

Årsredovisning för
AB Bostäder i Lidköping
556040-9848

Räkenskapsåret 2022



VD har ordet

AB Bostäder lägger nu ytterligare ett framgångsrikt år till handlingarna. Vårt långsiktiga och hållbara arbetssätt har gjort att vi kunnat minimera kostnadsökningar, vilket jag är oerhört stolt över.

Kriget i Ukraina har dock gjort att några pågående investeringar blivit betydligt dyrare under tidens gång och den höjda kostnadsnivån kommer också innebära svårigheter att starta nya byggnationer de kommande åren.

Efter försäljningen av fastigheten Regndroppen 2, i Sjölunda, har bolaget faktiskt minskat antalet egna ägda bostäder under året, men det kommer att flytta in hyresgäster i 35 stycken nya lägenheter tidigt i vår.

VÄXANDE SAMHÄLLENGAGEMANG

Samhällsengagemanget utvecklas hela tiden och glädjande nog ser vi att våra hyresgäster uppskattar våra insatser mer och mer. Delaktighet från personal och styrelse är stort, vilket självklart påverkar verksamheten väldigt positivt.

FORTSATT STARKT BOLAG

Nu väntar lite tuffare ekonomiska förutsättningar och sämre ekonomiska resultat, men bolaget står fortsatt starkt och jag ser ljus på framtiden!

Karl Alexanderson, VD



3	VD har ordet
6	Förvaltningsberättelse
30	Flerårsöversikt
31	Förändringar i eget kapital
32	Resultaträkning
33	Balansräkning
35	Kassaflödesanalys
36	Noter
49	Revisionsberättelse
51	Granskningsrapport

Förvaltnings- berättelse

7	Verksamhet och organisation
8	Fastigheter
10	Viktiga händelser
12	Personal
14	Fastighetsförvaltning
18	Marknad
24	Ekonomi
26	Framtiden

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bostäder i Lidköping har härmed upprättat följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, har härmed upprättat årsredovisning för verksamheten 2022, bolagets 80:e verksamhetsår. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2021).

Verksamhet

Verksamheten har under 2022 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter. AB Bostäder i Lidköping ägs i sin helhet av Lidköping/Hovby Flygplats AB (under namnändring till Lidköpings Stadshus AB) som i sin tur är ett helägt kommunalt aktiebolag till Lidköpings kommun. Bolaget har sitt säte i Lidköping.

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”.

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 samutnyttjande 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.

BOLAGET ÄR MEDLEM I BRANSCHORGANISATIONERNA:

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

Fastigheter

Fastighetsbeståndet består nu av 2 596 uthyrbara lägenheter, 92 lokaler samt garage och bilplatser. Totalt uppgår antalet hyresobjekt till 4 595 enheter. Den vägda uthyrningsbara ytan uppgår till 191 869 m² och 92 % av lägenheterna finns i centralorten.



Det är fortsatt en stor efterfrågan på bostäder även om bolagets bostadskö har minskat något.

Bolagets ekonomiska framtidsutsikter ser betydligt tuffare ut nu än vid förra årsskiftet. Nybyggnationer är oerhört svårt att räkna hem ekonomiskt och det är mycket tveksamt om bolaget kan påbörja fler nybyggnationer under 2023.

MARKNADSANDEL AV HYRESRÄTTER

AB Bostäders marknadsandel av hyresrätter i kommunen vid ingången av år 2022 uppgick till 38,7 % och bolaget ägde vid samma tidpunkt 12,7 % av kommunens totala antal bostäder.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 2 220 Mnkr (1 990). Det samlade marknadsvärdet är bedömt till 2 932 Mnkr (2 443) och det bokförda värdet uppgår till 1 189 Mnkr (1 239).

FÖRSÄKRINGAR

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

Viktiga händelser

Detta år har präglats av kriget i Ukraina och kraftiga kostnadsökningar, vilka även kommer påverka verksamheten en bra bit in i år 2023. Driftsekonomiskt sett var dock 2022 ett stabilt år, men investeringarna har betydande kostnadsökningar.

AB Bostäder har år 2022 sålt av 32 lägenheter i Sjölanda och endast färdigställt sju, varför bolaget vid årsskiftet har 2 596 lägenheter. Det kommer dock färdigställas ytterligare 35 lägenheter tidigt in på våren 2023.

FORTSATT STABILT

Organisationen har varit stabil under året och är 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 försöka förbättra våra hyresgästers upplevelser ytterligare.

