



AB BOSTÄDER
LIDKÖPING

Årsredovisning

-2021-





VD HAR ORDET	4	RESULTATÖVERSIKT	21
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	7	- Vinstdisposition	22
- Fastigheter	8	RESULTATRÄKNING	23
- Fastighetsförvaltning	11	BALANSRÄKNING	24
- Personal och socialt engagemang	12	KASSAFLÖDESANALYS	26
- Miljö	13	NOTER	27
- Marknad	15	REVISIONSBERÄTTELSE	37
- Ekonomi	18	GRANSKNINGSRAPPORT	39

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

Snabbfakta

	2021	2020	2019	2018	2017
Verksamhetens intäkter, mnkr	219	208	205	187	176
Verksamhetens kostnader, mnkr	-161	-152	-148	-156	-145
Resultat före bokslutsdisp. mnkr	58	56	57	31	31
Årets resultat, mnkr	34	33	42	27	24
Soliditet, procent	28,1	25,5	23,0	20,8	20,4
Investeringar, netto, mnkr	80	80	39	145	197
Självfinansieringsgrad, %	112	105	193	41	28
Långfristig låneskuld, mnkr	814	821	823	911	794
Aktiekapital, mnkr	5	5	5	5	5
Antal anställda	36	34	34	33	32

VD har ordet

AB Bostäder har som huvuduppgift att främja och bidra bostadsförsörjningen i Lidköpings kommun. Bolaget hade vid årsskiftet 2627 uthyrbara lägenheter och har som affärsidé att "På ett hållbart sätt och med ett starkt kundengagemang förvalta, skapa och utveckla bostäder".

Ytterligare ett pandemiår, som har varit en prövning för såväl vår personal som verksamhet. Detta har dock påverkat bolaget mycket marginellt ekonomiskt.

Den största påverkan har varit att bolagets ombyggnationer och underhållsåtgärder fått slå 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 814 Mkr, vilket är ungefär en tredjedel av fastigheternas bedömda marknadsvärde. Låneskulden har minskat något under 2021, vilket visar att årets investeringar finansierats med egna medel. Antalet outhyrda lägenheter är fortsatt i princip noll och räntekostnaderna är låga. Detta är grundläggande för det goda ekonomiska resultatet.

Företaget fortsätter aktivt att leta efter möjliga fastigheter att bygga på eller att utveckla, men det råder dock klar brist på direkt byggklara fastigheter. Under året har bolaget köpt och tagit över 8 bostadsfastigheter med 114 lägenheter av kommunen, vilket kommer göra att dessa kan hanteras på bättre sätt. Bolaget har också under året sålt Lidåker förskola till kommunen och en mindre fastighet i Tun.

Färdigställda byggnationer under 2021 var;

- Kv Bifrost, Torggatan, 20 lägenheter
- Lovene, Skogsgatan, 7 lägenheter
- Omställning av lokal till lägenhet på Källaregatan

Beslutade och påbörjade byggnationer under 2021;

- Hovby 4:27 (Haraldsgården), 5 lägenheter
- Kv Valkyrian, 11+3 lägenheter
- Kv Steglitsan (Solhaga), 24 lägenheter
- Oxelvägen Vinninga, 2 lägenheter
- Renovering/Ombyggnation av 123 lägenheter på Västgötagatan

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 utarbetade kontaktnät med andra viktiga intressenter som jobbar med samhällssociala frågor.

Personal

Organisationens värdeord är grundläggande för bolagets agerande och dessa är;

Bemöta, Utveckla och att vara Delaktig

Företagets 36 anställda har under året haft utvecklingssamtal och även utvärderingssamtal har genomförts med all personal. Trots pandemin har sjukfrånvaron varit på en låg nivå, nämligen 3,1 % (2,80 %), vilket företaget också upplever som en indikator på gott arbetsgivarskap.

Detta år har bolaget fått in fem nya medarbetare, vilket bidrar till en positiv utveckling.

Marknadsavdelningen har beslutat att anställa

en person efter den pensionsavgång som var förra året. Detta ger en större trygghet för hantering av uthyrning, men också en förstärkning avseende kommunikationsresurs.

Framtiden

Lidköpings Kommun har sedan 2012 en vision om 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 2022 kommer bolaget bara att färdigställa en handfull nya lägenheter, men byggnation pågår och knappt 40 nya lägenheter kommer bli inflyttningsklara under våren 2023.

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 vidare 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 fortsätta vara i fokus. De är bolagets motor!

Karl Alexanderson

VD



Lovene, färdigställt under 2021



Valkyrian byggstart våren 2022



Förvaltnings- berättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget
Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848,
avger härmed årsredovisning för verksamheten 2021,
bolagets 79: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.

Verksamheten har under 2021 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter.

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 och bidra till förnyelse och utveckling av Lidköpings centrumkärna.
- Söka möjlighet till samarbete och samutnyttja med kommunens

förvaltningar och övriga bolag. Då för att uppnå synergieffekter och effektivitetsvinster.

