



AB BOSTÄDER  
LIDKÖPING



# Årsredovisning

–2019–





**AB BOSTÄDER**  
LIDKÖPING

# ÅRSREDOVISNING

## – 2019 –

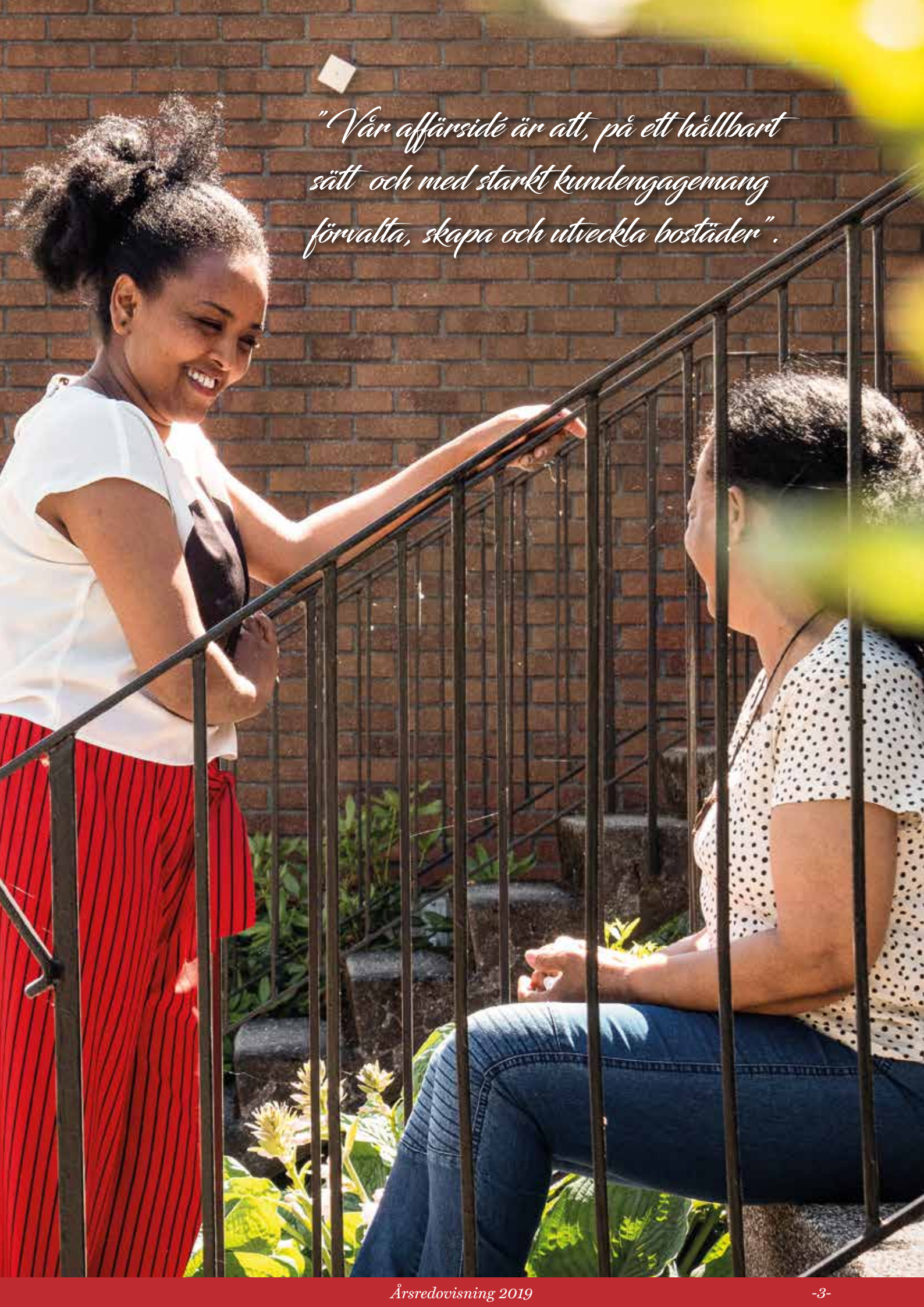
VD HAR ORDET	4	RESULTATÖVERSIKT	21
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6	- Vinstdisposition	22
- Verksamhet	7	RESULTATRÄKNING	23
- Fastigheter	8	BALANSRÄKNING	24
- Fastighetsförvaltning	10	KASSAFLÖDESANALYS	26
- Personal och socialt engagemang	12	NOTER	27
- Miljö	13	REVISIONSBERÄTTELSE	37
- Marknad	14	GRANSKNINGSRAPPORT	39
- Ekonomi	18		

### SNABBFAKTA

<b>AB Bostäder i Lidköping</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Verksamhetens intäkter, mnkr	205	187	176	163	158
Verksamhetens kostnader, mnkr	-148	-156	-145	-137	-133
Årets resultat, mnkr	42	27	24	21	21
Soliditet, procent	23,0	20,8	20,0	21,9	24,6
Investeringar, netto, mnkr	39	145	197	217	79
Självfinansieringsgrad, %	204	41	28	21	56
Långfristig låneskuld, mnkr	824	911	794	619	481
Aktiekapital, mnkr	5	5	5	5	5
Antal anställda	34	33	32	30	30

*Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.*



A photograph of two women on an outdoor staircase. The woman on the left is standing, wearing a white short-sleeved top and a red skirt with vertical stripes. She is smiling and looking towards the other woman. The woman on the right is sitting on the steps, wearing a white top with black polka dots and blue jeans. She is looking back at the standing woman. The staircase has a black metal railing. The background is a brick wall and some green plants. The lighting is bright, suggesting a sunny day.