Antalet outhyrda lägenheter är fortsatt i princip noll och vi har hanterat 389 (393) lägenhetsbyten detta år.

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER ÅRET

Hovby 4:46 (Haraldsgården), 5 lägenheter

Oxelvägen Vinninga, 2 lägenheter

BESLUTADE OCH PÅGÅENDE NYA BYGGNATIONER;

Kvarteret Valkyrian, 11+3 lägenheter

Kvarteret Steglitsan (Solhaga), 24 lägenheter

/Ombyggnation av 123 lägenheter på Västgötagatan

ANDRA STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT SOM FÄRDIGSTÄLLTS UNDER ÅRET;

- Fönsterbyten, ca 500 enheter
- Renovering och byten av yttertak
- Renovering och uppdatering hissar
- Förbättringar av gårds- och utemiljöer

Samtliga nya lägenheter och lokaler har varit uthyrda före första inflyttning.

På de av kommunen köpta pensionärlägenheterna pågår nu ett arbete med att säkerställa samma standard i dessa som i övriga bostadsbeståndet.

Bolaget har under året även sålt fastigheten Regndroppen 2 i Sjölanda till HSB, vilket gav en reavinst på 9,1 Mnkr.

VD har sålt fastigheten Hovby 4:27 till en närboende jordbrukare och styrelsen kommer att stänga detta ärende under 2023.

HYROR OCH RÄNTOR

Bostadshyror höjdes 1 januari med 1,4 %, men förhandlingar för hyresjustering år 2023 har inte kunnat slutföras.

Kreditinstitutens räntor har stigit under sista halvåret och räntekostnader bedöms mer än fördubblas under år 2023 jämfört med utfall år 2022.

LÅN OCH PERSONAL

Bolaget har minskat sin låneportfölj med 37 Mnkr hos den kommunala Internbanken och hade vid årsskiftet 777 Mnkr i lån, vilket i huvudsak beror på att större investeringsprojekt inte kommit igång.

Bolaget har nyanställt en person och bolagets sociala engagemang är fortsatt omfattande, men fortsätter även att utvecklas.

4 595
hyresobjekt

2 596
uthyrbara lägenheter

7
nya
lägenheter

196 406
m² uthyrbar yta

53
procent av alla
hyresrätter i Lidköping

2 220
Mkr taxeringsvärde

92
lokaler

4
outhyrda
lägenheter

37
anställda

Personal

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



UTVÄRDERINGSSAMTAL

Alla företagets 37 anställda har under året haft utvecklings- och utvärderingssamtal med värdeorden till vänster som grund.

LÅG SJUKFRÅNVARO

Sjukfrånvaron har fortsatt varit på en låg nivå, 2,82 % (3,1 %), vilket företaget upplever som en indikator på gott arbetsgivarskap.

Detta år har vi förstärkt organisationen med en uthyrare/kommunikatör, men i övrigt har ingen personalförändring skett.

ADMINISTRATION

Arbetet med att administrera Näringslivsfastigheters (NLF) hyresdebitering och ekonomifunktion fungerar väl. Detta bidrar även till att bolaget blir mindre sårbar rent organisatoriskt.

Fastighets- förvaltning

Under året 2022 har vi genomfört underhållsarbeten enligt plan. Underhåll som styrs av hyresgäster (HLU) har också genomförts i den omfattning som vi planerat. Leverans av tillval i lägenheter har minskat något på grund av brist på material och vitvaror.

Fastighetssyner har genomförts på samtliga fastigheter under året. Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna och det planerade underhållet är långsiktigt och genomtänkt. Nedan följer några större åtgärder som genomförts under 2022:

- Takbyte på Kvarteret Abborren. Renovering av tak på Mellbygatan restaurang samt Magasinet
- Takbehandlingar på ett flertal fastigheter
- Fasader har renoverats och målats på fem större fastigheter, samt några mindre byggnader
- Modernisering av samtliga hissar i området Margretelund
- Fönsterbyte på fem fastigheter, totalt cirka 500 enheter. Fönsterbyten är påbörjat på Västgötagatan som föregår en större renovering (ROT) som omfattar bland annat stambyte och byte av tätskikt i badrum samt förbättrad energiprestanda.
- Undercentraler har uppdaterats på ett par fastigheter
- Flera markprojekt har genomförts under året, varav kvarteret Balder var det största projektet med ombyggnation av hela gården
- Omläggning av internt fjärrvärmenät på Västgötagatan
- Ombyggnad av lokal på Prostgatan till kvartersvårdslokal
- Målning av cirka tio trapphus

BYGGPROJEKT

Under året har endast 7 nya lägenheter färdigställts, men byggnation av ytterligare 35 pågår.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Vårt system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar

företagets samtliga lägenheter. 239 hyresgäster valde att få HLU utfört i någon omfattning under 2022 och 1 357 valde istället att skjuta på sitt underhåll. Under 2022 betalades 1 103 (973) Tkr ut i hyresrabatt till de kunder som valt att senarelägga ett invändigt lägenhetsunderhåll.

