



AB BOSTÄDER
LIDKÖPING

Årsredovisning

2018



AB BOSTÄDER
LIDKÖPING

ÅRSREDOVISNING

– 2018 –

VD:S KOMMENTAR	4	RESULTATÖVERSIKT	21
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6	- Vinstdispositioon	22
-Verksamhet	6	RESULTATRÄKNING	23
-Fastigheter	8	BALANSRÄKNING	24
- Fastighetsförvaltning	11	KASSAFLÖDESANALYS	26
- Personal och socialt engagemang	12	NOTER	27
- Miljö	13	REVISIONSBERÄTTELSE	37
- Marknad	15	GRANSKNINGSRAPPORT	39
- Ekonomi	18		

SNABBAFAKTA

AB Bostäder i Lidköping	2014	2015	2016	2017	2018
Aktiekapital, Mnkr	5	5	5	5	5
Kommunens ägarandel, procent	100	100	100	100	100
Omsättning, Mnkr	150	159	163	176	187
Resultat före bokslutsdisp. mnkr	16	25	26	31	31
Årets resultat, Mnkr	15	21	21	24	27
Soliditet, procent	22,4	24,6	21,9	20,0	20,8
Investeringar			217	197	155
Antal anställda	31	30	30	32	33





VD har ordet

AB Bostäder har som huvuduppgift att främja och bidra bostadsförsörjningen i Lidköpings kommun. Bolaget hade vid årsskiftet 2442 lägenheter och har som affärsidé att ”På ett hållbart sätt och med ett starkt kundengagemang förvalta, skapa och utveckla bostäder”

AB Bostäder lämnar 2018 med en osedvanligt hög nyproduktion och med en ambition att fortsatt bidra till bostadsförsörjningen i Lidköping många år framöver.

Viktiga händelser och resultat

Antalet outhyrda lägenheter är i princip noll och arbete för minska antalet outhyrda lokaler pågår aktivt. Företaget har köpt mark i Kv. Karpen och i Kv. Regndroppen samt, genom en öppen budgivning, sålt en fastighet i Kv. Bele 5.

Nya och inflyttade lägenheter under 2018 uppgick till hela 145 st och de större objekten var;

- Valhall, Vinbergsgatan 10, 19 vanliga och 10 studentlägenheter
- Kv Sädesärlan, Majorsallén 77 Lidåker, 110 lägenheter varav 36 för äldre.

Pågående byggnation;

- Kv Karpen, Husabygatan 8, 10 lägenheter
- Kv Regndroppen, Sjölund Ång, 32 lägenheter

Bolaget tar nu fortlöpande in synpunkter från sina kunder genom nöjdkund-undersökning (NKI) för att snabbare kunna göra förbättring. Bolagets sociala

engagemang fortsätter att utvecklas och uppmärksammas från olika håll.

Ekonomi

Ekonomiskt är bolaget stabilt och har lyckats hantera måttliga hyreshöjningar genom framförallt effektiviseringar och en låg ränta. Bolaget har ökat sin låneportfölj med 117 Mkr genom den kommunala Internbanken och har nu 911 Mkr i lån. Detta är lite i förhållande till de ägda fastigheternas marknadsvärde.

Styrelsen har under året beslutat om vision, affärsidé och indikatorer för bolaget fram till år 2023.

Personal

Företaget har 33 anställda som starkt bidrar till bolagets positiva utveckling. Sjukfrånvaron har gått upp något till 2,59 % (2,09 %) men är fortsatt mycket låg. Från årsskiftet 2019 görs en organisationsförändring som bland annat innebär ett närmare och mer tydligt chefskap. Personalomsättning låg på 9 % år 2018, vilket är på en nivå som ger anställda och bolaget bra förutsättningar för att utvecklas.

KARL ALEXANDERSON

VD, AB BOSTÄDER I LIDKÖPING



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2018, bolagets 77:e verksamhetsår.

(Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2017).

AB Bostäder i Lidköping ägs i sin helhet av Lidköpings kommun. Den övergripande visionen är att bolaget gör skillnad genom att aktivt bidra till utvecklingen av Lidköping.

AFFÄRSIDÉ

Företagets affärsidé är att på ett hållbart sätt och med starkt kundengagemang förvalta, skapa och utveckla bostäder.

ÄGARDIREKTIV

AB Bostäder ska enligt ägardirektiv bland annat;

- 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 för kommunens 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 sitt fastighetsbestånd genom nybyggnad eller förvärv/försäljning av fastigheter inom kommunens geografiska gränser.