- Utifrån affärsmässiga grunder utveckla sitt fastighetsbestånd genom nybyggnad eller förvärv/försäljning av fastigheter inom kommunens geografiska gränser.

Marknadsläge

Det råder en stor efterfrågan på bostäder i Lidköping, vilket AB Bostäder aktivt arbetar för att möta. Det är fortsatt stor efterfrågan på bostäder, även om bolagets bostadskö har sjunkit något. Låga räntor gör att bolagets ekonomiska framtidsutsikter är ljusa. Däremot är nybyggnationer oerhört svårt att räkna hem ekonomiskt.

AB Bostäders marknadsandel av hyrda lägenheter i kommunen uppgår enligt SCB till 39,3 % för år 2020. Vi ägde då 2 484 lägenheter mot kommunens totala antal hyrda lägenheter på 6 323.

Organisationstillhörighet

Bolaget är medlem i branschorganisationerna:

- Branschorganisationen Sveriges Allmännytta
- HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a)
- FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

(Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2020).

Fastigheter

Verksamheten har under 2021 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter. Fastighetsbeståndet består nu av 2 684 uthyrbara lägenheter, 91 lokaler samt garage och bilplatser. Totalt uppgår antalet hyresobjekt till 4 633 enheter.

Den vägda uthyrningsbara ytan uppgår till 193 774 kvm. 93 procent av lägenheterna finns i centralorten. AB Bostäders marknadsandel av hyresrätter i kommun uppgår till 52 procent.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 1 990 Mkr (1 959). Det samlade marknadsvärdet är bedömt till 2 492 Mkr (2 445) och det bokförda värdet uppgår till 1 239 Mkr (1 149).

Väsentliga händelser

Även detta år har varit ett år präglad av Coronapandemin. Påverkan på bolagets verksamhet har varit något begränsad, men påverkan av pandemin har inte medfört någon väsentlig risk kopplat till verksamheten, finansiell ställning eller bolagets fortsatta drift.

- Ekonomiskt sett var år 2021 stabilt och bra.
- AB Bostäder har år 2021 producerat ett antal nya lägenheter, men har också köpt 114 pensionärlä-

genheter av Lidköpings kommun. Bolaget har stort fokus på att öka utbudet av bostäder i Lidköping och på detta sätt bidra tillväxten av kommunen.

- Organisationen har stärkts 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 389 (366) lägenhetsbyten detta år.
- Nya färdigställda inflyttade lägenheter under 2021 var 28 st och dessa är;

Kv Bifrost	Torggatan	20 lägenheter
Lovene	Skogsgatan	7 lägenheter
Omställning lokal till lägenhet på Källaregatan		1 lägenhet
- Andra större investeringsprojekt som färdigställts;
 - Fönsterbyten/takomläggningar

- Renovering och ombyggnad av 11 lgh på Vallgatan 38
- Dörrbyten ca 140 lägenhetsdörrar
- Renovering och uppdatering hissar
- Solceller på fem befintliga fastigheter.
- Beslutade och pågående nya byggnationer;
 - Hovby 4:27 (Haraldsgården), 5 lägenheter
 - Kv Valkyrian, 11+3 lägenheter
 - Kv Steglitsan (Solhaga), 24 lägenheter
 - Oxelvägen Vinninga, 2 lägenheter
 - Renovering/ombyggnation av 123 lägenheter på Västgötagatan
- Samtliga nya lägenheter och lokaler har i princip varit uthyrda före första inflyttning.
- Företaget har köpt hela eller del av åtta fastigheter och sålt Lidåker förskola till Lidköpings kommun. Det har varit mycket jobb för hela organisationen med övertagande av de 114 pensionärlägenheterna, men det är helt uppenbart att det finns vinster för kommunkoncernen och för hyresgäster med detta. Bolaget har under året även sålt fastigheten Tun 7:2.
- Svårigheter med hantering av fastighetsköpet av Hovby 4:27 var ett skäl till att ny ordförande utsågs i slutet av året. Styrelsen beslutade att genomföra en extern utredning av detta köp och den kommer redovisas tidigt år 2022.
- Bostadshyror höjdes 1 januari med 1,19 % och en överenskommelse har även gjorts med Hyresgästföreningen på hyreshöjning för år 2022.

- Bolagets sociala engagemang är fortsatt starkt och fortsätter att utvecklas.

Olycksdrabbade lägenheter

I slutet av sommaren drabbades Lidköping av ett kraftigt skyfall, vilket innebar översvämningsskador i flera av bolagets byggnader. Kv Skopan, Kv Skäran, Kv Leoparden och Sävare 8:68 var fastigheter som blev värst drabbade.

Vi har även haft två lägenhetsbränder som påverkat hela 15 lägenheter. Återställning av några lägenheter tog hela sex månader, så påverkan för några hyresgäster var stor.

Försäkringar

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 8 Mkr hos den kommunala Internbanken och hade vid årsskiftet 814 Mkr i lån.