FÖRSÄKRINGSSKADOR

Under 2022 har vi inte haft mer än en större vattenskada som drabbade en huskropp i Tun.

Vi har heller inte haft några större brandskador, utan endast mindre tillbud. Detta kan glädjande nog uppfattas som historiskt lite.

MILJÖARBETE

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.

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

AB Bostäder är sedan år 2000 miljödiplomerade av Svensk Miljöbas. Revision har skett under 2022 och vår miljödiplomering fortsätter att gälla till april 2023.

ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

AB Bostäder är också engagerat i Allmännyttans Klimatinitiativ, vilken jobbar mot en forssilbränslefri verksamhet och 30 % lägre energianvändning år 2030, jämfört med 2007.

Vårt effektiviseringsarbete visar också på en god utveckling genom att våra byggnaders energiförbrukning från startåret 2018 påvisar en minskning med 12,7 % från ingången av året. Under år 2022 har fjärrvärmeförbrukningen och vattenförbrukningen minskat med ytterligare 2 %.

HÅLLBAR UTVECKLING

En arbetsgrupp för hållbar utveckling har jobbat vidare med olika hållbarhetsfrågor under året. Gruppen har tagit fram ett första utkast till en Hållbarhetspolicy, vilken ska ersätta miljöpolicyen i nästa affärsplan som börjar gälla från 2024.

Arbetsgruppen har också jobbat med att vidareutveckla bolagets hållbarhetsmanual. Denna manual kommer att hjälpa oss att ta rätt beslut kring material, metoder, utformning av bostäder och gårdar och så vidare, för att genom besparing och effektivisering nå de uppsatta målen.

Som ett led i hållbarhetsarbetet har vi även haft utvärderingar tillsammans med våra ramavtalsentreprenörer kring deras ambition att minska klimatpåverkan. Vi har även påbörjat arbetet med att vidareutveckla sättet att ställa krav på samt utvärdera detta i kommande RAM-avtalsförfrågningar.



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, även om det kan komma att ta längre tid att hyra ut de lite dyrare lägenheterna.

BOSTÄDER

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 6 (4) lägenheter vakanta varav 4 (1) var lediga för omgående inflyttning. Vi hade 389 uppsägningar under året, vilket är något under 2021 då vi hade 393 st.

Vid årsskiftet hade vi ca 10 070 personer registrerade sökande kunder till våra lägenheter jämfört med ca 10 600 personer vid årsskiftet 2021. Kötiden har under 2021 legat på i snitt cirka 3 år, likt år 2021.

LOKALER

Uthyrning av lokaldelen i verksamheten har varit stabil under året. Alla kommersiella lokaler har varit uthyrda och ingen av dem är heller uppsagda. Vi har bara några mindre outhyrda källarlokalerna och små förråd inom hela vårt bestånd.

NÖJD KUND INDEX (NKI)

Satsningen på nöjda hyresgäster kommer att fortgå mot det långsiktiga målet med ett serviceindex på minst 85 % nöjda kunder. Våra löpande uppföljningar 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.

ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

Marknadsgruppen kan nu mer strukturerat utreda och handlägga ärenden som rör främst olovlig andrahandsuthyrning, men även andra hyresrättsliga frågor. Nytt för 2022 är att vi använder oss av verktyget Rezidans för att bli ännu effektivare i detta viktiga arbete.

SOCIALT ANSVAR

AB Bostäder har som uppdrag att 10 % av bolagets omsättning av lägenheter ska tillfalla kommunens bostadssociala behov. Under 2022 var det 5 (5,1) % av bolagets omsättning av lägenheter som tillföll kommunens bostadssociala behov. Siffran är lägre på grund av lågt 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 Velfärd, polisen och andra myndigheter i kommunen.

Vi erbjuder hembesök för nyanlända där vi går igenom hur det fungerar att bo i lägenhet, vilka samhällsfunktioner som finns och andra bra upplysningar som kan hjälpa den nyanlände att komma in i det svenska samhället på ett bra sätt.

Hembesök görs även hos personer som lider av psykisk ohälsa, där risk för sanitär olägenhet föreligger.