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





# VD har ordet

***AB Bostäder har som huvuduppgift att främja och bidra till bostadsförsörjningen i Lidköpings kommun.***

***Bolaget hade vid årsskiftet 2483 lägenheter för uthyrning och har som affärsidé att ”På ett hållbart sätt och med ett starkt kundengagemang förvalta, skapa och utveckla bostäder”.***

AB Bostäder fortsätter att skapa nya lägenheter och agerar aktivt för att möjliggöra för fler att kunna bosätta sig i Lidköping. Bolaget har gjort sitt historiskt bästa ekonomiska resultat, vilket är frukten av maximerade intäkter och ett välorganiserat arbete.

## Viktiga händelser och resultat

Antalet outhyrda lägenheter är fortsatt i princip noll och räntekostnaderna är låga, vilket gör att bolaget gör ett väldigt gott ekonomiskt resultat. Låneskulden har också minskat under året vilket beror på försäljning av Kv. Bele, utbetalningar av statsbidrag, samt mindre egen nyproduktion. Företaget har letat aktivt efter möjlig mark att bygga på, men det råder klar brist på byggklara fastigheter att agera på.

Nya och inflyttade lägenheter under 2019 uppgick till 43 stycken och dessa var;

Kv. Karpen	Husabygatan 8	9 lägenheter
Kv Regndroppen	Sjölunda Äng	32 lägenheter
Omställning	Befintliga lokaler	2 lägenheter

### **Pågående byggnation;**

Kv. Bifrost	Husabygatan 8	9 lägenheter
Kv Regndroppen	Torggatan	20 lägenheter

Bolaget jobbar fortsatt med att stärka rollen som ett allmännyttigt bostadsbolag och vår kundundersökning visar också på en positiv trend genom att åtta av tio svarar nöjda/mycket nöjda med vårt agerande. Bolagets sociala engagemang är stort och det fortsätter att utvecklas. Detta arbete uppmärksammas från många olika håll och vi har väl upparbetade kontaktnät med andra viktiga intressenter som jobbar med samhällsociala frågor.

## Ekonomi och personal

Ekonomiskt är bolaget stabilt och har lyckats hantera måttliga hyreshöjningar genom framför allt effekt-





iviseringar och en låg ränta. Bolaget har minskat sin låneportfölj med 87 Mkr genom den kommunala Internbanken och har nu 824 Mkr i lån. Detta är ungefär en tredjedel av fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Företaget har 34 anställda som starkt bidrar till bolagets positiva utveckling. Sjukfrånvaron har minskat något till 2,38 % (2,59 %), vilket är en mycket låg nivå.

Från årsskiftet 2019 gjordes en organisationsförändring som bland annat innebär ett närmare och mer tydligt chefskap. Personalomsättning låg på 3 % år 2019, vilket är en mycket låg och stabil nivå.

## Framtiden

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.

Under 2020 kommer bolaget att bara färdigställa en handfull nya lägenheter, men byggnationer pågår och 27 nya lägenheter kommer bli inflyttningsklara under våren 2021.

Bolaget fortsätter att jobba aktivt för att få fram minst 40 lägenheter/år för olika kategorier.

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

## Ny styrelse

Den nytillträdda styrelsen driver vidare bolagets Affärsplan 2019-2023 och den övergripande känslan som vill uppnås är AB Bostäders vision:

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

Fokus på klimat- och hållbarhetsfrågor kommer stärkas väsentligt de kommande åren och bolagets sociala engagemang ska fortsatt vara en viktig del i verksamheten.

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

**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 2019, bolagets 77:e verksamhetsår.**  
(Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2018).

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.
- Öka 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 efterfrågan 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 Sveriges Allmännytta, HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgi-  
varorganisation).





# FASTIGHETER

***Verksamheten har under 2019 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter. Fastighetsbeståndet består nu av 2 483 lägenheter, 84 lokaler samt garage och bilplatser. Totalt uppgår antalet hyresobjekt till 3 953 enheter.***

Den vägda uthyrningsbara ytan uppgår till 190 154 m<sup>2</sup>. 93 procent av lägenheterna finns i centralorten Lidköping. AB Bostäders marknadsandel av hyresrätter i kommun uppgår till ca 52 procent.

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 553 Mkr (1 409). Det samlade marknadsvärdet är bedömt till 2 344 Mkr (2 083) och det bokförda värdet uppgår till 1 090 Mkr (1 118).

## Försäkringar

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

## Väsentliga händelser

- Ekonomiskt är 2019 för bolaget det historiskt bästa och såväl styrelse som personal har starkt bidragit till detta.
- Vi konstaterar att AB Bostäder lämnar 2019 med ett antal nyproducerade lägenheter som överstiger ägarens direktiv. Bolaget har även en fortsatt stark ambition att fortsätta bidra till bostadsförsörjningen i Lidköping många år framöver.

- Organisationen har varit stabil under året och bolaget står väl rustat för att hantera både förvaltning och nyproduktion.

- En ny styrelse har tillträtt under 2019 och fortsätter aktivt driva mot bolagets vision, i enlighet med vår affärsidé.

- Bolagets kundnöjdhet fortsätter att förbättras och bolagets personal agerar aktivt för att förbättra vårt nöjdhetsindex (NKI).