Corona har påverkat hyresgäster, personal, entreprenörer, men också materialpriser. Detta har inneburit att kostnader för det inre underhållet ökat och också att vi fått något mindre utfört än planerat.

Personal

Bolaget har nyanställt fem personer och fyra personer har avslutat sina anställningar, varför vi nu är 36 anställda.



Vår fastighetsförvaltning

Under året 2021 har vi genomfört underhållsarbeten enligt plan, dock har vissa arbeten blivit framflyttade på grund av pandemin. Underhåll i lägenheter har genomförts i större omfattning än under 2020.

Byggprojekt

Under året har 20 lägenheter på kv Bifrost, 7 lägenheter i Lovene och 1 lägenhet på Källaregatan färdigställts. Styrelsen har även fattat beslut att starta ett antal nya projekt, vilket redovisats ovan.

Lägenhetsunderhåll

Vårt system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar företagets samtliga lägenheter. Fler lägenheter har fått HLU utfört under 2021, tack vare noggrann planering och entreprenörer som visat stor hänsyn till våra hyresgäster under pandemin.

Under 2021 har ca 1,1 Mkr utbetalats i hyresrabatt till våra kunder, som valt att istället avstå från ett planerat lägenhetsunderhåll. Denna siffra stämmer bra med 2020 års nivå.

Försäkringsskador

Under 2021 hade vi flertalet stora skador. I juni hade vi på Kvarteret Pandora en kraftig lägenhetsbrand med stora egendomsskador men lyckligtvis inga personskador.

I juli blev det översvämning i Vinninga efter ett kraftigt regn, vilket ledde till att två lägenheter blev skadade och har totalrenoverats.

I augusti kom det stora skyfallet i Lidköping, vilket bland annat vattenfylldes några källargarage på kvarteret Skopan. Totalt drabbades fyra fastigheter av vattenskada.

I december hade vi ytterligare en lägenhetsbrand på kvarteret Grönsiskan, även här utan personskador. Fungerande brandvarnare har räddat liv i båda fallen av brand.

Fastighetssyner har genomförts på samtliga fastigheter under året, både vad gäller byggnaderna och utemiljön. Stort fokus har det varit även detta år på att uppdatera våra gårdar och utemiljöer för ökad trivsel och trygghet.

Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna och det planerade underhållet är långsiktigt och genomtänkt. **Nedan följer några större åtgärder som genomförts under 2021.**

- **Takbyte** på Åklagarvillan.
- **Takbehandlingar** på ett flertal fastigheter.
- **Fasader har renoverats** och målats på bl. a Kapellgatan, Blåklintsvägen i Vinninga, kvarteret Balder, Mellbygatans restaurang, Majorsallén 33, Solhagsvägen 5, Backgårdsvägen i Gillstad samt magasinet på kvarteret Bele.
- **Balkongrenovering** på kvarteret Skopan.
- **Hissbyten/uppdateringar** på Esplanaden.
- **Fönsterbyte** på Kapellgatan.
- **Undercentraler har uppdaterats** på ett par fastigheter.
- **Flera markprojekt** har genomförts under året.
- **Lägenhetsdörrar har bytts** på hela kvarteret Abborren samt kvarteret Kolibrin. I samband med detta har samtliga lås på fastigheterna bytts ut.
- **Entrépartier och källardörrar** på kv Skopan har bytts till nya energieffektiva partier.

Personal & socialt engagemang

Organisationens värdeord är grundläggande för bolagets agerande och dessa är; Bemöta, Utveckla och vara Delaktig.

Företagets 36 anställda har under året haft utvecklingssamtal och även utvärderingssamtal har genomförts med all personal.

Trots pandemin har sjukfrånvaron varit på en låg nivå, nämligen 3,1 % (2,80 %), vilket företaget också upplever som en indikator på gott arbetsgivarskap.

Personalstab

Detta år har bolaget fått in fem nya medarbetare, vilket bidrar till en positiv utveckling.

Marknadsavdelningen har beslutat att anställa en

person efter den pensionsavgång som var förra året. Detta ger en större trygghet för hantering av uthyrning, men också en förstärkning avseende kommunikationsresurs.

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 Hälsöförvaltning. 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, har vi även haft utvärdering tillsammans med våra ramavtalsentreprenörer kring deras ambition att minska klimatpåverkan.



Marknad

Vår målsättning är att vi ska finnas representerade i hela kommunen, framförallt i tätorten och alla kransorter. Den goda uthyrningssituationen förväntas bestå under de närmaste åren.

AB Bostäder kommer även fortsättningsvis att strategiskt arbeta för att vara en ledande aktör på hyresmarknaden i Lidköping och vill vara det självklara valet för den som vill bo och leva i staden.

Vid årsskiftet var fyra lägenheter vakanta, varav en var ledig för omgående inflyttning. Vi hade 389 uppsägningar under året, vilket är en bit över 2020 då vi hade 366 st.

Vid årsskiftet hade vi ca 10 600 personer registrerade sökande kunder till våra lägenheter jämfört med ca 11 700 personer vid årsskiftet 2020. Kötiden har under 2021 legat på i snitt cirka tre år, likt år 2020.