MARKNADSLÄGE

Det råder en stor efterfrågan på bostäder i Lidköping, vilket AB Bostäder aktivt arbetar för att möta. Det finns inga tecken på minskad efterfråga på bostäder i den närmaste framtiden, utan snarare en ökning. Låga räntor gör att bolagets ekonomiska framtidsutsikter är ljusa. Däremot är det fortsatt svårt att få till en försvarbar avkastning och rimliga hyresnivåer, utan stimulanser, vid nybyggnationer.

ORGANISATIONS- TILLHÖRIGHET

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





FASTIGHETER

Verksamheten har under 2018 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter. Fastighetsbeståndet består nu av 2 442 lägenheter, 90 lokaler samt garage och bilplatser. Totalt uppgår antalet hyresobjekt till 4 199 enheter.

Den vägda uthyrningsbara ytan uppgår till 189 598 m². 93 procent av lägenheterna finns i centralorten. AB Bostäders marknadsandel av hyresrätter i kommun uppgår till 52 procent.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 409 Mkr (1 284). Det samlade marknadsvärdet är 2 083 Mkr. (1670) och det bokförda värdet uppgår till 1 118 Mkr. (905).

Försäkringar

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

Väsentliga händelser

- Vi konstaterar att AB Bostäder lämnar 2018 med en osedvanligt hög nyproduktion och med ambition att fortsatt bidra till bostadsförsörjningen i Lidköping många år framöver.
- Organisationen har visat att den kan hantera en expansiv fas och kommer så kunna göra framöver.
- Styrelsen har beslutat om vision, affärsidé och indikatorer för bolaget fram till år 2023.

- Bolaget tar nu fortlöpande in synpunkter från sina kunder genom nöjd kund undersökning (NKI) för att snabbare kunna göra bättring.

- Antalet outhyrda lägenheter är i princip noll och arbete för att minska antalet outhyrda lokaler pågår aktivt.

- Nya och inflyttade lägenheter under 2018 uppgick till hela 145 st och de större objekten var;

- **Valhall**, Vinbergsgatan 10, 19 vanliga och 10 studentlägenheter

- **Kv Sädesärlan**, Majorsallén 77 Lidåker, 111 lägenheter varav 37 för äldre

- **Svartebäcksgatan**, Omställning av lokal till 5 lägenheter.

Investeringsprojekt

Andra större investeringsprojekt som färdigstälts under året;

- Rotreovering av lägenheter
- Fönsterbyten/takomläggningar
- Schougska gården etapp1



Pågående byggnation;

- Kv Karpen, Husabygtan 8, 10 lägenheter
- Kv Regndroppen, Sjölunda Äng, 32 lägenheter
- Samtliga 111 lägenheter på Lidåker (kv Sädesärlan) har blivit uthyrda och är nu inflyttade.

Köp och försäljning av mark

Företaget har köpt mark i Kv Karpen och i Kv Regndroppen.

Den öppna budgivningen på fastigheten Bele 5 gick över förväntan och styrelsen beslutade att sälja. Det kommer påverka redovisning positivt år 2019.

Entré Syd

Det kom in många synpunkter under samrådet på "Entré Syd", varför kommunen beslutat att genomföra en ny samrådsprocess. Det råder stor osä-

kerhet beträffande förutsättningar för projektets genomförande.

Ränteförsäkringar

Hyror höjdes 1 januari med 0,83 %.

Kreditinstitutens räntor ligger fortsatt kvar på historiskt låga nivåer och under året har två ränteförsäkringar lösts in för att möta nya ränteavdragsbegränsningar.

Låneportfölj

Bolaget har ökat sin låneportfölj med 117 mkr genom den kommunala Internbanken och har nu 911 Mkr i lån. Bolaget har fortsatt ett högt underhåll och kostnaden för detta stannade på 31 Mkr år 2018.

Utöver detta tillkommer komponentbyte såsom tak och fönster med 18 mkr.





FASTIGHETS- FÖRVALTNING

Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna, då det planerade underhållet är långsiktigt och genomtänkt.

Nedan följer några större åtgärder som genomförts under 2018.

- **Annagatan:** 150 lägenheter har fått utvändig målning av träfasader.
- **Floragatan:** 12 lägenheter har fått fasaden nymålade.
- **Västgötagatan:** 32 lägenheter, på plan 2, har fått nya fönster.
- **Prost- och Floragatan:** Tre byggnader fick nya yttertak.
- **Stenhammarsvägen:** 20 lägenheter har fått nya värmepumpar.
- **Vårt digitala passage- och bokningssystem** har uppgraderats.

