

Årsredovisning

– 2020 –



INNEHÅLL

VD HAR ORDET	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
FASTIGHETER	8
FASTIGHETSFÖRVALTNING	10
PERSONAL & SOCIALT ENGAGEMANG	12
MILJÖARBETE	13
MARKNAD	15
EKONOMI	18
RESULTATÖVERSIKT	21
RESULTATRÄKNING	23
BALANSRÄKNING	24
KASSAFLÖDESANALYS	26
NOTER	27
STYRELSE OCH REVISORER	36

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

Snabbfakta

	2020	2019	2018	2017	2016
Verksamhetens intäkter, mnkr	208	205	187	176	163
Verksamhetens kostnader, mnkr	-152	-148	-156	-145	-137
Resultat före bokslutsdisp. mnkr	56	57	31	31	26
Årets resultat, mnkr	33	42	27	24	20
Soliditet, procent	25,5	23,0	20,8	20,4	21,9
Investeringar, netto, mnkr	80	39	145	197	217
Självfinansieringsgrad, %	105	193	41	28	21
Långfristig låneskuld, mnkr	821	823	911	794	619
Aktiekapital, mnkr	5	5	5	5	5
Antal anställda	34	34	33	32	30



VD har ordet

AB Bostäder har som huvuduppgift att främja och bidra till bostadsförsörjningen i Lidköpings kommun. Bolaget hade vid årsskiftet 2512 uthyrbara lägenheter och har som affärsidé att "På ett hållbart sätt och med ett starkt kundengagemang förvalta, skapa och utveckla bostäder" Detta pandemiår har naturligt-

vis även påverkat AB Bostäder, men mycket marginellt ekonomiskt. Däremot har bolagets ombyggnation och underhållsåtgärder fått slå av på takten.

Viktiga händelser och resultat

AB Bostäder fortsätter att skapa nya bostäder och agerar aktivt för att möjliggöra för fler att bosätta sig i Lidköping. Ekonomiskt är bolaget stabilt och har lyckats hantera måttliga hyreshöjningar genom framförallt effektiviseringar och en låg ränta. Bolaget har genom den kommunala Internbanken lån på 821 Mkr. Detta är ungefär en tredjedel av fastigheternas bedömda marknadsvärde. Antalet outhyrda lägenheter är fortsatt i princip noll och räntekostnaderna är låga. Detta är grundläggande för det goda ekonomiska resultatet.

Låneskulden ligger kvar på samma nivå som 2019, vilket visar att årets investeringar finansierats med egna medel.

Företaget fortsätter leta efter möjliga fastigheter att bygga på eller att utveckla, men det råder dock klar brist på byggklara fastigheter. Bolaget har köpt en central fastighet och en jordbruksfastighet under året för att kunna skapa ett mer breddat utbud av lägenheter. Kommunfullmäktige har även fattat beslut om att renod-



la kommunkoncernens fastighetsförvaltning, varför bolaget avser att köpa 114 servicelägenheter och sälja Lidåker förskola till kommunen.

Färdigställda byggnationer under 2020 var;

- Kv Regndroppen, Sjölanda Äng, 32 lägenheter
- Fönsterbyten i 350 lägenheter
- Omställning två befintliga lokaler

Pågående byggnationer under 2020;

- Kv. Bifrost, Torggatan, 20 lägenheter
- Lovene, Skogsgatan, 7 lägenheter
- Omställning av lokal till 1 lägenhet i kv Argus

Bolaget jobbar aktivt som ett allmännyttigt bostadsbolag och bidrar på många sätt i samhällsutvecklingen. Bolagets sociala engagemang är stort och fortsätter att utvecklas. Detta arbete uppmärksammas från många olika håll och vi har väl upparbetade kontaktnät med andra viktiga intressenter som jobbar med samhällssociala frågor.

Personal & framtid

Företaget har 34 anställda som starkt bidrar till bolagets positiva utveckling. Sjukfrånvaron ligger, trots ett ansträngt år, på 2,80 % (2,38 %), vilket fortsatt är en mycket låg nivå. Vårt NMI (Nöjd Medarbetare Index) ökade något jämfört med 2018, vilket också är glädjande. Personalomsättningen är låg, men intresset för våra goda medarbetare har ökat.

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 färdigställde företaget bara en handfull nya lägenheter, men byggnationer pågår och 28 nya lägenheter kommer bli inflyttningsklara under våren 2021.

Bolaget fortsätter att jobba aktivt för att få fram minst 40 lägenheter/år för olika kategorier. Det är dock synnerligen svårt att få ekonomisk bärighet på nybyggnadsprojekt.

