 128
Markanläggningar	12	6 852	1 745
Inventarier	13	5 251	3 091
Pågående anläggningar	14	132 215	212 340
Summa materiella anläggningstillgångar		1 050 924	881 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	15	126	126
Andra långfristiga fordringar	16	57	106
Summa anläggningstillgångar		1 051 107	881 539
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		0	7
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och kundfordringar		334	245
Övriga fordringar	17	3 319	2 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	35 220	1 442
Kassa och bank	19	139	24
Summa Omsättningstillgångar		39 012	4 047
SUMMA TILLGÅNGAR		1 090 119	885 586

AB Bostäder i Lidköping

AB Bostäder i Lidköping AB BALANSRÄKNING PER 31/12 (Tkr)

	NOT	Koncernen 2017	Koncernen 2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (50 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		5 000	5 000
Reservfond		45 000	45 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	20	128 534	108 790
Årets resultat		24 289	19 806
Summa Eget kapital		202 823	178 596
Avsättning uppskjuten skatt	21	26 185	19 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	0	64 970
Koncernkonto	22	794 316	556 642
Summa långfristiga skulder		794 316	621 612
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 422	44 670
Skatteskuld		307	134
Övriga kortfristiga skulder		1 698	3 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	20 368	17 158
Summa kortfristiga skulder		66 795	65 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 090 119	885 586

AB Bostäder i Lidköping

AB Bostäder i Lidköping AB

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)

	NOT	Koncernen 2017	Koncernen 2016
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat		47 809	36 679
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		-301	-34
Avskrivningar som belastat resultatet+		23 996	19 721
Ränteintäkter och liknande poster+		33	28
Räntebidrag+		0	0
Räntekostnader-		-16 937	-11 037
Inkomstskatt-		-74	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		<u>54 526</u>	<u>45 357</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-34 848	2 258
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		<u>1 149</u>	<u>33 815</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>20 827</u>	<u>81 430</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter -		0	-7 790
Investeringar i fastigheter -		-190 776	-205 721
Investeringar i andra bolag		0	-2 399
Försäljning av Inventarier +		143	35
Förvärv av inventarier -		-2 916	-575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-193 549</u>	<u>-216 450</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån +		239 803	137 680
Inlösen av långfristiga lån -		-62 000	-2 718
Amortering av långfristiga lån -		0	0
Ökning av långfristiga fordringar -		-4 911	143
Aktieutdelning -		-54	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>172 838</u>	<u>135 042</u>
Årets kassaflöde		116	22
Likvida medel vid årets början		<u>23</u>	<u>2</u>
Summa likvida medel vid årets slut	19	<u>139</u>	<u>24</u>

AB Bostäder i Lidköping

RESULTATRÄKNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 (Tkr)

	NOT	Moderbolaget 2017	2016
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	174 012	161 861
Övriga förvaltningsintäkter	3	<u>2 295</u>	<u>930</u>
Summa nettoomsättning		176 307	162 791
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	-56 027	-53 924
Underhållskostnader	5	-28 462	-34 526
Fastighetsskatt		-3 767	-3 594
Administrations- och försäljningskostnader	6	-16 332	-14 536
Avskrivningar & nedskrivningar	7	<u>-23 834</u>	<u>-19 646</u>
Summa fastighetskostnader		-128 422	-126 226
Rörelseresultat		47 885	36 565
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		33	28
Övriga ränteintäkter		0	0
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader	22	<u>-16 852</u>	<u>-10 946</u>
Resultat efter finansiella poster		31 066	25 646
Bokslutsdispositioner	8	-207	1 160
Latent skatt	9	-6 531	-6 121
Skatt	9	<u>-74</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>24 254</u></u>	<u><u>20 684</u></u>

AB Bostäder i Lidköping

BALANSRÄKNING PER 31/12 (Tkr)