Byggprojekt

Under året har 29 lägenheter på Vinbergsgatan och 111 lägenheter på Majorsallén färdigställts. Båda dessa projekt har levt upp till förutbestämda mål och stärkt företagets varumärke.

Övriga projekt

Stomstabilisering av byggnader kring Schougska gården färdigställdes under året och utredning av möjliga framtida användningssätt pågår.

I kvarteret Valkyrian (Mellbygatan) har två vindslägenheter byggts och även detta hus är nu väder- och stomstabiliserat.

ROT-projekt

Under 2018 slutfördes sista etappen på ROT-program nr 4 (Stakegatan och Solhagsvägen). Inom detta program har nu 233 lägenheter genomgått renovering. På Stakegatan 3 har 33 lägenheter nu fått förbättrad tillgänglighet genom en ny hissinstallation.

Finansiering

Under året har internbanken samordnat finansieringen för kommunen och alla bolag inom kommunen. Internbanksrådet med representation från AB Bostäder tillgodoser bolagets lånebehov och tar beslut inom den gemensamma finanspolicyn. Bolaget har tagit upp nya lån på 117 Mkr under året.

Lägenhetsunderhåll

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

Under 2018 har 1 mkr utbetalats i hyresrabatt till våra kunder, som valt att istället avstå från ett planerat lägenhetsunderhåll.





Personal & socialt engagemang

Företaget har 33 anställda. Under året har medarbetarsamtal samt lönesamtal genomförts. Bolagets sociala engagemang fortsätter att utvecklas och uppmärksammas från olika håll.

Sjukfrånvaron håller sig på en låg nivå (2,59 %), vilket företaget också upplever som en indikator på gott arbetsgivarskap.

Personalomsättning

Personalomsättning låg på 9 % år 2018, vilket är på en nivå som ger nyanställda och bolaget bra förutsättningar för att utvecklas. Företaget kommer få vänja sig vid en personalomsättning som är större än vad den historiskt varit.

I samband med rekrytering av ny fastighetschef har organisationsstruktur också anpassats.

Ny hyresdebitering

Arbetet med att administrera Näringslivsfastigheters(NLF) hyresdebitering och ekonomifunktion har nu implementerats och har en god funktion. NLF uppdrag/verksamhet hanteras på ett bra sätt och det bidrar också till organisationens utveckling.



A close-up photograph of a man with glasses and a red t-shirt, looking upwards towards a vine with green leaves and small grapes. The background is a soft-focus green, suggesting an outdoor setting like a vineyard or garden.

Miljöarbete

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

Företagets miljöpolicy lyder;

AB Bostäder skall på ett resurseffektivt sätt tillhandahålla sunda bostäder och lokaler i en sund boendemiljö. Vi skall verka för goda miljöval som ger oss och våra kunder hög kvalitet.

Diplomerade

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 2019.

Klimatinitiativ

Styrelsen har också fattat beslut om att delta i branschorganisationens klimatinitiativ, vilket syftar till att minska klimatpåverkan från verksamheten mot uppsatta mål år 2030.



MARKNAD

Vi har ettor till femmor i flerfamiljshus såväl som radhus. Vår minsta lägenhet är 21 kvm och den största lägenheten är på 132 kvm. Vi har lägenheter med olika standard, lägen, storlekar osv, vilket ger utrymme för olika hyresnivåer.

Uthyrningsläget har, som de senaste åren, varit stabilt med en uthyrningsgrad på 99,83 procent (99,87). Vid årsskiftet fanns två vakanta lägenheter lediga för omgående inflyttning. Uppsägningar under året låg i linje med 2017, 391 st (386).

Under 2018 färdigställdes 145 nya lägenheter vilket bl.a. innebar att:

- 11 personer flyttade hemifrån
- 28 hushåll flyttade till Lidköpings kommun
- 21 hushåll flyttade inom AB Bostäder
- 44 hushåll sålde sin bostadsrätt eller villa

Av de nyskapade lägenheterna är 37 inriktade för trygghetsboende och 10 för studentboende.

Alla nyproducerade lägenheter var uthyrda vid planerad inflyttning.

Avflyttning

Den externa avflyttningen har under året varit 11,5 procent (13,1). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 4,4 procent (3,6).