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

Affärsplan 2019-2023

Styrelsen driver aktivt bolagets Affärsplan 2019-2023 och den övergripande känslan som vill uppnås är enligt 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 fortsatt vara i fokus. De är bolagets motor!

Karl Alexanderson

VD

*Personalens välmående
kommer fortsatt
vara i fokus!*



Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget
Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848,
avger härmed årsredovisning för verksamheten 2020,
bolagets 78:e verksamhetsår.*



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.

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

Ägardirektiv

AB Bostäder skall 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 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. Bolagets bostadskö har ökat med flera tusen under året. Låga räntor gör att bolagets ekonomiska framtidsutsikter är ljusa. Däremot är nybyggnationer oerhört svårt att räkna hem ekonomiskt.

Organisationstillhörighet

Bolaget är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännyttas HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Fastigheter



Verksamheten har under 2020 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter. Fastighetsbeståndet består nu av 2 512 uthyrbara lägenheter, 83 lokaler samt garage och bilplatser. Totalt uppgår antalet hyresobjekt till 4 450 enheter.

Den vägda uthyrningsbara ytan uppgår till 190 738 m². 93 procent av lägenheterna finns i centralorten. AB Bostäders marknadsandel av hyresrätter i kommunen uppgår till 52 procent.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 959 Mkr (1 553). Det samlade marknadsvärdet är bedömt till 2 445 Mkr (2 344) och det bokförda värdet uppgår till 1 145 Mkr (1 090).

Väsentliga händelser

- Ekonomiskt sett blev 2020 till och med bättre än 2019 för rörelsen, som varit det historiskt bästa hittills.
- Vi konstaterar att AB Bostäder lämnar 2020 med ett antal nyproducerade lägenheter, men som ändå inte når ägarens riktvärde. Bolaget har dock en fortsatt stark ambition att fortsätta bidra till bostadsförsörjningen i Lidingö många år framöver.

- Organisationen har varit stabil under året och står väl rustad för att hantera både förvaltning och nyproduktion.
- Bolagets kundindex (NKI) har både gått upp och ner under året och ett antal beslut har fattats för att förbättra det ytterligare.
- Antalet outhyrda lägenheter är fortsatt i princip noll och vi har hanterat 366 (400) lägenhetsbyten detta år.
- Nya uthyrbara lägenheter under 2020 var 29 st och dessa är;

Kv Bifrost	Torggatan	20 lägenheter
Lovene	Skogsgatan	7 lägenheter
Omställning bef. lokaler		2 lägenheter

- Andra större investeringsprojekt som färdigställts under året är ombyggnation och utökning av Mellbygatans restaurang, ombyggnad av lokal till tandläkarmottagning på kv Argus samt fönsterbyten och takomläggningar.

- Beslutade och påbörjade byggnationer;
- | | | |
|------------|------------|---------------|
| Kv Bifrost | Torggatan | 20 lägenheter |
| Lovene | Skogsgatan | 7 lägenheter |

Samtliga nya lägenheter och lokaler har varit uthyrda före första inflyttning. Företaget har köpt fastigheten Lejonet 17 genom ett bolagsförvärv och även fusionerat in detta bolag i moderbolaget.

Samarbeten och försäkringar

Kommunen har beslutat avsluta samarbete med Hamnstadskonsortiet och även återbetalat insats till bolaget för detta. Bostadshyror höjdes 1 januari med 1,78 procent och överenskommelse har även gjorts med Hyresgästföreningen för åren 2021 och 2022.

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

Räntekostnader och låneportfölj

Kreditinstitutens räntor ligger fortsatt på låga nivåer. Bolaget har minskat sin låneportfölj med 2 Mkr hos den kommunala Internbanken och har nu 821 Mkr i lån. Bolaget har något mindre underhållskostnader detta år, då vår fastighetschef har fokuserat på åtgärder de kommande åren. Bolaget har nyanställt en person och två personer har avslutat sina anställningar.

4 450

hyresobjekt

83

lokaler

29

nya lägenheter 2020

190 738

m² uthyrningsbar yta

0

outhyrda lägenheter

34

anställda

2 512

uthyrbara fastigheter

52

procent av alla
hyresrätter i Lidköping

1 959

Mkr taxeringsvärde



Vår fastighetsförvaltning

*Under året 2020 har det blivit en del uppskjutna underhålls-
arbeten, mycket på grund av pandemin som gjort att vi varit
återhållsamma med jobb i lägenheter.*

Fastighetssyner har genomförts på samtliga fastigheter under året, både vad gäller byggnaderna och utemiljön. Vi har satsat extra på utemiljöer under året, vilket resulterat i flera trivsamma gårdar med mötesplatser, där man kan trivas och umgås med sina grannar.

Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna, då det planerade underhållet är långsiktigt och genomtänkt. **Nedan följer några större åtgärder som genomförts under 2020.**

- **Takbyten** på Solhagsvägen och Karlagatan.
- **Fasader har renoverats** och målats på flera fastigheter, bland annat på Hökegatan, där även fönster bytts, Majgårdens äldreboende, Fröjdegårdsvägen och i Saleby.

- **Större fasadrenovering** på Särnmarksgatan.
- **Hissbyten/uppdateringar** på Jungavägen i Vinninga och på Esplanaden.
- **Fönsterbyte** på ca 450 lägenheter påbörjades hösten 2019 och har pågått under hela 2020.
- **Tak och balkonger har tvättats och behandlats** på flera fastigheter.
- **Undercentraler har uppdaterats** på bland annat Solhagsvägen.
- **Ventilationssystem har trimmats och uppdaterats** efter OVK.
- **Flera markprojekt** har genomförts under året, bland annat boulevarder på seniorboendet i Vinninga, hela yttre miljön på Esplanaden samt flera mindre projekt såsom uteplatser, plantering av träd med mera.



- Vi har planterat över 60 träd, 400 buskar samt mer än 3000 perenner.

Byggprojekt

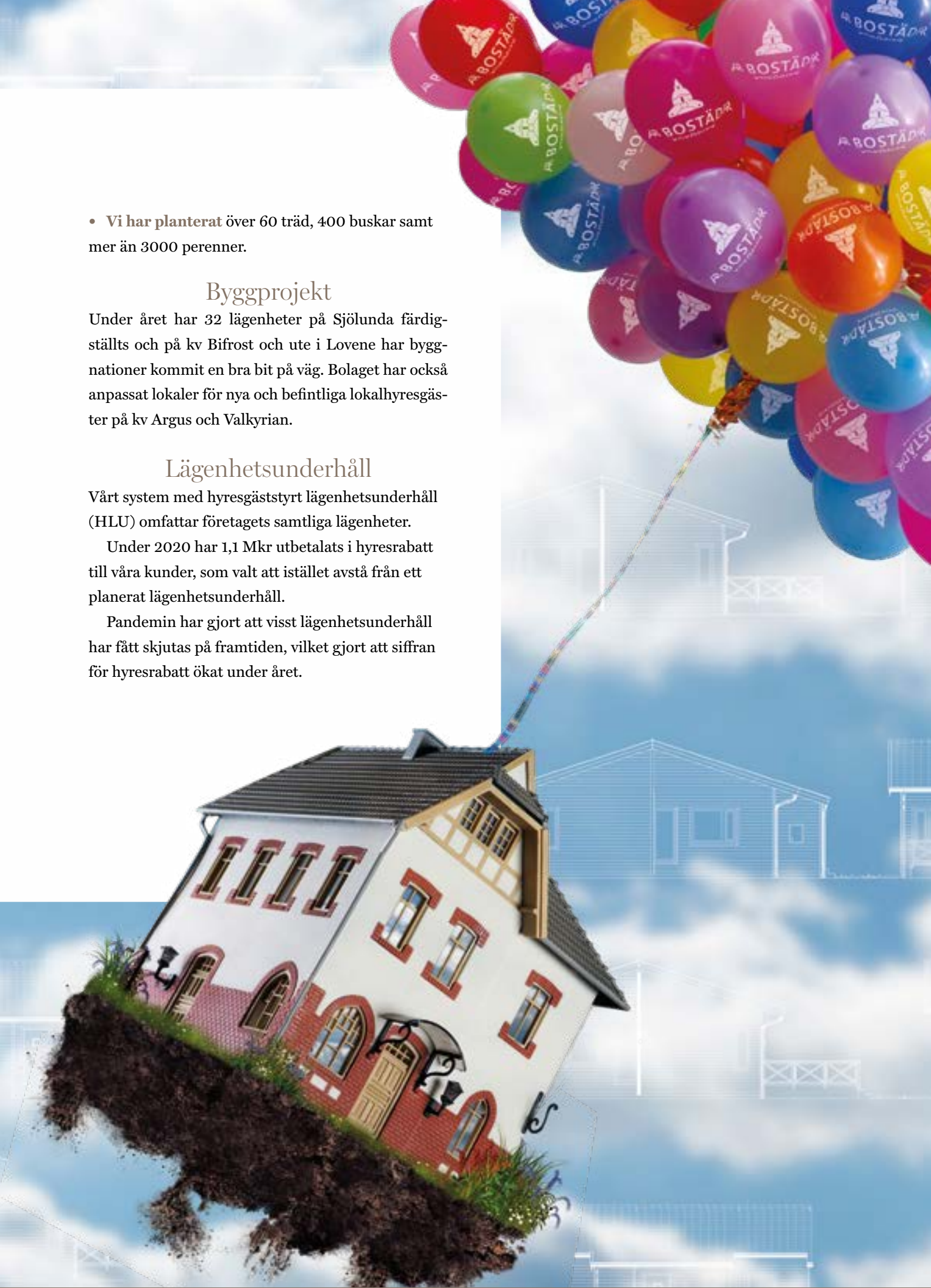
Under året har 32 lägenheter på Sjölanda färdigställt och på kv Bifrost och ute i Lovene har byggnationer kommit en bra bit på väg. Bolaget har också anpassat lokaler för nya och befintliga lokalhyresgäster på kv Argus och Valkyrian.