	NOT	Moderbolaget 2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	853 213	610 508
Mark	11	45 488	45 488
Markanläggningar	12	6 793	1 677
Inventarier	13	5 251	3 091
Pågående anläggningar	14	130 156	212 340
Summa materiella anläggningstillgångar		1 040 901	873 104
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	15	2 525	2 525
Fordringar koncernföretag	16	7 789	2 877
Summa anläggningstillgångar		1 051 215	878 506
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Förnödenheter och förråd		0	7
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		334	245
Övriga fordringar	17	3 319	2 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	35 216	1 438
Kassa och bank	19	5	2
Summa Omsättningstillgångar		38 874	3 998
SUMMA TILLGÅNGAR		1 090 089	882 504

AB Bostäder i Lidköping

BALANSRÄKNING PER 31/12 (Tkr)

	NOT	Moderbolaget 2017	2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (50 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		5 000	5 000
Reservfond		45 000	45 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	20	123 847	103 215
Årets resultat		24 254	20 685
Summa Eget kapital		198 101	173 900
Obeskattade reserver		6 693	6 646
Avsättning uppskjuten skatt	21	24 217	17 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	0	62 000
Koncernkonto	22	794 316	556 642
Summa långfristiga skulder		794 316	618 642
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 422	44 654
Skatteskuld		315	134
Övriga kortfristiga skulder		1 658	3 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	20 367	17 139
Summa kortfristiga skulder		66 762	65 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 090 089	882 504

AB Bostäder i Lidköping

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)

	NOT	Moderbolaget 2017	2016
Den löpande verksamheten			
Bruttoresultat		47 885	36 565
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		-299	-34
Avskrivningar som belastat resultatet+		23 834	19 646
Ränteintäkter och liknande poster+		33	28
Räntebidrag+		0	0
Räntekostnader-		-16 852	-10 947
Inkomstskatt-		-74	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		54 527	45 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+)		-34 875	2 269
Ökning(+)/minskning(-)		1 132	33 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 784	81 370
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter -		0	-7 790
Investeringar i fastigheter -		-188 716	-205 721
Investeringar i andra bolag		0	-2 399
Försäljning av Inventarier +		143	34
Förvärv av inventarier -		-2 916	-575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-191 490	-216 452
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån +		237 674	137 772
Inlösen av långfristiga lån -		-62 000	0
Amortering av långfristiga lån -		0	0
Ökning av långfristiga fordringar -		-4 911	-2 629
Aktieutdelning -		-54	-63
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		170 709	135 081
Årets kassaflöde		3	0
Likvida medel vid årets början		2	2
Summa likvida medel vid årets slut	19	5	2

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

AB Bostäder 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 dotterbolagets 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 % 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 skatteskulden 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 kassaflödes-analys med marknadsanpassade direktavkastningskrav.

Värderingsprinciper m.m.

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

Finansiella instrument

Ränteswappar

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

Nedskrivning fastigheter

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en sk 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.

AB Bostäder i Lidköping

NOT 2	HYRESINTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Bruttohyra					
	Bostäder	149 638	141 605	149 581	141 506
	Lokaler	23 721	19 166	23 462	18 984
	Garage	2 517	2 525	2 517	2 525
	P-platser	969	889	969	889
Avgår outhyrda objekt					
	Bostäder	0	0	0	0
	Lokaler	-518	-214	-518	-214
	Garage	-722	-529	-722	-529
	P-platser	-440	-401	-440	-401
		-152	-131	-152	-131
		<u>175 013</u>	<u>162 911</u>	<u>174 697</u>	<u>162 630</u>
Avgår rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag					
		-684	-769	-684	-769
	Summa hyresintäkter	<u>174 329</u>	<u>162 142</u>	<u>174 012</u>	<u>161 861</u>
NOT 3	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKT	2017	2016	2017	2016
	Ers. från hyresgäster	942	500	942	500
	Krav- och inkassoersättning	122	53	122	53
	Återvunna fordringar	91	109	91	109
	Försäljning inventarier	143	34	143	34
	Övriga ersättningar	997	234	997	234
	Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>2 295</u>	<u>930</u>	<u>2 295</u>	<u>930</u>
NOT 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016	2017	2016
	Reparationer	6 206	6 418	6 194	6 406
	Fastighetsskötsel	16 612	15 827	16 612	15 852
	Uppvärmning	17 570	16 471	17 428	16 419
	Taxebundna kostnader	13 301	12 524	13 283	12 500
	Gemensamma kostnader	1 828	2 177	1 822	2 167
	Revisionskostnad, revision	112	69	111	59
	Revisionskostnad, övrig konsultation PwC	41	72	41	72
	Medel till Hyresgästföreningen	536	449	536	449
	Summa driftkostnader	<u>56 206</u>	<u>54 007</u>	<u>56 027</u>	<u>53 924</u>
NOT 5	UNDERHÅLL	2017	2016	2017	2016
	Lägenheter	15 828	11 069	15 828	11 070
	Lokaler	378	10 270	365	10 261
	Gemensamt	9 859	10 546	9 859	10 545
	Mark	2 410	2 650	2 410	2 650
	Summa underhållskostnader	<u>28 475</u>	<u>34 535</u>	<u>28 462</u>	<u>34 526</u>