- Antalet outhyrda lägenheter är i praktiken noll, men vi har hanterat 352 lägenhetsbyten detta år.

- Nyproducerade och färdigställda lägenheter under 2019 uppgick till 43 st enligt nedan;

Kv Karpen	Husabygatan 8	9 lägenheter
Kv Regndroppen	Sjölunda Äng	32 lägenheter
Omställning	Befintliga lokaler	2 lägenheter

## Investeringsprojekt

**Andra större investeringsprojekt som färdigställda under året;**

- Sprinkleranläggning och golvbyte på äldreboendet Majgården
- Fönsterbyten/takomläggningar







## Beslutade och påbörjade byggnationer;

Kv. Bifrost	Torggatan	20 lägenheter
Lovene	Skogsgatan	7 lägenheter

## Lansering & försäljning

Samtliga nybyggda lägenheter har varit uthyrda i god tid före första inflyttning.

Företaget har sålt fastigheten på Bele 5 och därigenom minskat sitt lokal innehav. Fastigheten innehöll inga lägenheter. Försäljningen genererade också en positiv effekt i redovisningen med 4,9 Mkr.

## Entré Syd & hyror

Styrelsen har beslutat att avsluta sitt engagemang i projektet "Entré Syd", eftersom de planmässiga förutsättningarna inte har kunnat klarläggas.

Hyror höjdes 1 januari med 1,9 % och överenskommelse gjordes även för 2020 i ett tvåårsavtal med Hyresgästföreningen.

## Räntekostnader

Kreditinstitutens räntor ligger fortsatt på låga nivåer och räntekostnaderna har minskat efter att bolaget löste in samtliga derivat under 2018. Nya derivat tas upp inom Internbanken.

## Låneportfölj

Bolaget har minskat sin låneportfölj med 87 Mkr hos den kommunala Internbanken och har nu 824 Mkr i låneskuld. Låneramen inom Internbanken uppgår till 1 100 Mkr samt aktuell internlimit uppgår per 2019-12-31 till 850 Mkr. Bolaget har något mindre underhållskostnader detta år, då tillträdande fastighetschef har fokuserat på framtida planering och omarbetat underhållsplanen.





# FASTIGHETS- FÖRVALTNING

*Under året har det upphandlats och tecknats avtal på samtliga ramavtalsområden för hantverkstjänster. Bolaget jobbar också mer aktivt med att hänvisa våra entreprenörer till befintliga tecknade ramavtal för material som bolaget har med HBV och då teckna s.k. trepartsavtal.*

Fastighetssyner har genomförts på samtliga fastigheter under året, vilket kommer bli en återkommande aktivitet. Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna, då det planerade underhållet är långsiktigt och genomtänkt. **Nedan följer några större åtgärder som genomförts under 2019.**

- **Kv. Skopan:** fem byggnader med drygt 100 lägenheter har genomgått takbyte.
- **Gamla stan:** Tre fastigheter har fått träfasaderna renoverade och målade.
- **Västgötagatan:** 450 fönster har målats och kvarterslokalen har genomgått en stor renovering.
- **Majgården:** Samtliga parkettgolv på äldreboendet har bytts ut. Brandskyddet har uppdaterats med en sprinkleranläggning.
- **Karlagatan:** Fönsterbyte med kulturhistoriskt utformade fönster.

- **Margretelund mfl:** Tak- och balkongtvätt har utförts på flera områden.

- **Kv. Skopan mfl:** Större markprojekt har genomförts på flera ställen.

- **Fönsterbyte:** på ca 450 lägenheter påbörjades hösten 2019, och pågår under hela 2020.

- **Altantak:** Ca 90 altantak samt ett antal fönster har bytts ut i samband med skador vid det extraordinära hagelovädret dagen före midsommarafton

## Lägenhetsunderhåll

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

Under 2019 har 963 Tkr utbetalats i hyresrabatt till våra kunder, som valt att istället avstå från ett planerat lägenhetsunderhåll.

Digitalisering av HLU-beställningar har startats nu implementerats fullt ut.



*"Vi vill bidra till förnyelse och utveckling  
av Lidköpings centrumkärna".*







*”Bolagets sociala engagemang är stort och fortsätter att utvecklas.”*

## Personal & socialt engagemang

***Företaget har 34 anställda. Under året har personalen varit med och tagit fram tre värdegrundande ord för vår organisation och dessa är; att Bemöta, att Utveckla och att vara Delaktig (BUD)***

Under året har en person slutat (3,03 %) och två börjat, vilket gör att bolaget hade 34 fast anställda vid årsskiftet. Bolagets sociala engagemang är stort och fortsätter att utvecklas. Detta arbete uppmärksammas på många olika håll och vi har nu väl uppbyggda kontaktnät med andra viktiga samarbetspartners inom samhället.

### Stabil personalstab

Under året har utvecklingssamtal samt lönesamtal genomförts med all personal. Sjukfrånvaron håller sig på en låg nivå 2,38 % (2,59 %), vilket företaget också upplever som en indikator på gott arbetsgivar-skap.

Detta år har varit personellt mycket stabilt, men företaget kommer säkert få hantera en högre personalomsättning i framtiden.

I samband med att vår nya fastighetschef började, anpassades också organisationsstrukturen.

### Hyresdebitering

Arbetet med att administrera Näringslivsfastigheters (NLF) hyresdebitering och ekonomifunktion fungerar väl och uppdraget har utökats under 2019 med kommunens flygbolag Lidköping/Hovby Flygplats AB. Detta bidrar även till att bolaget blir mindre sårbart organisatoriskt.