Vid årsskiftet hade vi ca 7 000 personer registrerade sökande kunder till våra lägenheter jämfört med ca 6 700 personer vid årsskiftet 2017. En stor skill-

nad som skett i hanteringen kring kön under 2018 är att den kontinuerligt rensas enligt GDPR´s krav. Det innebär att personer som inte varit aktiva på 9 månader måste rensas bort från vår kö. Vår bostadskö fortsätter att öka, trots alla inflyttningssklara nyproducerade lägenheter. Kötiden har under 2018 legat på cirka 2,5 år.

Lokaler

Någon större efterfrågan på lokaler har vi inte haft under året. Dalande intresse och uppsägningar på stora lokaler har gjort det svårare att hyra ut igen. Det finns dock en framtidstro på att lokalerna kommer att kunna bli uthyrda. AB Bostäder arbetar även aktivt med att se över möjlig omställning till bostäder i de fall det passar. Lokalverksamheten uppgår nu till 90 st med en total yta av cirka 22 746 kvm.

NKI

I mars 2018 startade vi vår löpande NKI-undersökning, som är ett verktyg för att kunna mäta bolagets kundupplevelse. Den visar på att andelen nöjda hyresgäster uppgår till 76 % vid årsskiftet 2018/2019. Ett av bolagsmålen i affärsplanen 2019-2023 är att uppnå 85 % nöjda hyresgäster, så kallade ambassadörer. Vi kommer att arbeta hårt för att nå vårt mål





och använder vår undersökning som ett av verktygen för att komma dit. Hyresgästen skall känna vår vilja att ständigt förbättra oss. Det ger oss energi inför kommande målperiod.

Socialt ansvar

AB Bostäder har som uppdrag att 10 procent av bolagets omsättning av lägenheter ska tillfalla kommunens bostadssociala behov. Under 2018 var det 7 procent av bolagets omsättning av lägenheter som tillföll kommunens bostadssociala behov (26 lägenheter av 391). Företaget fortsätter att arbeta med förebyggande insatser för att öka möjligheterna att bo kvar, skapa tryggt boende och för att minska risken för hyresförluster. Det bosociala arbetet sker i nära samarbete med Social och Arbetsmarknad samt Vård och Omsorg.

Bosocialt ansvar

Ett exempel på verksamhet för att underlätta i boendet är hembesök till nyanlända där syftet bland annat är att svara på frågor om hur boendet fungerar, öka tryggheten och ge möjlighet att knyta och förmedla kontakter. Detta arbete medför ökad gemenskap i

våra områden. För att lyckas med det bosociala arbetet är det viktigt med kommunsamverkan. AB Bostäder arbetar därför med att bibehålla och utveckla förutsättningarna för att hantera störningar i boendet och medverka i samarbetet kring säkerhet tillsammans med kommunala förvaltningar och övriga instanser som polis, räddningstjänst och föreningar.

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. För att nå vår ambition arbetar vi aktivt i våra områden med att anordna diverse aktiviteter.

Samarbeten och praktikplatser

AB Bostäder har samarbete med ett antal föreningar och organisationer, främst inom idrottsrörelsen. Vi har breddat antalet samarbetspartners under året för att kunna erbjuda något som passar alla. Antalet samarbeten där våra kunder får rabatterat pris hos lokala företag har ökat och vi söker ständigt nya vägar att gå. Ambitionen är att det skapar mervärde i boendet för våra kunder.





Genom ett gott samarbete mellan AB Bostäder, Peab och Arbetsförmedlingen har en nyanländ fått praktikplats på ett av våra byggnadsprojekt som resulterade i en fast anställning hos Peab. AB Bostäder har även haft en nyanländ kvinna som praktikant på kontoret.

Arbete med att utveckla detta arbete pågår och under 2019 kommer vi att utöka antalet praktikanter hos oss.

Bosocialt sommarjobb

Under 2018 anställde AB Bostäder tre sommarjobbande ungdomar som under två veckor ansvarade för aktiviteter för barn och ungdom i vårt största bostadsområde Margretelund. Detta blev en mycket uppskattad aktivitet som ämnar öppna upp för integration och nya kontaktvägar för såväl barnen som för deras föräldrar. Vi kommer att fortsätta med denna typ av sommarjobb även under 2019.

Huskurage

För att öka tryggheten ytterligare har vi lanserat Huskurage, i samarbete med kommunen, i hela beståndet. Huskurage är ett externt koncept som uppmunt-

rar hyresgäster att agera om de ser eller hör något som inte verkar stå rätt till hos sina grannar. Arbetet påbörjades 2018 och fortsätter även under 2019.

Fritidsfond

Det har genom bolagets bosamordnare arbetats 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 vilka som beviljas pengar. Fonden har använts vid några tillfällen och målet är att detta ökar på sikt.