AB Bostäder i Lidköping

NOT 6	ANSTÄLLDA OCH PERSONALKC	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Antal anställda	32	30	32	30
	varav män	21	20	21	20
Könsfördelning					
Styrelsen består av 5 (5) män och 2 (2) kvinnor medan ledningen består av 4 (4) män och 1 (1) kvinna					
		2017	2016	0	0
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader					
	Styrelse och VD	1 365	1 287	1 365	1 287
	Övriga anställda	13 646	11 319	13 646	11 319
	Sociala kostnader	6 259	5 610	6 259	5 610
		<u>21 270</u>	<u>18 216</u>	<u>21 270</u>	<u>18 216</u>
	varav pensionskostnader (underlag löneskatt)	<u>1 481</u>	<u>1 338</u>	<u>1 481</u>	<u>1 338</u>

NOT 7	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRI	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Byggnader	22 948	18 942	22 795	18 877
	Markanläggningar	292	101	283	92
	Inventarier	756	677	756	677
	Summa avskrivningar	<u>23 996</u>	<u>19 720</u>	<u>23 834</u>	<u>19 646</u>
	Nedskrivningar byggnader	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Summa avskrivningar & nedskrivningar	<u>23 996</u>	<u>19 720</u>	<u>23 834</u>	<u>19 646</u>

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 % (stomme) 2,5% (Fönster, Tak, ROT) och 5 % (tekniska installationer). Se även not 20.

Nedskrivning har gjorts efter individuell bedömning per fastighet efter ortsprisivärdering.

NOT 8	BOKSLUTSDISPOSITIONER	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Avskrivningar utöver plan på inventarier	0	0	-1 900	0
	Koncernbidrag	0	0	-160	0
	Återföring från periodiseringsfond	0	0	1 853	1 160
	Summa bokslutsdispositioner	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-207</u>	<u>1 160</u>

NOT 9	SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Skatt pga av ändrad taxering	74	0	74	0
	Latent skattsskuld	6 542	5 866	6 531	6 121
	Skatt på årets resultat	0	0	0	0
		<u>6 616</u>	<u>5 866</u>	<u>6 605</u>	<u>6 121</u>