Lägenhetsunderhåll

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

Under 2020 har 1,1 Mkr utbetalats i hyresrabatt till våra kunder, som valt att istället avstå från ett planerat lägenhetsunderhåll.

Pandemin har gjort att visst lägenhetsunderhåll har fått skjutas på framtiden, vilket gjort att siffran för hyresrabatt ökat under året.





Personal & socialt engagemang

Under året har personalen varit med och tagit fram tre värdegrundande ord för vår organisation – Bemöta, Utveckla och vara Delaktig.

Företagets 34 anställda har under året haft utvecklingssamtal och även utvärderingssamtal. Sjukfrånvaron håller sig på en låg nivå och var 2,80 % (2,38 %), vilket företaget också upplever som en indikator på gott arbetsgivarskap.

Personalstab

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

med stöd av ekonomiavdelningen, har beslutat att göra en viss omfördelning av arbetsuppgifter för att hantera en pensionsavgång utan att nyanställa.

Hyresdebitering

Arbetet med att administrera Näringslivsfastigheters (NLF) hyresdebitering och ekonomifunktion fungerar väl. 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.

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

Klimat & hållbarhet

AB Bostäder är sedan år 2000 miljödiplomerade av Göteborgs Miljö- och Hälsoförvaltning. Revision har skett under året och nu gällande miljödiplomering fortsätter att gälla till år 2021. Bolaget är också engagerat i allmännyttans Klimatinitiativ, vilken jobbar

mot en fossilbränslefri verksamhet och 30 % lägre energianvändning år 2030.

Gruppen för hållbar utveckling har under året jobbat vidare med olika hållbarhetsfrågor. En tjänst som hållbarhetsstrateg har tillsatts genom omfördelning av uppgifter på fastighetsavdelningen.

Utvärdering

Gruppen jobbar bland annat med att ta fram en hållbarhetsmanual, som ska hjälpa oss i att ta rätt beslut kring material, metoder, utformning av bostäder och gårdar och så vidare. Som ett led i hållbarhetsarbetet kring våra upphandlingar, så har vi även haft utvärdering tillsammans med våra ramavtalsentreprenörer kring deras ambition att minska klimatpåverkan.





Marknad

Våra lägenheter har olika standard, lägen, storlekar, vilket ger utrymme för olika hyresnivåer. Vår målsättning är att vi ska finnas representerade i hela kommunen, framförallt i tätorten och alla kransorter.

Uthyrningsläget har, som de senaste åren, varit stabilt med en uthyrningsgrad på 99,83 procent (99,87).

Vid årsskiftet var fyra lägenheter vakanta, varav en var ledig för omgående inflyttning. Uppsägningar under året har ökat en aning jämfört med 2019.

Förändringar av hyresgäster har bland annat gjort att:

32 personer	Flyttade hemifrån
67 hushåll	Flyttade till Lidköpings kommun
93 hushåll	Flyttade inom AB Bostäder
20 hushåll	Sålde sin bostadsrätt eller villa

Avflyttning

Den externa avflyttningen har under året varit 11 procent (12,03). Härtill kommer intern omflyttning som uppgått till 4 procent (2,86).

Vid årsskiftet hade vi ca 11 700 personer registrerade som sökande till våra lägenheter jämfört med cirka 8 000 personer vid årsskiftet 2018.

Vår bostadskö fortsätter att öka, Kötiden har under 2020 legat på cirka 3 år. Likt 2019 visar trenden fortsatt på att erbjudna lägenheter går ut 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.

Uthyrning av lokaldelen i verksamheten har varit stabil under året. Alla kommersiella lokaler har varit uthyrda och ingen av dem är heller uppsagd. Det finns tillgång till några mindre källarlokalerna och små förråd i stort sett hela vårt bestånd.