Under 2021 har en sökande fått avslag för tillträde till sökt lägenhet efter beslut av VD och marknadschef efter särskilda angelägenheter.

Lokaler

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.

NKI

Satsningen på nöjda hyresgäster kommer att fortgå mot det långsiktiga målet - serviceindex 85 %. Undersökningen visar att AB Bostäder har förbättrat sin

service, men också att andelen kunder som känner sig trygga ligger på samma nivå som föregående år. Detta är ett kvitto på att bolagets trygghetsinsatser ger resultat, särskilt under ett år då pandemin gjorde att allt fler kunder tillbringade mer tid hemma. Utifrån resultatet från hyresgästenkäten fortsätter arbetet med att genomföra åtgärder för att ständigt bli bättre.

Socialt ansvar

AB Bostäder har som uppdrag att 10 procent av bolagets omsättning av lägenheter ska tillfalla kommunens bostadssociala behov. Under 2021 var det 5,1 (3,8) procent av bolagets omsättning av lägenheter som tillföll kommunens bostadssociala behov. 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 Social Vårld, polisen och andra myndigheter i kommunen.

Vi har lagt mer tid på föräldrakontakt, där vi ser att barn/ungdom behöver mer stöttning. Det har visat sig vara en framgångsfaktor.

Vi har även startat ett samarbete med SFI och kommunens föräldrarådgivare under 2021, där ny-



anlända får information och kunskap om hur det är att leva i ett svenskt samhälle, gränssättningar för barn, föreningsliv mm.

Trygghet

En central del i AB Bostäders verksamhet är att skapa trivsamma och trygga områden för de boende. Bolaget satsar därför på förebyggande och områdesutvecklande insatser. Den bosociala enheten utgör en del av bolagets förebyggande arbete. Deras uppgift är bland annat att samverka med andra aktörer i området samt motverka och hantera eventuella störningar. AB Bostäder har även en trygghetsjour som fungerar som en resurs på helger och kvällar när våra medarbetare inte är på plats. Vi har fortsatt arbetet med EST-gruppen (Effektiv Samordning för Trygghet) för att förebygga otrygga förhållanden i stadsdelen Margretelund. På dessa möten är alla som är verksamma i området representerade. Skola, affärsverksamheter, fastighetsägare, polis, socialtjänst m.m. Det långa samarbetet med parterna ovan har resulterat i en lugnare stadsdel.

Vi har trygghetsinventerat några fastigheter under 2021, där vi knackat dörr för att höra hur man

upplever trygghet och trivsel i sitt bostadsområde. Det var uppskattat att vi kom och frågade hyresgästerna personligen om deras upplevelser i stället för med en enkät. I och med detta arbetssätt får vi även till oss andra värdefulla åsikter och tankar.

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

Barnkonventionen

Barnkonventionen blev lag 1 januari 2020 och är den viktigaste reformen för barn i Sverige på 30 år! Detta är en viktig del att ta hänsyn till i vårt arbete, framför allt när det gäller större ombyggnationer, planering av lekplatser och avhysningar.

Vi har påbörjat ett viktigt arbete med hållbarhetsplanering utifrån ett barnperspektiv. Barn är viktiga medborgare!

Aktiviteter

Trots pandemin har vi lyckats genomföra ett antal aktiviteter under året. Till exempel har vi arrangerat tipspromenad för våra seniorer, haft grillträffar, en dag med bandylaget Villa Lidköping BK, tomtebilan, cykelverkstad mm.

Bosocialt sommarjobb

För fjärde året i rad anställde vi sommarjobbbara som arbetade med bosociala aktiviteter i våra områden. Ungdomarna arbetade under två veckor och var till stor glädje för barn som bor hos oss. Vi anställde nio ungdomar för detta ändamål, med gott resultat. Fortsättning kommer att följa 2022.

Våga fråga (Huskurage)

Sedan 2018 har vi arbetat med Huskurage eller "Våga fråga" som vi valt att kalla det. Under 2021 har det varit 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. Uppfattningen är att fler och fler uppmärksammar detta och vågar agera. Vi kommer att arbeta vidare med detta under 2022.

Fritidsfond

Alla hyresgäster kan ansöka om medel ur en fond för att göra något trevligt tillsammans med sina grannar. 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.

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 2021 har 23 lägenheter gått till förtur i bostadskön. Vi ser att detta behövs då antalet beviljade förturer har fördubblats sedan 2020. Det går också i linje med Lidköping kommuns vision om att vara 45 000 invånare år 2030, då vi bidrar till den visionen genom detta.





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 räntebindingstider som skall eftersträvas.

Låneportfölj

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 814 Mkr (821). Med anledning av minskade räntor på kortfristiga lån (Stibor 90). De samlade lånen följer internbankens finanspolicy vad gäller mixen av rörliga och bundna lån.

Räntekostnader

Räntekostnader 2021 ligger på en mycket låg nivå och avgifter till internbanken är i princip lika som

räntekostnaden.