AB Bostäder i Lidköping

	Koncernen		Moderbolaget	
Redovisat resultat före skatt	30 905	25 646	31 066	25 646
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	6 799	5 660	6 834	5 642
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	47	37	47	37
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	-4	0	-4
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	5	8	5	8
Outnyttjat underskottsavdrag	7 541	-3 687	7 506	-3 668
Skatteeffekt på obeskattade reserver	408	256	408	255
Skillnad mellan skattemässiga kostnader byggnad	-14 800	-2 271	-14 800	-2 271
Skatt på årets resultat	-0	-0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	-14 490	-2 198	-14 490	-2 453
Förändring av latent skattefordran	7 948	-3 668	7 959	-3 668
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i RR	-6 542	-5 866	-6 531	-6 121
	Koncernen		Moderbolaget	
NOT 10 ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNA	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 021 498	1 020 227	1 014 064	1 015 121
Nyanskaffningar	74 334	3 013	74 414	685
Försäljningar	0	0	0	0
Omklassificering	191 088	-1 742	191 088	-1 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 286 920	1 021 498	1 279 566	1 014 065
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-401 494	-382 465	-400 557	-381 681
Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-22 948	-19 030	-22 795	-18 876
Omklassificering	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-424 442	-401 495	-423 352	-400 557
Utgående bokfört restvärde	862 478	620 003	856 214	613 508
Ingående ackumulerade nedskrivning	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Utgående bokfört värde efter nedskrivning	859 478	617 003	853 214	610 508
Taxeringsvärden	2017	2016	2017	2016
Byggnader	950 867	950 867	948 264	948 264
Mark	336 797	328 997	335 374	327 574
Summa taxeringsvärde	1 287 664	1 279 864	1 283 638	1 275 838
	Koncernen		Moderbolaget	
NOT 11 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 128	40 023	45 488	38 383
Nyanskaffningar	0	7 105	0	7 105
Omklassificeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 128	47 128	45 488	45 488
NOT 12 ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKA	2017	2017	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 137	395	2 020	278
Omklassificering	5 400	1 742	5 400	1 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 537	2 137	7 420	2 020
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-393	-292	-344	-251
Årets avskrivningar enligt plan	-292	-100	-283	-92
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-685	-392	-627	-343
Utgående bokfört restvärde	6 852	1 745	6 793	1 677

AB Bostäder i Lidköping

NOT 13	ANSKAFFNINGSVÄRDE INVENTAR	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 154	10 650	11 154	10 650
	Nyanskaffningar	2 916	575	2 916	575
	Försäljningar och utrangeringar	-659	-70	-659	-70
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 410	11 154	13 410	11 154
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 064	-7 457	-8 064	-7 457
	Återförs: ack. avskrivningar på försäljningar och utrangeringar	660	71	660	71
	Årets avskrivningar enligt plan	-755	-677	-755	-678
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 159	-8 063	-8 159	-8 064
	Utgående bokfört restvärde	5 251	3 091	5 251	3 091
NOT 14	PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR	2017	2016	2017	2016
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	212 340	6 619	212 340	6 619
	Nyanskaffningar	110 962	205 721	108 903	205 721
	Omklassificering	-191 088	0	-191 088	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 215	212 340	130 156	212 340
NOT 15	AKTIER OCH ANDELAR	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126	126	2 525	126
	Inköp	0	0	0	2 399
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126	126	2 525	2 525
Specifikation				Moderbolaget	
Namn	Org.nummer	Säte		Aktier/andelar	Bokfört värde
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	2 399
	Summa aktier och andelar				2 525
NOT 16	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	107	250	2 878	250
	Tillkommande fordringar/Utbetalda	-50	-144	4 911	2 628
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57	106	7 789	2 878
NOT 17	ÖVRIGA FORDRINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Mervärdesskatt & skatt	3 312	2 301	3 312	2 298
	Övrigt	7	28	7	9
	Summa övriga fordringar	3 319	2 329	3 319	2 307

AB Bostäder i Lidköping

NOT 18	FÖRUTBETALDA KOSTNADER C	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Sökta och godkända statliga investeringsstöd	34 520	0	34 520	0
	Förutbetalda kostnader, övrigt	700	1 442	696	1 439
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>35 220</u>	<u>1 442</u>	<u>35 216</u>	<u>1 439</u>
NOT 19	LIKVIDA MEDEL	2017	2016	2017	2016
	Kassa	5	2	5	2
	Bank	134	22	0	0
	Summa likvida medel	<u>139</u>	<u>24</u>	<u>5</u>	<u>2</u>

NOT 20 BALANSERAD VINST

Av 2016 års disponibla vinstmedel i moderbolaget har enligt årsstämman beslut har 123 846 297,57 kronor balanserats i ny räkning samt resterande 53 600:- kronor utdelats till aktieägaren, Lidköpings kommun. Se verksamhetsberättelsen för uppställning av förändringar av Eget Kapital.