# 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 miljödiplomerade enligt Svensk miljöbas av Miljöstrateg i Jönköping AB. Revision har skett under året och nu gällande miljödiplomerings fortsätter att gälla till år 2020.

## Klimat- & hållbarhetsinitiativ

Bolaget är också engagerat i allmännyttans Klimatinitiativ, vilken jobbar mot en fossilbränslefri verksamhet och 30 % lägre energianvändning år 2030.

Ett hållbarhetsarbete har startats upp, där samtliga fastigheter har inventerats ur ett hållbart perspektiv.

Detta ska leda till vårt verktyg för att i framtiden bygga på ett så **miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbart sätt** som möjligt.

## Viktiga åtgärder

**Några viktiga åtgärder som genomförts eller startats upp för att nå våra miljömål:**

- Vi kan idag mäta energianvändningen som krävs för att producera varmvatten.
- Vi installerar rumsgivare i samtliga lägenheter, detta påbörjades under 2019 på Solhagsvägen och på Stakegatan.
- Vi har bytt ut två fossildrivna bilar till eldrivna.
- Vi har gått från diesel till HVO-100 på våra arbetsfordon.
- Fönsterbyten i ca 450 lägenheter.

*"Vi skall verka för goda miljöval som ger oss och våra kunder hög kvalitet."*









# MARKNAD

*Vi har ettor till femmor i flerfamiljshus såväl som i 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 99,87 procent (99,83). Vid årsskiftet fanns en (1) vakant lägenhet ledig för omgående inflyttning. Uppsägningar under året har minskar jämfört med 2018, 352 st (391).

#### **Detta innebär bl a att:**

24 personer	Flyttade hemifrån
53 hushåll	Flyttade till Lidköpings kommun
74 hushåll	Flyttade inom AB Bostäder
27 hushåll	Sålde sin bostadsrätt eller villa

Under 2019 färdigställdes 43 nya lägenheter. Inflyttning i 34 av dessa sker i januari 2020. Av de nyskapade lägenheterna var 18 särskilt avsedda för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Alla nyproducerade lägenheter blev uthyrda i god tid före en planerad inflyttning.

## Avflyttning

Den externa avflyttningen har under året varit 12,08 procent (11,5). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 2,86 procent (4,4).

Vid årsskiftet hade bolaget närmare 8 500 personer registrerade som sökande kunder till våra lägenheter. Vid årsskiftet 2018 var kön drygt 7 000 personer. Vår bostadskö fortsätter att öka, kötiden har

under 2019 legat på cirka tre år. En ny trend visar också på att erbjudna lägenheter går ut på fler vändor för visning än tidigare. Detta kan bero på att man är rädd om sina köpoäng och vill vara säker på att man tar "rätt" lägenhet.

## Lokaler

Under året har vi haft två större lokaler tomma under en längre tid. En av dem blev uthyrd under 2019 och den andra planeras för ombyggnation till tre nya lägenheter i centrum. Lokalverksamheten uppgår nu till 84 st med en total yta av cirka 20 449 kvm.

## NKI

Under 2019 har kundnöjdheten i vår kundundersökning ökat från 76 % 2018 till 79 % vid årsskiftet 2019/2020. Vårt mål i gällande affärsplan 2019-2023 är att uppnå 85 % nöjda hyresgäster 2023, så kallade ambassadörer. Vi 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 2019 var det 7 pro-







cent av bolagets omsättning av lägenheter som tillföll kommunens bostadssociala behov.

Företaget fortsätter att arbeta med förebyggande insatser för att öka möjligheterna att bo kvar, skapa tryggt boende och för att minska risken för hyresföruster. Det bosociala arbetet sker i nära samarbete med Social & Arbetsmarknad, polisen samt Vård och Omsorg.

Vi har lagt mer tid på föräldrakontakt, där vi ser att barn/ungdom behöver stöttning, så att vi kan stötta de föräldrar som behöver det. Under 2019 har vi utökat samarbete med skolor och även fritidsgården i Margretelund, där vi tillsammans planerar för en meningsfull fritid för barn och unga.

## Trygghet

Sent under 2019 startade en EST-grupp (effektiv samordning för trygghet) som ska arbeta med och förebygga otrygga förhållanden i Margretelund. Detta är ett fokusområde av flera. På dessa möten är alla som är verksamma i området representerade. Skola, affärsverksamheter, fastighetsägare, polis, socialtjänst m.m.

Vi har även haft en trygghetsinventering i några fastigheter på Margretelund, där vi knackat dörr för

att höra hur man upplever trygghet och trivsel i sitt bostadsområde. Det var uppskattat att vi kom och frågade personligen i stället för med en enkät.

## Samarbeten

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.

## Praktikplats "Städpatrull"

Under 2019 startade vi projektet "Städpatrull", där två nyanlända fick praktik via arbetsförmedlingen. Uppdraget var att städa trapphus i första hand. Efter praktiktiden blev de anställda via Nystartsjobb. Detta har fungerat mycket tillfredsställande och nästa steg att besluta kring är tillsvidareanställning för de två kvinnor som det avser.

## Bosocialt sommarjobb

Efter ett lyckat sommarjobbprojekt 2018 fortsatte vi med bosocialt jobb även 2019. Denna gång utveck-







lade vi detta till att man själv fick ange vad man ville arbeta med, var man ville ha sin aktivitet, vilken målgrupp aktiviteten inriktade sig till och hur mycket det skulle kosta ungefär. Vi anställde 16 stycken ungdomar för detta ändamål, med gott resultat. Fortsättning kommer att följa 2020.