AB Bostäders café

Cafét i områdeslokalen på Margretelund har varit igång hela året och där det varannan onsdag erbjuds fika för en liten peng. Detta har uppskattats och besöken har succesivt ökat. Verksamheten kommer att utvecklas under kommande år med mer temakvällar.



EKONOMI

Bolaget har de kommande åren en ekonomi som möjliggör utveckling, men avvägningar mot avkastningskrav och låneskuld behöver göras löpande.

Under 2019 kommer bolaget att färdigställa minst 42 nya lägenheter och bolaget fortsätter att jobba aktivt för att få fram minst 40 lägenheter/år för olika kategorier.

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 räntebindingstider som skall eftersträvas. AB Bostäders låneportfölj uppgår till 911 Mkr (794). Med anledning av minskade räntor på kortfristiga lån (Stibor 90). De samlade lånen följer internbankens finanspolicy vad gäller mixen av rörliga och bundna lån.

Räntekostnader har trots mer lån och inlösen av räntederivat minskat med 3,6 Mkr jämfört med året innan. Genomsnittsräntan på lånen per 31 december 2018 uppgår till 0,76 procent (1,02). Den genom-

snittliga räntebindingstiden per 31 december 2018 har minskat något, men kapitalbindingstiden ligger kvar på ca 1,8 år.

Hyror

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för 2018 utmynnade i att hyror höjdes med i genomsnitt 0,83 procent

Värdering av fastigheter

AB Bostäder har gjort en egen marknadsvärdering av ägda fastigheter med en avkastningsvärdering som grund. Värderingen är gjord med ortprismetoden och med stöd från Datscha. Bolaget bedömer inte att det föreligger något nedskrivningsbehov av fastigheternas bokförda värden.

Det samlade marknadsvärdet är 2 083 Mkr (1 670). Bokförda värdet uppgår till 1 118 Mkr (905). Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer





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

Affärsplan

Styrelsen har under året arbetat aktivt med Affärsplan 2019-2023 och har fattat beslut på vision, strategiska målområden och indikatorer. AB Bostäders vision är:

”Vi gör skillnad genom att aktivt bidra till utvecklingen av Lidköping”

Med detta i ryggen kommer nu aktiviteter att utarbetas av organisationen;

- Fokus på klimat- och hållbarhetsfrågor kommer stärkas väsentligt de kommande åren.
- Bolaget kommer fortsätta att utveckla användning av digitala system och dess möjligheter.
- Våra kunders upplevda nöjdhet ska öka.
- Bolagets sociala engagemang ska fortsatt vara en viktig del i verksamheten.
- Organisationen har visat att den kan hantera en ex-

pansiv fas och ska så kunna göra även framöver, men vi ska även tillmötesgå våra kunders behov av dagligt stöd.

- Bolagets personal ska fortsatt känna att de är viktiga och gör skillnad, var och en på sitt ansvarsområde men också i bolaget som helhet. Personalens välmående kommer även framledes vara i fokus. De är bolagets motor!

- Användande av finansiella instrument

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. Under 2018 har samtliga derivat löst in varför ingen redovisning görs. Kostnaden för förtida lösen uppgick totalt till 4 720 902 kr.

Ägarförhållanden

AB Bostäder i Lidköping är ett helägt kommunalt bolag till Lidköpings kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2018	2017	2016	2015	2014
Förvaltad bestånd bostäder	2 442	2 299	2 182	2 179	2 177
Förvaltad bestånd, total vägd yta	189 598	179 652	173 871	173 358	173 293
Omsättning totalt	187 136	176 307	162 791	159 291	149 795
Balansomslutning	1 209 373	1 090 089	882 504	685 306	624 210
Eget kapital	224 892	198 101	173 900	153 278	132 213
Resultat efter finansnetto	31 310	31 066	25 647	25 342	16 486
Soliditet (%)	20,84	20,38	21,86	24,57	23,77
Avkastning på totalt kap. (%)	3,87	4,40	4,15	5,36	4,82



RESULTATÖVERSIKT

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 63 Mkr (54), vilket är 34 procent (31) av intäkterna. Detta motsvarar 43 % av bolagets investeringar 2018 eller 200 % av kostnadsfört underhåll.

AB Bostäders totalavkastning på totalt kapital uppgår till 3,9 procent (4,4) och synlig soliditeten har ökat till 20,9 procent (20,4) i en investeringsintensiv fas. Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga SABO-företag uppgick 2017 till 32,7 procent.