Kundnöjdhet

Under 2020 har kundnöjdheten i vår kundundersökning minskat något, från 79 % 2019 till 76 % vid årsskiftet 2020/2021. Vårt mål i gällande affärsplan 2019-2023 är att uppnå 85 % nöjda hyresgäster. Vi använder vår undersökning som ett av verktygen för att kunna öka kundnöjdheten. Hyresgästen skall känna vår vilja att ständigt förbättra oss. Det ger oss energi inför kommande målperiod. En bidragande orsak till sänkningen bedömer vi beror på pandemin som påverkat oss en hel del. Framför allt vad gäller tillgänglighet bland annat. Detta är förstås inte enda orsaken, men vi fortsätter att analysera och utreda hur vi kan förbättra oss.

Socialt ansvar

AB Bostäder har som uppdrag att 10 procent av bolagets omsättning av lägenheter ska tillfalla kommunens bostadssociala behov. Under 2020 var det 3,8





*Ur det mötet växte "Vuxenvandring Margretelund" fram.
Resultatet blev att fler vuxna är ute och går lite oftare.*

(7) procent av bolagets omsättning av lägenheter som tillföll kommunen. Siffran är lägre på grund av minskat behov under året.

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 polisen och Social Välfärd.

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 2020 har vi utökat samarbete med familjecentralen för de föräldrar som behöver stöttning i föräldrarollen.

Trygghet

Under 2020 har vi arbetat aktivt med EST-gruppen (Effektiv Samordning för Trygghet) för att förebygga otrygga förhållanden i Margretelund. Detta är ett fokusområde av några i raden. På dessa möten är alla som är verksamma i området representerade. Skola, affärsverksamheter, fastighetsägare, polis, socialtjänst med mera. Utifrån vad gruppen signalerat, så framkom det att det var brist på vuxennärvaro i området. Vi kallade till möte med våra hyresgäster

för att prata om hur viktigt det är att vara närvarande vuxen. Ur det mötet växte "Vuxenvandring Margretelund" fram. Resultatet blev att fler vuxna är ute och går lite oftare.

Vi har även haft en trygghetsinventering i några fastigheter i 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 och aktiviteter

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. Ambitionen är även att det skapar mervärde i boendet för våra kunder.

Trots pandemin har vi lyckats genomföra ett antal aktiviteter under året. Till exempel har vi arrangerat tipspromenad för våra seniorer, haft grillträffar, en fototävling, testa konstakning med mera.

Praktikplats och sommarjobb

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 under 2020 togs beslut om att anställa en av dessa två kvinnor det avser.

För tredje året i rad anställde vi sommarjobbare som arbetade med bosociala aktiviteter i våra områden. Sommarjobbarna fick själva ange vad de ville arbeta med, var de ville ha sin aktivitet, vilken målgrupp aktiviteten inriktade sig till och hur mycket det skulle kosta ungefär. Vi anställde 13 ungdomar för detta ändamål, med gott resultat. Försättning kommer att följa 2021.

Våga fråga (Huskurage)

Sedan 2018 har vi arbetat med Huskurage eller "Våga fråga" som vi valt att kalla det. Under 2020 har det varit än mer viktigt att påpeka och informera om detta till följd av permitteringar, hemarbetare och studier hemifrån. Detta påverkar många negativt. Hyresgäster har ringt störningsjour eller vår bosamordnare när man misstänkt att någon far illa och det har givit resultat. Vi kommer att arbeta vidare med detta under 2021.

Alla hyresgäster kan ansöka om medel ur fonden för att göra något trevligt tillsammans med sina gran-

nar. Fördelningsgruppen (AB Bostäder tillsammans med HGF) beslutar om vilka aktiviteter, som faller inom ramen för de kriterier som gäller och vilka som beviljas pengar. Fonden har använts vid några få tillfällen under året. Pandemin har satt käppar i hjulen för sådana aktiviteter men målet är att detta ökar på sikt.

Uppskattat café

AB Bostäders Café i områdeslokalen på Margretelund har varit igång fram till mars, då vi stängde verksamheten på grund av de restriktioner som kom i och med pandemin. Caféet är mycket uppskattat och behövs i området. Vi märker av en stor avsaknad av gemenskapen hyresgästerna har här. Verksamheten kommer att utvecklas så snart det är möjligt.

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, 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 2020 har 10 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 bland annat vilka intervall på lånens kapital- och räntebindningstider som skall eftersträvas.