### Våga Fråga (huskurage)

Arbetet med Huskurage påbörjades 2018 och under 2019 har vi sett några resultat av detta. Hyresgäster har ringt störningsjouren eller vår bosamordnare när man misstänkt att någon granne far illa och hänvisat till "Våga fråga" som vi valt att kalla det i stället. Det ser vi mycket positivt på och hoppas att detta blir än mer uppmärksammat under 2020.

### Fritidsfond och vårt café

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 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.

Caféet 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 successivt ökat. Verksamheten kommer att utvecklas under kommande år med mer tema-kvällar.

### Hyresgästdag

I september månad hade vi en uppskattad hyresgästdag i Stadsträdgården. En dag där alla våra hyresgäster var välkomna. Vi bjöd på mat från olika kulturer (hyresgäster bidrog med detta) lekar, underhållning och tävlingar. Det blev en bra dag, där vi fick en trevlig stund med våra hyresgäster.

### Förtur i bostadskön

Vi har arbetsmarknads- och medicinsk förtur som man kan söka om man till exempel inte kan gå i trappor utan behöver komma ner i bottenvåning eller ha ett boende med hiss eller om man har fått fast anställning i Lidköping och har mer än 8 mils enkel resväg till sin arbetsplats. Under 2019 har 12 lägenheter gått till förtur i bostadskön.









# EKONOMI

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

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.

## Finansiering

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 824 Mkr (911). De samlade lånen följer internbankens finanspolicy vad gäller mixen av rörliga och bundna lån.

Räntekostnader 2019 har minskat kraftigt jämfört med 2018 pga av att vi löste in samtliga räntederivat det året. Genomsnittsräntan på bolagets lån per 31 december 2019 uppgick till 0,86 % (0,76). Den genomsnittliga räntebindingstiden per 31 december 2019 har ökat till 2,33 år (1,36), men kapitalbindingstiden har minskat till 2,4 år (2,8).

## Hyror

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror omfattade två år och för 2019 utmynnade detta i att hyror höjdes med i genomsnitt 1,9 procent.

## Värdering av fastigheter

AB Bostäder har gjort marknadsvärdering av ägda fastigheter med en avkastningsvärdering som grund. Värderingen är gjord med ortprismetoden och med stöd från Datscha. Bolaget bedömer att det inte föreligger något ytterligare nedskrivningsbehov av fastigheternas bokförda värden. Det samlade bedömda marknadsvärdet uppgår till 2 344 Mkr (2 083) och det bokförda värdet är 1 090 Mkr (1 118).

## Framtiden

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

Under 2020 kommer bolaget bara färdigställa en handfull nya lägenheter, men bolaget fortsätter att jobba aktivt för att få fram minst 40 lägenheter/år för olika kategorier.

Brist på mark och byggbara detaljplaner gör tyvärr att bolagets nyproduktion kommer att bli lägre de kommande två åren.

Bolaget har de kommande åren en ekonomi som





möjliggör utveckling, men avvägningar mot avkastningskrav och låneskuld behöver göras löpande.

Den nytillträdda styrelsen driver vidare bolagets Affärsplan 2019-2023 och den övergripande känslan som vill uppnås är AB Bostäders vision:

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

## Att närma sig visionen

**Med styrelsens vision och målområden som grund jobbar nu organisationen med aktiviteter för att uppfylla mål och närma sig det önskvärda tillståndet = visionen.**

- 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 expansiv 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!

## 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 stolt helägt kommunalt bolag av Lidköpings kommun.

## FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltad bestånd bostäder	2 483	2 442	2 299	2 182	2 179
Förvaltad bestånd, total vägd yta	190 154	189 598	179 652	173 871	173 358
Omsättning totalt	204 792	187 136	176 307	162 791	159 291
Balansomslutning	1 183 473	1 209 373	1 090 089	882 504	685 306
Eget kapital	259 108	224 892	198 101	173 900	153 278
Resultat efter finansnetto	56 791	31 310	31 066	25 647	25 342
Soliditet (%)	23,02	20,84	20,38	21,86	24,57
Avkastning på totalt kap. (%)	5,39	3,87	4,40	4,15	5,36





# 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 soliditet har ökat till 23 procent (20,8) i en investeringsintensiv fas. Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland samtliga företag i Sveriges Allmännytta uppgick 2018 till 32,2 procent.

Lidköpings kommun har ställt krav i ägardirekti-

vet 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	148 040	26 852	224 892
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			26 792	-26 792	0
Utdelning				-60	-60
Årets resultat				41 879	41 879
<b>BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>5 000</b>	<b>45 000</b>	<b>174 832</b>	<b>41 879</b>	<b>266 711</b>





*"AB Bostäder skall på ett resurseffektivt sätt tillhandahålla sunda bostäder och lokaler i en sund boendemiljö".*

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

**Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):**

Balanserad vinst	174 831 680
Årets vinst	41 879 397
<b>Summa</b>	<b>216 711 077</b>

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

Utdelning	1 995 371
I ny räkning överföres	214 715 706
<b>Summa balanserade vinstmedel</b>	<b>216 711 077</b>

*Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. \* Utdelning baseras på 1,5 % på insatt kapital + 50 % av reavinst såld fastighet efter skatt.*