Lidköpings kommun har ställt krav i ägardirektivet som förnyades under 2018. 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 2018.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie kapital	Reservfond	Balaserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	45 000	123 846	24 254	198 101
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			24 194	-24 194	0
Utdelning				-60	-60
Årets resultat				26 852	26 852
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	5 000	45 000	148 040	26 852	224 892





FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	148 040 159
Årets vinst	26 851 521
Summa	174 891 680

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

Utdelning	60 000
I ny räkning överföres	174 831 680
Summa balanserade vinstmedel	174 891 680

*Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. * Utdelning baseras på 1,5 % 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. Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.



RESULTATRÄKNING

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1-31/12 (TKR)

NETTOOMSÄTTNING	NOT	2018	2017
- Hyresintäkter	2, 3	185 501	174 017
- Övriga förvaltningsintäkter		1 637	2 289
Summa nettoomsättning		187 138	176 306
Rörelsens kostnader	4		
Underhålls kostnader		-36 607	-34 477
Övriga driftskostnader		-43 240	-39 356
Övriga externa kostnader	5	-9 901	-8 315
Personalkostnader	6	-23 183	-22 440
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-28 250	-23 834
		-141 181	-128 422
RÖRELSERESULTAT		45 957	47 884
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-2 299	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	900	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 248	-16 852
		-14 647	-16 819
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		31 310	31 065
Bokslutsdispositioner	9	1 043	-207
Resultat före skatt		32 353	30 858
Skatt	10	-5 501	-6 604
ÅRETS RESULTAT	11	26 852	24 254



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (TKR)

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT	2018	2017
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnader och mark	12	1 117 962	905 495
- Inventarier, verktyg och installationer	13	5 551	5 251
- Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	44 609	130 155
Summa anläggningstillgångar		1 168 122	1 040 901
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
- Andelar i koncernföretag	15, 16	100	2 399
- Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	7 732
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	153	183
		253	10 314
Summa anläggningstillgångar		1 168 375	1 051 215
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		565	334
Övriga fordringar	18	711	3 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	39 721	35 216
		40 997	38 869
Kassa och bank		1	5
Summa Omsättningstillgångar		40 998	38 874
SUMMA TILLGÅNGAR		1 209 373	1 090 089



BALANSRÄKNING

PER 31/12 (TKR)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2018	2017
EGET KAPITAL	20		
Bundet eget kapital			
- Aktiekapital		5 000	5 000
- Reservfond		45 000	45 000
		50 000	50 000
FRITT EGET KAPITAL			
- Balanserad vinst eller förlust		148 040	123 846
- Årets resultat		26 852	24 254
		174 892	148 100
Summa eget kapital		224 892	198 100
OBESKATTADE RESERVER	21	5 650	6 693
AVSÄTTNINGAR	22		
- Uppskjuten skatteskuld		29 347	24 217
- Summa avsättningar		29 347	24 217
LÅNGFRISTIGA SKULDER	23		
- Skulder till koncernföretag		910 875	794 316
- Summa långfristiga skulder		910 875	794 316
KORTFRISTIGA SKULDER			
- Leverantörsskulder		19 443	44 422
- Aktuella skatteskulder		476	315
- Övriga skulder		852	1 658
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	17 838	20 368
Summa kortfristiga skulder		38 609	66 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 209 373	1 090 089



KASSAFLÖDESANALYS

(TKR)

	NOT	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	25	31 310	31 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		28 227	23 692
Betald skatt		-372	-74
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		59 165	54 684
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet:			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	7
Förändring av kundfordringar		-231	-89
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 897	-34 790
Förändring av leverantörsskulder		-24 979	-231
Förändring av kortfristiga skulder		-3 173	1 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 885	20 944
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-155 473	-191 793
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		23	143
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-4 911
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		10 062	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-145 388	-196 561
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		116 559	175 674
Utbetald utdelning		-60	-54
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		116 499	175 620
ÅRETS KASSAFLÖDE		-4	3
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		5	2
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1	5



NOTER

(Tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år med undantag för att kostnaderna redovisas som kostnadsredovisning till skillnad mot tidigare som var funktionsindelas.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Koncernbokslut har inte upprättats för 2018. Dotterbolaget AKO Fastigheter AB(556700-7207) är inte väsentlig för koncernen.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som

avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Bolagets tillgångar och skulder upptas till anskaffningsvärdet om ej annat framgår. För maskiner och Inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	80-100 år
Markanläggning	20-50 år
Byggnad utvändigt	20-40 år
Byggnad invändigt, VVS, kraft, transporter	20-40 år
Utrustning, styr- & reglersystem, belysning & tele	10-20 år
Övrigt, hyresgästpassningar	5-10 år
Byggnadsinventarier	5-20 år



Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav enligt Datcha och Newsec.