Låneportfölj

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 821 Mkr (823). Med anledning av minskade räntor på kortfristi-

ga lån (Stibor 90). De samlade lånen följer internbankens finanspolicy vad gäller mixen av rörliga och bundna lån.

Räntekostander

Räntekostnader 2020 ligger på en mycket låg nivå och avgifter till internbanken är i princip lika som räntekostnaden.

Genomsnittsräntan på bolagets lån per 31 december 2020 uppgick till 0,78 % (0,86 %).



Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december 2020 har ökat till 2,54 år (2,23), men kapitalbindningstiden har ökat igen till 2,84 år (2,4).

Hyror

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyror för 2019-2020 förhandlades i slutet 2018 och innebar att hyror endast höjdes med i genomsnitt 1,78 procent år 2020.

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 nedskrivningsbehov av fastig-

heternas bokförda värden. Det samlade bedömda marknadsvärdet uppgår till 2 445 Mkr (2 344) och det bokförda värdet är 1 149 Mkr (1 181).

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 2021 kommer bolaget bara färdigställa knappt 30 nya lägenheter, men bolaget fortsätter att jobba aktivt för att få fram minst 40 lägenheter/år för olika kategorier. Under år 2021 är förhoppningen att flera detaljplaner ska vinna laga kraft och då möjliggöra en fortsatt nyproduktion.



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

Styrelsen driver aktivt 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 också kunna göra 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 fortsatt vara i fokus. De är bolagets motor!

Användande av finansiella instrument

Ränteswappar

Bolaget har inga egna ränteswappar sedan 2018 då dessa löstes in i förtid. Av företagets andel inom Internbanken uppgår räntederivat till ca 30% av lånevolymer. All upplåning görs till rörlig ränta och med stöd i den gemensamma finanspolicyn görs upphandling av derivat för att nå rätt räntebindningsprofil.

Ägarförhållanden

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

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Förvaltad bestånd bostäder	2 484	2 483	2 442	2 299	2 182
Förvaltad bestånd, total vägd yta	193 026	190 154	189 598	179 652	173 871
Omsättning totalt	207 982	204 793	187 136	176 307	162 791
Balansomslutning	1 233 463	1 183 474	1 183 473	1 090 089	882 504
Eget kapital	298 077	266 711	224 892	198 101	173 900
Resultat efter finansnetto	56 295	56 792	31 310	31 066	25 647
Soliditet (%)	25,50	23,02	20,84	20,38	21,86
Avkastning på totalt kapital (%)	5,15	5,39	3,87	4,40	4,15



Resultatöversikt

***Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital)
uppgår till 80 Mkr (80), vilket är 38 procent (39) av intäkterna.
Detta motsvarar 101 procent av bolagets investeringar 2020.***

AB Bostäders totalavkastning på totalt kapital uppgår till 5,2 procent (5,4) och synlig soliditet har ökat till 25,5 procent (23,0) i en investeringsintensiv fas. Att ha en god soliditet är viktigt för den långsiktiga tryggheten samt för företagets framtida finansieringsvillkor. Genomsnittlig soliditet bland Sveriges Allmännyttiga företag uppgick 2019 till 32,2 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 2020.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	45 000	174 832	41 879	266 711
Disposition enl. beslut av årets årsstämma:			39 884	-39 884	0
Utdelning				-1 995	-1 995
Årets resultat				33 361	33 361
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	5 000	45 000	214 716	33 361	298 077





Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2019.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	214 715 706
Årets vinst	33 360 991
Summa	248 076 697

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

Utdelning	-60 000
i ny räkning överföres	248 136 697
Summa	248 076 697

*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 bedö-

mer 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	2020	2019
Hysesintäkter	2, 3	205 614	198 220
Övriga förvaltningsintäkter		2 368	6 573
Summa		207 982	204 793
 RÖRELSENS KOSTNADER	 4		
Underhållskostnader		-31 967	-28 083
Övriga driftskostnader		-44 918	-45 105
Övriga externa kostnader	5	-9 495	-10 202
Personalkostnader	6	-25 441	-25 945
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 675	-31 621
Summa		-144 496	-140 956
 RÖRELSERESULTAT		63 486	63 837
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		62	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	0
Extra ordinära intäkter & kostnader		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 258	-7 045
Summa		-7 191	-7 045
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		56 295	56 792
Bokslutsdispositioner	8	-13 511	-1 577
Resultat före skatt		42 784	55 215
 Skatt	9	-9 423	-13 336
ÅRETS RESULTAT	10	33 361	41 879



Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

	NOT	2020	2019
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 149 043	1 089 672
Inventarier, verktyg och installationer	12	5 996	5 005
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	72 563	86 021
Summa anläggningstillgångar		1 227 602	1 180 698
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	14, 15	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	222	228
		322	328
Summa anläggningstillgångar		1 227 924	1 181 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		567	683
Övriga fordringar	17	39	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 907	1 727
		5 513	2 441
Kassa och bank		26	7
Summa omsättningstillgångar		5 539	2 448
SUMMA TILLGÅNGAR		1 233 463	1 183 474



Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2020	2019
EGET KAPITAL	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		45 000	45 000
Summa		50 000	50 000
 FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		214 716	174 832
Årets resultat		33 361	41 879
		248 077	216 711
Summa eget kapital		298 077	266 711
 OBESKATTADE RESERVER	20	20 738	7 227
 AVSÄTTNINGAR	21		
Uppskjuten skatteskuld		40 411	39 341
Summa avsättningar		40 411	39 341
 LÅNGFRISTIGA SKULDER	22		
Skulder till koncernföretag		821 354	823 734
Summa långfristiga skulder		821 354	823 734
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		24 594	21 914
Aktuella skatteskulder		4 882	3 420
Övriga skulder		1 881	948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	21 526	20 179
Summa kortfristiga skulder		52 883	46 461
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 233 463	1 183 474



Kassaflödesanalys

(TKR)

	NOT	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		56 295	56 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	32 567	26 615
Betald skatt		-8 354	-3 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		80 508	80 066
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av kundfordringar		116	-118
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 188	38 674
Förändring av leverantörsskulder		2 681	2 471
Förändring av kortfristiga skulder		3 742	5 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten		83 859	126 473
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-79 866	-63 349
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		395	24 083
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		6	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79 465	-39 266
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	-87 141
Amortering av lån		-2 380	0
Utbetald utdelning		-1 995	-60
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 375	-87 201
ÅRETS KASSAFLÖDE		19	6
Likvida medel vid årets början		7	1
Likvida medel vid årets slut		26	7



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 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, hyresgäst Anpassningar	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 så kallade 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 kapital (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

NOT 2 HYRESINTÄKTER FÖRDELNING

HYRESINTÄKTER PER RÖRELSEGEN

	2020	2019
Bruttohyra, Bostäder	178 486	171 628
Bruttohyra, Lokaler	26 018	25 514
Bruttohyra, garage & p-platser	4 065	3 895
- avgår outhyrda bostäder	-338	-270
- avgår outhyrda lokaler	-944	-1 141
- avgår outhyrda garage & p-platser	-739	-729
- avgår rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-934	-677
SUMMA	205 613	198 220

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2020	2019
Ersättning för krav och inkasso	82	104
Återvunna fordringar	136	55
Försäljning inventarier	108	82
Sålda redovisningstjänster	503	460
Övriga intäkter	38	0
Ersättning från hyresgäster	925	769
Försäljning av fastigheter	0	4 925
Övriga erhållna bidrag (Lönebidrag med mera)	576	178
SUMMA	2 368	6 573

NOT 4 RÖRELSENS KOSTNADER EXKL UNDERHÅLL

	2020	2019
Reparationer	7 980	7 606
Fastighetsskötsel	21 388	20 936
Uppvärmning	16 948	17 391
Taxebundna kostnader	17 040	16 607
Gemensamma kostnader	11 146	13 933
Medel till hyresgästföreningen	560	614
Fastighetsskatt	4 792	4 166
SUMMA	79 854	81 252



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

	2020	2019
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
Revisionsuppdrag	39	76
Skatterådgivning	35	34
SUMMA	75	110

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Kvinnor	12	12
Män	22	22
SUMMA	34	34

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Styrelse och verkställande direktör	1 275	1 242
Övriga anställda	14 990	13 942
SUMMA	16 265	15 184

SOCIALA KOSTNADER

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	519	514
Pensionskostnader för övriga anställda	1 237	1 378
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 603	7 439
SUMMA	8 359	9 331

TOTAL SUMMA	24 624	24 515
--------------------	---------------	---------------

PENSIONSFRÖPLIKTELSE

Tidigare styrelse och verkställande direktör	0	0
SUMMA	0	0

KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %



NOT 7 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2020	2019
Erhållna utdelningar	2	0
Resultat vid avyttringar, Sabo Försäkringar	62	0
SUMMA	64	0

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-12 590	-4 827
Återföring från periodiseringsfond	0	3 250
Skilln bokf o plan avskr, inv	-921	0
SUMMA	-13 511	-1 577

NOT 9 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2020	2019
Aktuell skatt	7 783	3 099
Justering avseende tidigare år	570	242
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 069	9 995
TOTALT REDOVISAD SKATT	9 423	13 336