Genomsnittsräntan på bolagets lån per 31 december 2021 uppgick till 0,76 % (0,78 %).

Den genomsnittliga räntebindingstiden per 31 december 2021 har ökat till 2,75 år (2,54), men kapitalbindingstiden har ökat igen till 3,04, år (2,84).

Användande av finansiella instrument

Företaget använder internbanken i Lidköpings kommun för all upplåning. Internbanken har en finansieringspolicy för att hantera löptider, räntebindingstider och kapitalbindingstider. Finanspolicyn fördelar upplåningen i intervallen 0,1 år, 1-3 år, 3-5 år samt 5-10 år.

För att klara att uppfylla finanspolicyns intervaller för ränte- och kapitalbinding används derivat för

att omvandla rörliga lån till fasta med rätt position.

Hyror

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen gav vid handen att hyror för år 2021 endast höjdes med i genomsnitt 1,19 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 nedskrivningsbehov av fastigheternas bokförda värden.

Det samlade bedömda marknadsvärdet uppgår till 2 492 Mkr (2 445) och det bokförda värdet är 1 239 Mkr (1 149).

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 2022 kommer bolaget påbörja byggnation av knappt 40 nya lägenheter, men huvuddelen kommer att vara inflyttningsklara först år 2023.

Vi hoppas på att två detaljplaner kan vinna laga kraft i mitten av 2022, så vi mer aktivt kan försöka förverkliga dessa planer. Fullt utbyggda möjliggör dessa två planer ett tillskott på ca 300 lägenheter för bolaget.

Bolaget har också en hög ambition att renovera och utveckla våra befintliga fastigheter/lägenheter och det kommer att vara ett viktigt fokusområde ganska många år framöver.

Kraftigt ökade byggkostnader och försämrade bidragsmöjligheter innebär dock hinder för byggnation och attraktiva hyresnivåer.

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

Styrelsen driver aktivt bolagets Affärsplan 2019-2023 och den övergripande visionen är;

”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 ytterligare 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 även 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 även framledes vara i fokus. De är bolagets motor!

Företaget har sitt säte i Lidköping.

Pandemins påverkan

Under räkenskapsåret har coronapandemin fortsatt löpt och påverkan på bolagets verksamhet har varit begränsad. Ledningen bedömer att påverkan av pandemin inte medfört någon väsentlig risk kopplat till verksamheten, finansiell ställning och bolagets fortsatta drift. Pandemin har gjort att en kund fått uppskov med betalningen till 2022 enligt överenskommelse.

Ägarförhållanden

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

Resultatöversikt

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 76 Mkr (80), vilket är 36 procent (39) av intäkterna. Detta motsvarar 97 % av bolagets nettoinvesteringar 2021.

AB Bostäders totalavkastning på totalt kapital uppgår till 5,1 procent (5,2) och synlig soliditet har ökat till 28,1 procent (25,5) 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 år 2020 till 31,7 %.

Lidköpings kommun har ställt krav i ägardirektivet som förnyades under 2018 att soliditeten bör vara lägst 15 % och totalavkastningen bör ligga i intervallet 3,5-4,5 %. Båda dessa krav är uppfyllda 2021.

Bolaget kan till ägare årligen dela ut ett belopp som styrs av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och det föreslås detta år.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

Flerårsöversikt (TKr)	2021	2020	2019	2018	2017
Förvaltad bestånd bostäder	2 627	2 484	2 483	2 442	2 299
Förvaltad bestånd, total vägd yta	201 272	193 026	190 154	189 598	179 652
Omsättning totalt	219 400	207 981	204 792	187 136	176 307
Balansomslutning	1 284 584	1 233 463	1 183 473	1 183 473	1 090 089
Eget kapital	334 259	297 775	259 108	224 892	198 101
Resultat efter finansnetto	58 463	56 295	56 791	31 310	31 066
Soliditet (%)	28,07	25,48	23,02	20,84	20,38
Avkastning på totalt kap. (%)*	5,07	5,15	5,39	3,87	4,40

* Totalavkastningen definieras som resultat efter finansiella poster med återläggning av de finansiella kostnaderna i förhållande till det totala kapitalet.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	45 000	214 716	33 059	297 774
Disposition enl. beslut av årets årsstämma:			32 999	-32 999	0
Utdelning				-60	-60
Årets resultat				36 545	36 545
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	5 000	45 000	247 714	36 545	334 259



Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2020.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	247 714 429
Årets vinst	36 545 285
Summa	284 259 714

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

Utdelning	-48 400
i ny räkning överföres	284 211 314
Summa	284 259 714

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

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen, samt att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till det som anges i 17 kap 3§ andra och

tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1-31/12 (TKR)