## 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	2019	2018
- Hyresintäkter	2, 3	198 220	185 501
- Övriga förvaltningsintäkter		6 573	1 637
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>204 793</b>	<b>187 138</b>
Rörelsens kostnader	4		
Underhållskostnader		-28 083	-36 607
Övriga driftskostnader		-45 105	-43 240
Övriga externa kostnader	5	-10 202	-9 901
Personalkostnader	6	-25 945	-23 183
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-31 621	-28 250
		<b>-140 956</b>	<b>-141 181</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>63 837</b>	<b>45 957</b>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	-2 299
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	0	900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 045	-13 248
		<b>-7 045</b>	<b>-14 647</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>56 792</b>	<b>31 310</b>
Bokslutsdispositioner	9	-1 577	1 043
Resultat före skatt		55 215	32 353
Skatt	10	-13 336	-5 501
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	11	<b>41 879</b>	<b>26 852</b>



# BALANSRÄKNING

PER 31/12 (TKR)

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT	2019	2018
Materiella anläggningstillgångar			
- Byggnader och mark	12	1 089 672	1 117 962
- Inventarier, verktyg och installationer	13	5 005	5 551
- Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	86 021	44 609
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 180 698</b>	<b>1 168 122</b>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
- Andelar i koncernföretag	15, 16	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	228	153
		<b>328</b>	<b>253</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 181 026</b>	<b>1 168 375</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		683	565
Övriga fordringar	18	31	711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 727	39 721
		<b>2 441</b>	<b>40 997</b>
Kassa och bank		7	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 448</b>	<b>40 998</b>
SUMMA TILLGÅNGAR		<b>1 183 474</b>	<b>1 209 373</b>





# BALANSRÄKNING

PER 31/12 (TKR)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019	2018
EGET KAPITAL	20		
<b>Bundet eget kapital</b>			
- Aktiekapital		5 000	5 000
- Reservfond		45 000	45 000
		50 000	50 000
FRITT EGET KAPITAL			
- Balanserad vinst eller förlust		174 832	148 040
- Årets resultat		41 879	26 852
		216 711	174 892
<b>Summa eget kapital</b>		<b>266 711</b>	<b>224 892</b>
OBESKATTADE RESERVER	21	7 227	5 650
AVSÄTTNINGAR	22		
- Uppskjuten skatteskuld		39 341	29 347
<b>Summa avsättningar</b>		<b>39 341</b>	<b>29 347</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER	23		
- Skulder till koncernföretag		823 734	910 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>823 734</b>	<b>910 875</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
- Leverantörsskulder		21 914	19 443
- Aktuella skatteskulder		3 420	476
- Övriga skulder		948	852
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	20 179	17 838
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 461</b>	<b>38 609</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 183 474</b>	<b>1 209 373</b>



# KASSAFLÖDEANALYS

(TKR)

	NOT	2019	2018
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		56 792	31 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	26 615	28 227
Betald skatt		-3 341	-372
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>		<b>80 066</b>	<b>59 165</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET</b>			
Förändring av kundfordringar		-118	-231
Förändring av kortfristiga fordringar		38 674	-1 897
Förändring av leverantörsskulder		2 471	-24 979
Förändring av kortfristiga skulder		5 380	-3 173
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>126 473</b>	<b>28 885</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-63 349	-155 473
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		24 083	23
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	10 062
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-39 266</b>	<b>-145 388</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		0	116 559
Amortering av lån		-87 141	0
Utbetald utdelning		-60	-60
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-87 201</b>	<b>116 499</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>6</b>	<b>-4</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7</b>	<b>1</b>





# 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 2019. 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	2019	2018
<b>Bruttohyra</b>		
Bostäder	171 628	158 378
Lokaler	25 514	26 603
Garage & P-platser	3 895	3 708
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-270	-419
Lokaler	-1 141	-1 615
Garage & p-platser	-729	-708
Rabatter senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-678	-447
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER</b>	<b>198 219</b>	<b>185 501</b>

## NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2019	2018
Ersättning för krav och inkasso	104	106
Återvunna fordringar	55	73
Försäljning inventarier	82	23
Sålda redovisningstjänster	460	782
Ers. från hyresgäster	769	653
Försäljning av fastigheter	4 925	0
Övriga erhållna bidrag (lönebidrag m.m.)	178	0
<b>SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>6 573</b>	<b>1 637</b>





## NOT 4 ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	7 606	7 034
Fastighetsskötsel	20 936	17 467
Uppvärmning	17 391	18 719
Taxebundna kostnader	16 607	14 830
Gemensamma kostnader reducerat med personalkostnader	-22 214	-19 441
Medel till hyresgästföreningen	614	539
Fastighetsskatt	4 166	4 091
<b>SUMMA ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>45 105</b>	<b>43 240</b>

## 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.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	76	129
Skatterådgivning	34	28
<b>SUMMA ARVODE TILL REVISORER</b>	<b>110</b>	<b>157</b>





## NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA</b>		
Kvinnor	12	11
Män	22	22
<b>SUMMA</b>	<b>34</b>	<b>33</b>
<b>LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 242	1 197
Övriga anställda	13 942	12 685
<b>SUMMA</b>	<b>15 184</b>	<b>13 882</b>
<b>SOCIALA KOSTNADER</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	514	488
Pensionskostnader för övriga anställda	1 378	970
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 439	6 705
<b>SUMMA</b>	<b>9 331</b>	<b>8 163</b>
<b>TOTAL SUMMA</b>	<b>24 515</b>	<b>22 045</b>
<b>KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %

## NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2019	2018
Nedskrivningar aktier i AKO Fastigheter AB		2 299
<b>SUMMA RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>		<b>2 299</b>

## NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
Erhållna utdelningar	0	2
Räntor	0	32
Resultat vid avyttringar, Vinninga elförening	0	867
<b>SUMMA FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>0</b>	<b>900</b>



## NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond	-4 827	0
Återföring från periodiseringsfond	3 250	1 543
Skilln bokf o plan avskr, inv	-0	-500
<b>SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>	<b>-1 577</b>	<b>1 043</b>

## NOT 10 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2019	2018
Aktuell skatt	1029	0
Justering avseende tidigare år	242	372
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	9 995	5 129
<b>TOTALT REDOVISAD SKATT</b>	<b>11 265</b>	<b>5 501</b>

## AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2019		2018	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Redovisat resultat före skatt		55 215		31 310
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-11 816	22	-6 888
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		0		192
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-3		-4
Skatteeffekt av obeskattade reserver		2 408		-229
Skillnad mellan skattemässig kostnad byggnad		417		1 812
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag		5 942		5 666
vars skattevärde ej redovisats som tillgång				
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-45		-548
<b>REDOVISAD EFFEKTIV SKATT</b>	<b>5,61</b>	<b>-3 099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





## NOT 11 VINSTDISPOSITION

### Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	174 831 680
Årets vinst	41 879 397
<b>SUMMA VINST</b>	<b>216 711 077</b>

Utdelning	1 995 371
I ny räkning överföres	214 715 706
<b>SUMMA</b>	<b>216 711 077</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

\* Utdelning baseras på 1,5 % på insatt kapital + 50% av reavinten på såld fastighet efter skatt.

## NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 572 365	1 332 473
Inköp	980	111 841
Försäljningar/utrangeringar	-37 329	0
Omklassificeringar	20 168	128 051
Nya anskaffningar	340	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>1 556 524</b>	<b>1 572 365</b>
Ingående avskrivningar	-451 403	-423 978
Försäljningar/utrangeringar	18 253	
Årets avskrivningar	-30 701	-27 425
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-463 851</b>	<b>-451 404</b>
Ingående nedskrivningar	-3 000	-3 000
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>1 089 673</b>	<b>1 117 962</b>
<b>UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>		
Redovisat värde	1 089 672	1 117 961
Verkligt värde	2 344 091	2 083 000
Taxeringsvärden byggnader	1 149 765	1 055 328
Taxeringsvärden mark	403 674	353 552
<b>SUMMA</b>	<b>1 553 439</b>	<b>1 408 880</b>
Bokfört värde byggnader	1 039 317	1 068 186
Bokfört värde mark	50 355	49 776
<b>SUMMA</b>	<b>1 089 672</b>	<b>1 117 962</b>



## NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 312	13 411
Inköp	374	1 125
Försäljningar/utrangeringar	-280	-224
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>14 406</b>	<b>14 312</b>
Ingående avskrivningar	-8 761	-8 160
Försäljningar/utrangeringar	280	224
Årets avskrivningar	-920	-825
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>- 9401</b>	<b>-8 761</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>5 005</b>	<b>5 551</b>

## NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	44 609	130 155
Under året nedlagda kostnader	61 551	42 505
Under året färdigställda om-/nyanläggningar	-20 140	-128 051
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>86 021</b>	<b>44 609</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>86 021</b>	<b>44 609</b>

## NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	100	2 399
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100</b>	<b>2 399</b>
Årets nedskrivningar		-2 299
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>		<b>-2 299</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## NOT 16 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
AKO Fastigheter AB	120	120	120	100
	Org.nr	Säte		
AKO Fastigheter AB	556700-7207	Lidköping		





## NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	153	183
Inköp	75	6
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	228	189
Försäljningar/utrangeringar		-36
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR		-36
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	228	153

## NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019	2018
Skattefordran avseende aktuell moms	0	711
Skattekonto	31	0
SUMMA ÖVRIGA FODRINGAR	31	711

## NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019	2018
Förutbetalda kostnader	1 727	1 762
Statliga investeringsstöd	0	37 959
SUMMA	1 727	39 721

## NOT 20 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

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

## NOT 21 OBESKATTADE RESERVER

	2019	2018
Akkumulerade överavskrivningar	2 400	2 400
Periodiseringsfonder	4 827	3 250
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	7 227	5 650



## NOT 22 AVSÄTTNINGAR

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2019	2018
Belopp vid årets ingång	29 347	24 217
Årets avsättning	9 995	5 129
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>	<b>39 341</b>	<b>29 347</b>

## NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2019	2018
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Internbanken, Lidköpings kommun limit	850 000	922 000
- outnyttjad del	-26 266	-11 125
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>823 734</b>	<b>910 875</b>

## NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
Upplupna löner och semesterersättningar	-1 971	-1 801
Upplupen skuld för sociala avgifter	-385	-333
Förskottsbetalda hyror	-17 244	-12 740
Övriga upplupna kostnader	-580	-2 964
<b>SUMMA</b>	<b>20 179</b>	<b>-17 838</b>

## NOT 25 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2019	2018
Avskrivningar	31 621	28 250
Reavinst vid försäljning av fastigheter	-4 925	0
Reavinst vid försäljning av inventarier	-82	-23
<b>SUMMA</b>	<b>26 615</b>	<b>28 227</b>

## NOT EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2019	2018
Garantiförbindelse FASTIGO	273	268
<b>SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>273</b>	<b>268</b>