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2020		2019	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Redovisat resultat före skatt o dispositioner		56 295		55 215
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-11 597	21,40	-11 816
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		13		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-5		-3
Skatteeffekt av obeskattade reserver		2 783		2 408
Skillnad mellan skattemässig kostnad byggnad		1 069		417
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag, vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		5 942
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-47		-45
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	13,83	-7 783	5,61	-3 099



NOT 10 VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	214 715 706
Årets vinst	33 360 991
SUMMA VINST	248 076 697

Utdelning	60 000
i ny räkning överföres	298 016 697
SUMMA	298 076 697

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

NOT 11 BYGGNADER OCH MARK

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	1 556 524	1 572 365
Inköp	3 802	980
Försäljningar/utrangeringar		-37 329
Omklassificeringar	78 478	20 168
Nya anskaffningar	9 181	340
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	1 647 985	1 556 524

Ingående avskrivningar	-463 851	-451 403
Försäljningar/utrangeringar	0	18 253
Årets avskrivningar	-32 091	-30 701
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-495 942	-463 851

Ingående nedskrivningar	-3 000	-3 000
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-3 000	-3 000

UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 149 043	1 089 673
---------------------------------	------------------	------------------

UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Redovisat värde	1 149 043	1 089 672
Verkligt värde	2 444 689	2 344 091

Taxeringsvärden byggnader	1 465 451	1 149 765
Taxeringsvärden mark	493 769	403 674
SUMMA	1 959 220	1 553 439

Bokfört värde byggnader	1 094 887	1 039 317
Bokfört värde mark	54 157	50 355
SUMMA	1 149 043	1 089 672



NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	14 406	14 312
Inköp	1 860	374
Försäljningar/utrangeringar	-1 181	-280
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	15 085	14 406
Ingående avskrivningar	-9 401	-8 761
Försäljningar/utrangeringar	884	280
Årets avskrivningar	-572	-920
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-9 089	-9 401
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	5 996	5 005

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	86 021	44 609
Under året nedlagda kostnader	65 022	61 551
Under året färdigställda om/nyanläggningar	-78 481	-20 140
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	72 563	86 021
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	72 563	86 021

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Inköp	3 125	
Fusion dotterbolag	-3 125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	100	100

NOT 15 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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



NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	228	153
Inköp	44	75
Försäljningar	-50	
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	222	228
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	222	228

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020	2019
Skattekonto	35	31
Fordringar personal	4	0
SUMMA	39	31

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER & UPPLUPNA INTÄKTER

	2020	2019
Förutbetalda kostnader	4 907	1 715
Koncernfordringar	0	12
SUMMA	4 907	1 727

NOT 19 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

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

NOT 20 OBESKATTADE RESERVER

	2020	2019
Ackumulerade överavskrivningar	3 321	2 400
Periodiseringsfonder	17 417	4 827
SUMMA	20 738	7 227
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-4 272	-1 547
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	5	3

NOT 21 AVSÄTTNINGAR

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2020	2019
Belopp vid årets ingång	39 341	29 347
Årets avsättning	1 069	9 995
SUMMA	40 411	39 341





NOT 22 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2020	2019
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Internbanken, Lidköpings kommun limit	840 000	850 000
- outnyttjad del	-18 646	-26 266
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKLDER	821 354	823 734

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020	2019
Upplupna löner och semesterersättningar	-2 136	-1 971
Upplupen skuld för sociala avgifter	-425	-385
Förskottsbetalda hyror	-18 547	-17 244
Övriga upplupna kostnader	-416	-580
SUMMA	-21 525	-20 179





NOT 24 JUSTERING FÖR POSTER UTANFÖR KASSAFLÖDET

	2020	2019
Avskrivningar	32 675	31 621
Reavinst vid försäljning av fastigheter	0	-4 925
Reavinst vid försäljning av inventarier	-108	-82
SUMMA	32 567	26 615

NOT EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2020	2019
Garantiförbindelse FASTIGO	299	273
SUMMA	299	273

NOT VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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.



Tomas Lidberg
Ordförande



Marita Bengtsson



Sara Gallus



Claes Anders Englund



Johan Calmestrand



Jerry Nyberg



Britt-Marie Gustafsson



Karl Alexanderson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bostäder i Lidköping för år 2020.

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 2020 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. 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

LIDKÖPING den 19 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport för år 2020

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 revisionssed 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 | Mellbygatan 3 | Box 2204 | 531 02 LIDKÖPING

0510-77 08 00 | abbostader@lidkoping.se

www.bostaderlidkoping.se

LAYOUT Dotter & Döse