NETTOOMSÄTTNING	NOT	2021	2020
Hysesintäkter	3, 4	212 576	205 615
Övriga förvaltningsintäkter		6 824	2 368
Summa		219 400	207 983
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhållskostnader		-34 322	-31 967
Övriga driftskostnader		-51 842	-44 918
Övriga externa kostnader	5	-10 081	-9 495
Personalkostnader	6	-27 446	-25 441
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-30 598	-32 675
Summa		-154 289	-144 496
RÖRELSERESULTAT		65 111	63 487
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	38	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 686	-7 258
Summa		-6 648	-7 191
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		58 463	56 296
Bokslutsdispositioner	8	-12 340	-13 511
Resultat före skatt		46 123	42 785
Skatt	9	-9 578	-9 726
ÅRETS RESULTAT	10	36 545	33 059

Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

TILLGÅNGAR	NOT	2021	2020
TILLGÅNGAR	11		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 238 860	1 149 043
Inventarier, verktyg och installationer	13	6 691	5 996
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	35 680	72 563
Summa materiella anläggningstillgångar		1 281 231	1 227 602
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	15, 16	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	233	222
		333	322
Summa anläggningstillgångar		1 281 564	1 227 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m	18		
Varor under tillverkning		300	0
Summa		300	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		582	567
Övriga fordringar	19	20	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 118	4 907
Summa		2 720	5 513
Kassa och bank		0	26
Summa omsättningstillgångar		3 020	5 539
SUMMA TILLGÅNGAR		1 284 584	1 233 463

Balansräkning

PER 31/12 (TKR)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2021	2020
EGET KAPITAL	21		
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		247 714	214 716
Årets resultat		36 545	33 059
		284 259	247 775
Summa eget kapital		334 259	297 775
OBESKATTADE RESERVER	22	33 078	20 738
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld		42 513	40 411
Summa avsättningar		42 513	40 411
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag		814 205	821 354
Summa långfristiga skulder		814 205	821 354
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		32 136	24 594
Aktuella skatteskulder		1 922	5 185
Övriga skulder		1 499	1 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	24 972	21 525
Summa kortfristiga skulder		60 529	53 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 284 584	1 233 463

Kassaflödesanalys

(TKR)

	NOT	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		58 463	56 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	25 252	32 567
Betald skatt		-7 475	-8 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		76 240	80 206
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av varulager och pågående arbete		-300	0
Förändring av kundfordringar		-15	116
Förändring av kortfristiga fordringar		2 809	-3 188
Förändring av leverantörsskulder		7 541	2 681
Förändring av kortfristiga skulder		-199	4 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		86 076	83 859
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-114 856	-79 866
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		35 974	395
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-11	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78 893	-79 465
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	-2 380
Amortering av lån		-7 149	0
Utbetald utdelning		-60	-1 995
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 209	-4 375
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Likvida medel vid årets början		26	7
Likvida medel vid årets slut		0	26

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 2021. Dotterbolaget AKO Fastigheter AB (556700-7207) är inte väsentlig för koncernen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

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. Hyresintäkten redovisas i den period som inkomsten avser.

Inkomstskatter

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 skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver, eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdrags-

gilla 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 per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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 mark-

nadsanpassade direktavkastningskrav enligt Datcha och Newsec. Se också not 10.

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering ska göras 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 s k 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 förutsättningar finns, återförs tidigare gjorda nedskrivningar.

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 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Bolaget har arrendeavtal med verkställande direktören rörande Hovby 4:27. Arrendeavtalet löper på 49 år från 1 mars 2021 med årlig arrendeavgift 1 krona. Målsättningen är att detta avtal om möjligt ska lösas ut och ett arbete kring detta initieras under 2022.

NOT 3 HYRESINTÄKTER FÖRDELNING

HYRESINTÄKTER PER RÖRELSEGREN	2021	2020
Bruttohyra, Bostäder	185 779	178 486
Bruttohyra, Lokaler	25 525	26 018
Bruttohyra, Garage & P-platser	4 319	4 065
- avgår outhyrda bostäder	-635	-338
- avgår outhyrda lokaler	-730	-944
- avgår outhyrda garage & p-platser	-707	-739
- avgår rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-974	-934
SUMMA	212 576	205 613

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2021	2020
Ersättning för krav och inkasso	91	82
Återvunna fordringar	93	136
Försäljning inventarier	16	108
Sålda redovisningstjänster	519	503
Övriga intäkter	4	38
Ers. från hyresgäster	424	925

Försäljning av fastigheter	5 330	0
Övriga erhållna bidrag (Lönebidrag mm)	346	576
SUMMA	6 824	2 368

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.