## NOT VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut



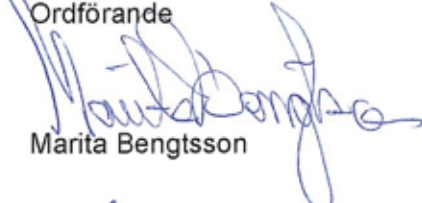
# STYRELSE OCH REVISORER

***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 2020-02-18



Tomas Lidberg  
Ordförande



Marita Bengtsson



Sara Gallus



Claës Anders Englund



Johan Calmestrand



Jerry Nyberg




Britt-Marie Gustafsson



Karl Alexanderson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Bygghammar  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bostäder i Lidköping för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Bostäder i Lidköpings finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Bostäder i Lidköping.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bostäder i Lidköping enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bostäder i Lidköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.





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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bostäder i Lidköping enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Lidköping den 14 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Bygghammar  
Auktoriserad revisor



## Granskningsrapport för år 2019

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 revisionsd 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

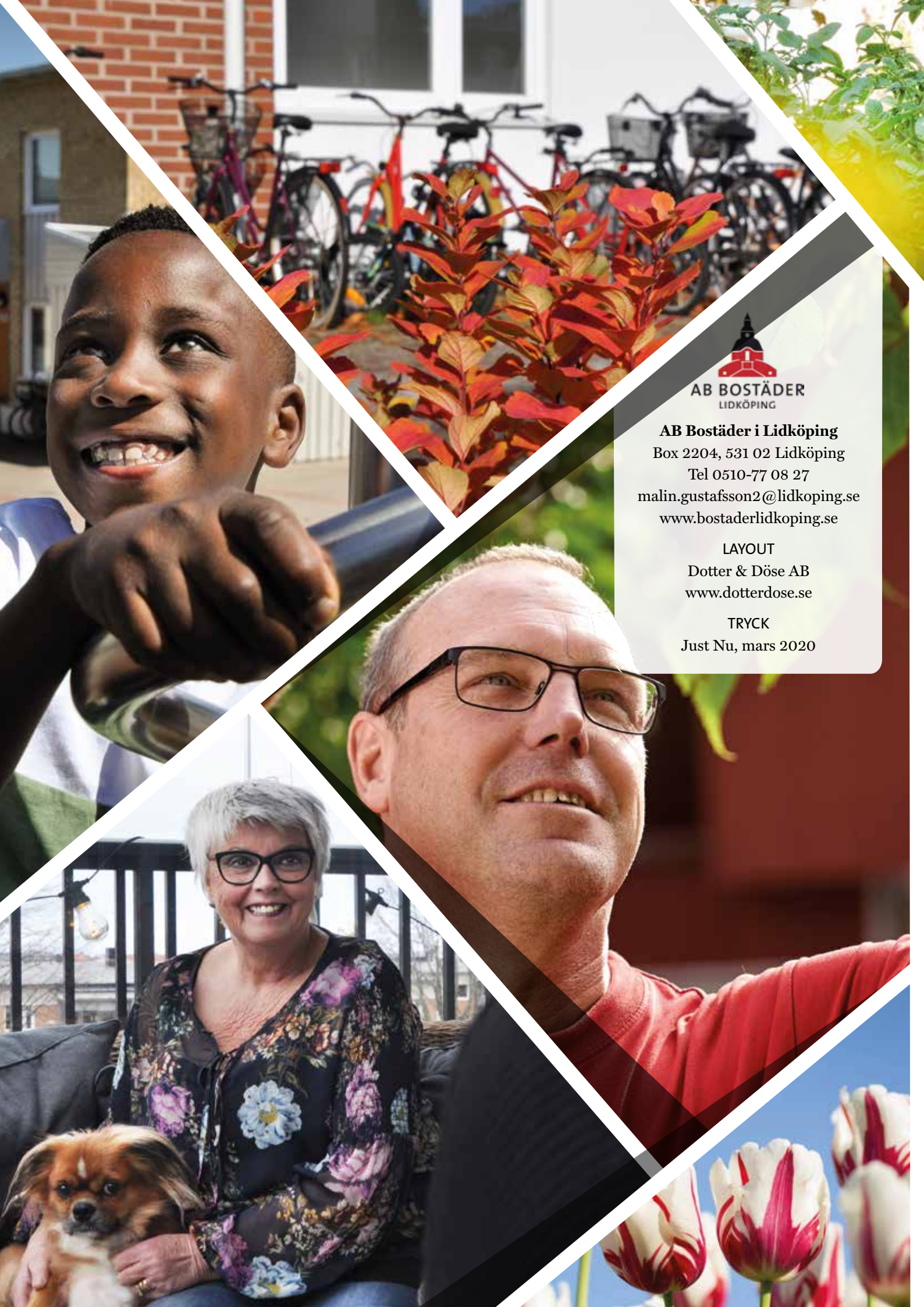
  
Hans Algotsson

  
Yngve Nordenstam

Av kommunfullmäktige i Lidköpings kommun utsedda lekmannarevisorer i AB Bostäder i Lidköping.







**AB BOSTÄDER**  
LIDKÖPING

**AB Bostäder i Lidköping**  
Box 2204, 531 02 Lidköping  
Tel 0510-77 08 27  
malin.gustafsson2@lidkoping.se  
www.bostaderlidkoping.se

LAYOUT

Dotter & Döse AB  
www.dotterdose.se

TRYCK

Just Nu, mars 2020