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver inkl uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

NOT 2 HYRESINTÄKTER FÖRDELNING

HYRESINTÄKTER PER RÖRELSEGREN

	2018	2017
Bruttohyra		
Bostäder	158 378	149 647
Lokaler	26 603	23 437
Garage & P-platser	3 708	3 485
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-419	-518
Lokaler	-1 615	-722
Garage & p-platser	-708	-593
Rabatter senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-447	-720
SUMMA HYRESINTÄKTER	185 501	174 017

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2018	2017
Ersättning för krav och inkasso	106	123
Återvunna fordringar	73	91
Försäljning inventarier	23	143
Sålda redovisningstjänster	782	776
Övriga sidointäkter	0	215
Ers. från hyresgäster	653	942
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	1 637	2 289



NOT 4 ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2018	2017
Reparationer	7 034	6 194
Fastighetsskötsel	17 467	16 613
Uppvärmning	18 719	17 428
Taxebundna kostnader	14 830	13 283
Gemensamma kostnader reducerat med personalkostnader	-19 441	-18 464
Medel till hyresgästföreningen	539	535
Fastighetsskatt	4 091	3 767
SUMMA ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	43 240	39 356

NOT 5 ARVODE TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets re-

visor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2018	2017
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	129	111
Skatterådgivning	28	41
SUMMA ARVODE TILL REVISORER	157	151



NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Kvinnor	11	11
Män	22	21
TOTALT	33	32
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
Styrelse och verkställande direktör	1 197	1 365
Övriga anställda	12 685	12 202
SUMMA	13 882	13 567
SOCIALA KOSTNADER		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	488	441
Pensionskostnader för övriga anställda	970	1 210
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 705	6 259
SUMMA	8 163	7 910
TOTAL SUMMA	22 045	21 477
KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2018	2017
Nedskrivningar aktier i AKO Fastigheter AB	2 299	0
SUMMA RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2 299	0

NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018	2017
Erhållna utdelningar	2	2
Räntor	32	31
Resultat vid avyttringar, Vinninga elförening	867	0
SUMMA FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	900	33



NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2018	2017
Återföring från periodiseringsfond	1 543	1 853
Lämnade gottgörelser	0	-160
Skilln bokf o plan avskr, inv	-500	-1 900
SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER	1 043	-207

NOT 10 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2018	2017
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	372	74
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 129	6 531
TOTALT REDOVISAD SKATT	5 501	6 604

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2018		2017	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Redovisat resultat före skatt		31 310		31 066
Skatt enligt gällande skattesats	22	-6 888	22	-6 834
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		192		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-4		-5
Skatteeffekt av obeskattade reserver		-229		-408
Skillnad mellan skattemässig kostnad byggnad		1 812		14 800
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag		5 666		-7 506
vars skattevärde ej redovisats som tillgång				
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-548		-47
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	0	0	0	0



NOT 11 VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	148 040 159
Årets vinst	26 851 521
SUMMA VINST	174 891 680

Utdelning	60 000
I ny räkning överföres	174 831 680
SUMMA	174 891 680

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. * Utdelning baseras på 1,5 % på insatt kapital

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 332 473	1 061 572
Inköp	111 841	74 414
Omklassificeringar	128 051	196 488
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	1 572 365	1 332 474
Ingående avskrivningar	-423 978	-400 900
Årets avskrivningar	-27 425	-23 079
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-451 404	-423 979
Ingående nedskrivningar	-3 000	-3 000
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-3 000	-3 000
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 117 962	905 495
UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Redovisat värde	1 117 961	905 495
Verkligt värde	2 083 000	1 670 000
Taxeringsvärden byggnader	1 055 328	948 264
Taxeringsvärden mark	353 552	335 374
SUMMA	1 408 880	1 283 638
Bokfört värde byggnader	1 068 186	860 007
Bokfört värde mark	49 776	45 488
SUMMA	1 117 962	905 495



NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	13 411	11 155
Inköp	1 125	2 916
Försäljningar/utrangeringar	-224	-659
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	14 312	13 411
Ingående avskrivningar	-8 160	-8 064
Försäljningar/utrangeringar	224	659
Årets avskrivningar	-825	-756
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-8 761	-8 160
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	5 551	5 251