	2021	2020
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB		
Revisionsuppdrag	95	65
Skatterådgivning	20	10
Summa	115	75
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	62	0
Summa	62	0

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2021	2020
Kvinnor	13,7	13,0
Män	23,7	23,0
Summa	37,4	36,0
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
Styrelse och verkställande direktör	1 348	1 275
Övriga anställda	15 471	14 990
Summa	16 819	16 265
SOCIALA KOSTNADER		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	602	519
Pensionskostnader för övriga anställda	1 574	1 237
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 963	4 672
Summa	7 140	6 427
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS- KOSTNADER	23 958	22 692

PENSIONSFRÖPLIKTELSE

Tidigare styrelse och verkställande direktör	0	0
Summa	0	0

KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Andel kvinnor i styrelsen	57 %	43 %
Andel män i styrelsen	43 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	80 %

NOT 7 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021	2020
Erhållna utdelningar	2	2
Räntor	0	3
Resultat vid avyttringar intressebolag	36	62
Summa	38	67

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	12 000	12 590
Skillnad bokf o plan avskr, inventarier	340	921
Summa	12 340	13 511

NOT 9 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2021	2020
Aktuell skatt	7 475	8 086
Justering avseende tidigare år	0	570
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 102	1 069
Totalt redovisad skatt	9 578	9 726

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt o dispositioner		58 463		56 295
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-12 043	21,40	-12 047
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		0		14

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-18		-5
Skatteeffekt av obeskattade reserver	2 542		2 891
Skillnad mellan skattemässig kostnad byggnad			-530
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag, vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0		0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-59		-49
Redovisad effektiv skatt	16,38	-9 578	17,28 -9 727

NOT 10 VINSTDISPOSITION

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL (KRONOR):

Balanserad vinst	247 714 429
Årets vinst	36 545 285
Summa	284 259 714

Utdelning	48 400
I ny räkning överföres	284 211 314
Summa	284 259 714

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

NOT 11 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företaget ser ingen väsentlig osäkerhetsfaktor kopplat till redovisade värdena. Störst värde ligger i fastigheterna och vår bedömning av dess värde. Värderingen görs med hjälp av Dascha marknadsbas, där uppgifter om lämplig avkastningsprocent finns angiven liksom schablonkostnad för underhåll. I övrigt värderas fastigheterna med verklig hyra och verklig driftskostnad. Även verklig vakans över tid används.

Årets skattekostnader i den latent skatten är baserad på att skattesatsen från 2021 ligger på 20,6 % och så även framöver. För 2020 var skattesatsen 21,4%.

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 647 985	1 556 524
Inköp	65 351	3 802
Försäljningar/utrangeringar	-33 329	
Omklassificeringar	69 523	78 478
Nya anskaffningar	14 945	9 181

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 764 476	1 647 985
Ingående avskrivningar	-495 943	-463 851
Försäljningar/utrangeringar	3 221	0
Årets avskrivningar	-29 894	-32 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-522 616	-495 943
Ingående nedskrivningar	-3 000	-3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 000	-3 000
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 238 860	1 149 042
UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Redovisat värde	1 238 860	1 149 043
Verkligt värde	2 491 577	2 444 689
Taxeringsvärden byggnader	1 479 938	1 465 451
Taxeringsvärden mark	509 974	493 769
Summa	1 989 912	1 959 220
Bokfört värde byggnader	1 171 646	1 094 887
Bokfört värde mark	67 214	54 157
Summa	1 238 860	1 149 043

NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	15 085	14 406
Inköp	1 918	1 860
Försäljningar/utrangeringar	-677	-1 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 326	15 085
Ingående avskrivningar	-9 089	-9 401
Försäljningar/utrangeringar	157	884
Årets avskrivningar	-704	-572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 635	-9 089
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	6 691	5 996

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	72 563	86 021
Under året nedlagda kostnader	32 640	65 022
Under året färdigställda om/nyanläggningar	-69 523	-78 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 680	72 563
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	35 680	72 563

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Inköp		3 125
Fusion dotterbolag		-3 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	100	100

NOT 16 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
AKO Fastigheter AB	120	120	120	100
Summa				100

	Org.nr	Säte
AKO Fastigheter AB	556700-7207	Lidköping

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	222	228
Inköp	11	44
Försäljningar	0	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233	222
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	233	222

NOT 18 VARULAGER

	2021	2020
Vitvarulager eget	300	0
Summa	300	0

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021	2020
Skattekonto	16	35
Fordringar personal	4	4
Summa	20	39

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021	2020
Förutbetalda kostnader	2 105	4 907
Koncernfordringar	13	0
Summa	2 118	4 907

NOT 21 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	50 000	100
Summa	50 000	

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER

	2021	2020
Akkumulerade överavskrivningar	3 661	3 321
Periodiseringsfonder	29 417	17 417
Summa	33 078	20 738
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-6 814	-4 272
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	18	5

NOT 23 AVSÄTTNINGAR

	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	40 411	39 341
Årets avsättning	3 621	1 069
Under året återförda belopp	-1 519	
Summa	42 513	40 411

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

FÖRFALLER SENARE ÄN FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN	2021	2020
Internbanken, Lidköpings kommun limit	840 000	840 000
- outnyttjad del	-25 795	-18 646
Summa	814 205	821 354

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021	2020
Upplupna löner och semesterersättningar	2 230	2 136
Upplupen skuld för sociala avgifter	394	425
Förskottsbetalda hyror	21 407	18 547
Övriga upplupna kostnader	942	416
Summa	24 972	21 525

NOT 26 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2021	2020
Avskrivningar	30 598	32 675
Reavinst vid försäljning av fastigheter	-5 330	0
Reavinst vid försäljning av inventarier	-16	-108
Summa	25 252	32 567

NOT 27 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser därutöver detta efter räkenskapsårets slut.