NOT 21	AVS. UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Uppskjutna skattefordringar					
	Outnyttjade underskottsavdrag	14 792	6 833	14 792	6 833
	Summa uppskjutna skattefordringar	14 792	6 833	14 792	6 833
	Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	-14 792	-6 833	-14 792	-6 833
	Summa uppskjutna skattefordringar	0	0	0	0
Uppskjutna skatteskulder					
	Skillnad kostnadsfört underhåll byggnad	39 009	24 519	39 009	24 519
	Koncernmässigt övervärde på byggnader	495	512		
	Obeskattade reserver	1 473	1 463	0	0
	Summa uppskjutna skatteskulder	40 977	26 494	39 009	24 519
	Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-14 792	-6 833	-14 792	-6 833
	Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balans	26 185	19 661	24 217	17 686

NOT 22	FÖRFALLOTIDER PÅ LÅNGFRIS*	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	228 000	142 026	228 000	139 001
	Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	566 316	439 642	566 316	439 642
	Förfallotidpunkt, mer än 5 år från balansdagen	0	40 000	0	40 000
	Summa långfristiga skulder	<u>794 316</u>	<u>621 667</u>	<u>794 316</u>	<u>618 642</u>

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 företagens 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	-3 227	19-06-17
Swap 3	Swedbank, 2,36 %	40 000	-3 603	22-06-29
	Snittränta 2,98 %	89 700	-6 830	

Under året har en swap lösts med 6 173 tkr som kostnadsförts mot resultatet. Bundet belopp har minskat med 50 mkr.

AB Bostäder i Lidköping

Inteckningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Utnyttjade panter för fastigheter	0	5 260	0	0

NOT 23	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2017	2017	2016
	Upplupna löner och semesterersättningar	1 877	1 949	1 877	1 949
	Upplupen skuld för social avgifter	350	303	350	303
	Upplupna kostnadsräntor	82	1 984	82	1 984
	Förskottsbetalda hyror	17 648	12 578	17 648	12 559
	Övriga upplupna kostnader	412	344	410	343
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>20 368</u>	<u>17 158</u>	<u>20 367</u>	<u>17 139</u>

NOT 24	EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2017	2017	2016
	Garantiförbindelse FASTIGO	254	236	254	236

AB Bostäder i Lidköping

NOT 25 ÖVRIG NOT

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
Henrik Arhursson
Jan Söderlund

Personalrepresentanter

Ordinarie

Björn Nordström
Anders Krantz

Suppleanter

Stefan Toumainen

Revisor

Huvudansvarig

Peter Sjöberg, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

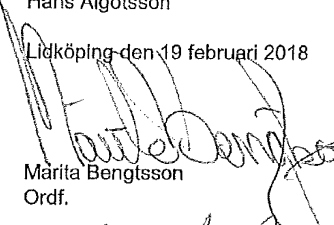
Ordinarie

Rolf Olsson
Hans Algotsson

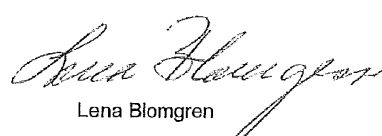
Suppleant


Lars-Erik Backman
Yngve Nordenstam


Lidköping den 19 februari 2018

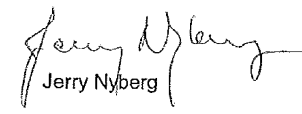

Marita Bengtsson
Ordf.