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	130 155	212 340
Under året nedlagda kostnader	42 505	108 903
Under året färdiställda om/nyanläggningar	-128 051	-191 088
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	44 609	130 155
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	44 609	130 155

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	2 399	2 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 399	2 399
Årets nedskrivningar	-2 299	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 299	0
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	100	2 399

NOT 16 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört
AKO Fastigheter AB	120	120	120	100
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Eget kapital
AKO Fastigheter AB	556700-7207	Lidköping	105	-44



NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	183	183
Inköp	6	
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	189	183
Försäljningar/utrangeringar	-36	
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	-36	
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	153	183

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018	2017
Skattefordran avseende aktuell moms	711	3 312
Övriga poster	0	7
SUMMA ÖVRIGA FODRINGAR	711	3 319

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018	2017
Förutbetalda kostnader	1 762	696
Statliga investeringsstöd	37 959	34 520
SUMMA	39 721	35 216

NOT 20 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

NAMN	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	50 000	100
SUMMA	50 000	

NOT 21 OBESKATTADE RESERVER

	2018	2017
Akkumulerade överavskrivningar	2 400	1 900
Periodiseringsfonder	3 250	4 793
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	5 650	6 693



NOT 22 AVSÄTTNINGAR

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2018	2017
Belopp vid årets ingång	24 217	18 302
Årets avsättning	5 129	5 915
SUMMA AVSÄTTNINGAR	29 347	24 217

NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2018	2017
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Internbanken, Lidköpings kommun limit	922 000	862 000
- outnyttjad del	-11 125	-67 684
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	910 875	794 316

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018	2017
Upplupna löner och semesterersättningar	-1 801	-1 877
Upplupen skuld för sociala avgifter	-333	-350
Upplupen räntekostnad	0	-82
Förskottsbetalda hyror	-12 740	-17 648
Övriga upplupna kostnader	-2 964	-411
SUMMA	-17 838	-20 368

NOT 25 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR

	2018	2017
Erhållen ränta	-32	-31
Erhållen utdelning och vinst	-869	-2
Erlagd ränta externa finansiärer	10 221	14 320
Erlagd borgensavgift och internbanksavgift	3 027	2 512
Internbanken		
Övriga finansiella kostnader	0	20
SUMMA	12 348	16 819

NOT EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018	2017
Garantiförbindelse FASTIGO	268	254
SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSE	268	254

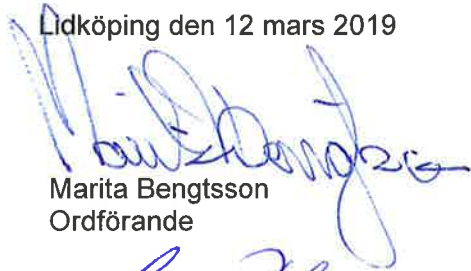
NOT VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

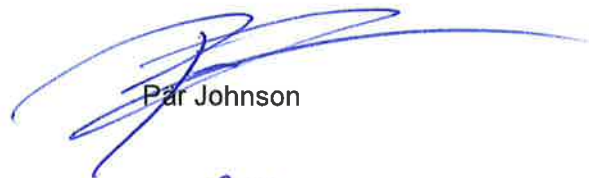
STYRELSE OCH REVISORER

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Lidköping den 12 mars 2019



Marita Bengtsson
Ordförande



Pär Johnson



Lena Blomgren



Bertil Arvidsson



Christer Karlsson



Jerry Nyberg

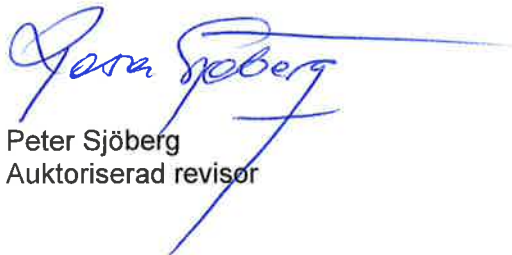


Lennart Svensson



Karl Alexanderson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 18 Mars 2019



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisör





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Bostäder i Lidköpings finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping.

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 Aktiebolaget Bostäder i Lidköping 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 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping för år 2018 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 Aktiebolaget Bostäder i Lidköping 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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:

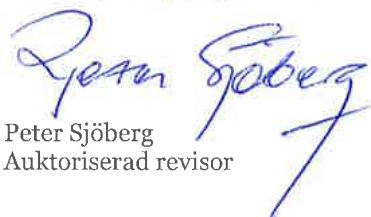
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 18 mars 2019



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport för år 2018

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

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisions sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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.