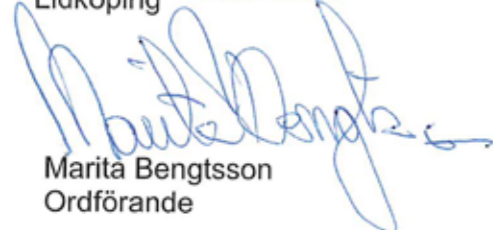
NOT 28 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2021	2020
Garantiförbindelse FASTIGO	317	299
Summa	317	299

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 22 02 16

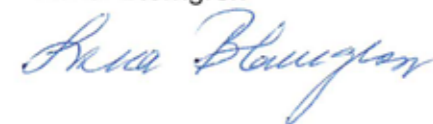

Marita Bengtsson
Ordförande


Jerry Nyberg

Britt-Marie Gustafsson




Lena Blomgren



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-07

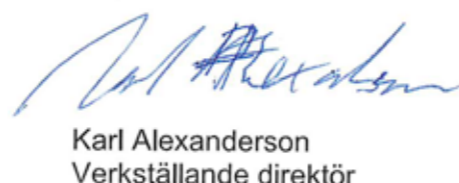
KPMG AB


Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor


Johan Calmestrand


Sara Gallus


Roger Persson


Karl Alexanderson
Verkställande direktör



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 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 19 februari 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisions sed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2021 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.

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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 7 mars 2022

KPMG AB

Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i Lidköpings kommun

Till årsstämman i **AB Bostäder i Lidköping**

Org nr 556040-9848

Granskningsrapport för år 2021

Inledning

Vi, av fullmäktige i Lidköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i AB Bostäder i Lidköping för år 2021.

Det är styrelsen och verkställande direktören som ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och regler som gäller för verksamheten.

Vårt ansvar i egenskap av lekmannarevisorer är att granska verksamheten och den interna kontrollen samt pröva om verksamheten bedrivits på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt och i enlighet med det uppdrag som lämnats av fullmäktige respektive bolagsstämman.

Metod och genomförande

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet samt kommunens revisionsreglemente. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har vid vår granskning av bolagets verksamhet tagit del av styrelsens protokoll, löpande ekonomiska rapportering, väsentliga beslut, bolagshandlingar och årsredovisning. Vidare har vi erhållit information från bolagets företagsledning samt från bolagets auktoriserade revisor.

Iakttagelser och kommentarer

Vi har följt ärendegången avseende förvärvet av fastigheten Hovby 4:27 - Haraldsgården genom att ta del av styrelsens protokoll, extern utredning, styrelsens handlingsplan och möten med företrädare för bolaget. Vår bedömning är att hela styrelsen borde ha involverats på ett tydligare sätt innan de slutliga avtalen ingicks. Vidare bedömer vi att det inte varit lämpligt att involvera ställföreträdare för bolaget i transaktionerna (se not 2 i årsredovisningen) då det medför framtida närstående-relationer och kan påverka förtroendet för bolaget. Vi bedömer att styrelsen borde ha utrett fler handlingsalternativ innan beslut fattades.

Den externa utredning med kompletteringar som genomförts av förvärvet fastigheten Hovby 4:27 lämnar en rad rekommendationer som styrelsen för AB Bostäder har för avsikt att genomföra. Vi rekommenderar styrelsen att tillsammans med ägaren skyndsamt genomföra lämnade rekommendationer i syfte att säkerställa att liknande händelser inte ska kunna ske i framtiden. För att underlätta den fortsatta styrningen av bolaget bör styrelsen ta initiativ till att kommunfullmäktige uppdaterar bolagsordning och ägardirektiv.

Vi rekommenderar även styrelsen att genom ett tydligt och tidsatt uppdrag till VD säkerställa att kvarvarande frågeställningar som lyfts i bilaga 3 till beslut 2022 03 16 §21 AB Bostäder hanteras och återrapporteras på ett tydligt och transparent vis. Även styrdokument så som VD-instruktion, delegeringsordningar och attestreglementen bör ses över för att säkerställa en korrekt och rättssäker beslutsprocess. Styrelsen bör inom sig diskutera hur den kan stärka förtroendet för styrelsens arbete hos ägaren samt hur styrelsen arbete ska bedrivas framgent för att säkerställa att samtliga ledamöter har full insyn i ärende- och beslutsprocesser av väsentlig art för bolaget.

Bedömning och prövning

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har bedrivits på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll, med undantag för hanteringen av fastighetsaffären enligt ovan, har varit tillräcklig.

Lidköping den 23 mars 2022

DocuSigned by:
Hans Algotsson
C448E288BC084CF...
Hans Algotsson

DocuSigned by:
Yngve Nordenstam
2DC58C506F7F4E2...
Yngve Nordenstam

Av kommunfullmäktige i Lidköpings kommun utsedda lekmannarevisorer för 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