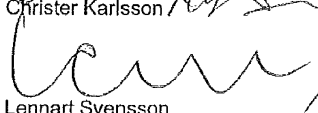

Pär Johnson

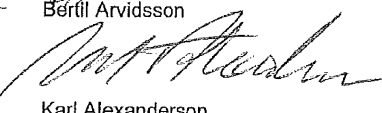

Lena Blomgren


Christer Karlsson

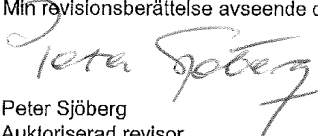

Bertil Arvidsson


Jerry Nyberg


Lennart Svensson


Karl Alexanderson
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 1 mars 2018


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

AB Bostäder i Lidköping

FEM ÅRS UTVECKLING Moderbolaget

		2013*	2014*	2015*	2016*	2017*
FÖRVALTAT BESTÅND						
Bostäder	Antal	2 177	2 179	2 179	2 182	2 299
Lokaler	Antal	87	89	89	85	88
Garage	Antal	524	524	540	538	538
P-platser	Antal	661	658	663	663	754
S:a uthyrningsenheter	Antal	3 449	3 450	3 471	3 468	3 679
Bostadsyta	Kvm	147 413	147 601	147 626	147 796	153 252
Lokalyta	Kvm	15 913	22 191	22 164	22 514	22 596
Vägd yta	Kvm	167 725	173 293	173 358	173 871	179 652
RESULTATRÄKNING						
Omsättning	Tkr	146 134	149 795	159 291	162 791	176 307
Underhållskostnader	Tkr	26 916	36 579	34 981	34 526	28 462
Driftkostnader	Tkr	64 489	63 492	65 584	68 460	72 363
Fastighetsskatt	Tkr	3 414	3 467	3 846	3 594	3 767
Avskrivningar	Tkr	18 320	16 255	18 208	19 646	23 830
Finansiella intäkter	Tkr	238	92	60	28	33
Finansiella kostnader	Tkr	14 747	13 609	11 390	10 946	16 852
Resultat efter finansnetto	Tkr	18 487	16 486	25 342	25 647	31 066
BALANSRÄKNING						
Omsättningstillgångar	Tkr	3 879	4 744	6 268	3 998	38 874
Anläggningstillgångar	Tkr	526 197	619 466	679 038	878 506	1 051 215
Kortfristiga skulder	Tkr	27 877	41 565	31 787	65 630	66 762
Långfristiga skulder	Tkr	370 945	435 232	480 870	618 642	794 082
Obeskattade reserver/Latent skatt	Tkr	12 377	15 200	7 806	6 646	6 693
Latent/ uppskjuten skatt	Tkr	1 893	5 538	11 565	17 686	24 217
Eget kapital	Tkr	116 991	132 213	153 278	173 900	198 101
UTHYRNING						
Medelhyra lägenheter	Kr/kvm	894	929	942	952	987
Omflyttningsfrekvens	%	20	22	17	18	17
Outhyrda lägenheter	Antal	16	18	2	4	3
Hysesbortfall, outhyrt	Tkr	3 615	3 280	2 000	1 275	1 832
Avskrivna fordringar	Tkr	174	192	416	194	57
NYCKELTAL						
Balanslikviditet	1) %	14%	11%	20%	6%	58%
Soliditet	2) %	24,17%	23,77%	24,57%	21,86%	20,38%
Direktavk. mot bokf. värden	3) %	10,07%	9,26%	8,38%	8,78%	7,92%
Totalavk. mot totalt kapital	4) %	6,27%	4,82%	5,36%	4,15%	4,40%
Räntabilitet Totalt kapital	5) %	6,15%	5,21%	5,61%	4,67%	4,86%
Avskrivning Byggnader	6) %	1,73%	2,51%	2,60%	2,88%	2,88%
ÖVRIGT						
Anställda	Antal	29	31	30	30	32
	Årsarbet	28,6	30,6	30,4	30,7	31,5

* 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) Driftnetto(Hyror - drift, UH, Fast skatt)/ bokförda värdet för fastigheterna (byggnad + mark)

4) Res efter finansiella intäkter/ Totalt kapital

5) Res efter finansiella intäkter+central adm kostn/genomsnittligt Totalt kapital

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

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



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 2017 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:

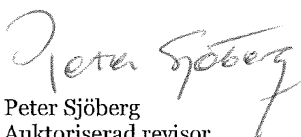
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 1 mars 2018


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor



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 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas 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 2017 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 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 till 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.