OMBYGGNADSSAMORDNARE

Vi står inför större renoveringar kommande år, därför har marknadsgruppen skapat en ny funktion inom gruppen, en så kallad ombyggnadssamordnare. Samordnaren är en viktig länk mellan projektledare och hyresgäst och ska ha god dialog med Hyresgästföreningen och den arbetsgrupp av hyresgäster som vill vara delaktiga och ha inflytande i aktuellt område. Samordnaren tar också ett stort ansvar vad gäller hyresgästkontakter generellt vid ROT-renoveringar. Samordnarens roll är väldigt viktig i våra framtida renoveringar, då det behövs tydlig struktur och stöttning för hyresgäster som behöver det.

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 och kortare kontaktvägar när behov uppstår.

Vi ingår även i en samverkansgrupp för fastighetsägare och polis i Lidköping, Skara och Götene. Gruppen träffas för att få en gemensam lägesbild över brottsligheten där vi aktivt arbetar för att motverka den. Till följd av dessa möten har några kvartersvärdar gått en utbildning hos polisen för att få en bättre blick för vad som kan vara aktuellt att rapportera om.

Vi har trygghetsinventerat några fastigheter under 2022, 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. Vissa åtgärder har kunnat utföras omgående medan andra kräver lite mer tankeverksamhet och planering. Arbetet kommer att fortgå även under 2023.

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. Utöver föreningssamarbeten har vi startat upp ett samarbete med MG Fritidsgård i området Margretelund. Syftet är att skapa relationer med barn och unga.



AKTIVITETER

Under 2022 har vi utfört en del aktiviteter i våra områden och det har varit tydligt att behov av att mötas igen finns. Vi har öppnat en Mötesplats i området Margretelund som är öppen varje onsdag och är för alla åldrar, vi har bakat bröd och julgodis i samarbete med Mariagården, 150 barn träffade tomten i vår tomtebil som åkte till fyra olika områden, vi har en cykelverkstad i samarbete med Studieförbundet, där man renoverar upp en gammal cykel som man sedan får ta med sig hem mm. Behovet av att umgås och delta i aktiviteter uppfattas som ökande.

VÅGA FRÅGA OCH ENOUGH IS ENOUGH

Sedan 2018 har vi arbetat med Huskurage eller ”Våga fråga” som vi valt att kalla det. Våga fråga uppmanar till att våga bry sig och agera om man misstänker att en granne far illa. Uppfattningen är att fler och fler uppmärksammar detta och vågar agera. Under en hel dag i november pågår Enough is Enough som belyser mäns våld mot kvinnor. Hela kommunen är aktivt involverad i denna dag och förstärker arbetet med Våga fråga. Utöver detta ingår vi även i en samverkansgrupp, Våld i nära relation, som kvinnojouren Linnean är drivande i. I gruppen ingår viktiga samhällsaktörer där alla spelar en stor roll i denna fråga.

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.

Utöver fritidsfonden har AB Bostäder utökat möjligheten för hyresgäster att ha inflytande i sitt område genom ”Boendebudget”. Syftet med en boendebudget är att ge hyresgäster mer inflytande och att

bidra till större gemenskap mellan grannarna. De boende får själva komma med förslag på vad som önskas för att uppnå trivsel och gemenskap samt sätta en budget för det. Under 2022 har ett område i centrum fått denna möjlighet vilket resulterade i en muralmålning, gårdsfest och fina krukor att plantera blommor i. Vi kommer att fortsätta med boendebudget 2023 för ökad trivsel bland grannar.

NYA FUNKTIONER

Under 2022 lanserade AB Bostäder några nyheter för de som söker lägenhet hos oss: Lottning - snabb inflyttning, digital signering samt Bytestorget.

Lottning - snabb inflyttning innebär att uthyrningsprocessen är kortare och att vi lättare kan hyra ut de lägenheter som kräver snabb inflyttning och således minska antalet tomhyror, ge ungdomar chansen till en bostad utan att det krävs höga köpoäng samt ge människor i krissituation en möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden.

Digital signering innebär att hyresgästen kan teckna nya avtal samt säga upp avtal med sitt BankID. Det underlättar för både in- och avflyttande hyresgäster då allt kan ske med teknikens hjälp. Det har visat sig att hela 86 % har önskat signera avtal via digital signering.

Bytestorget är en annonsplats där våra hyresgäster kan annonsera byte av sin lägenhet.

Denna funktion underlättar möjligheten för hyresgäster att byta bostad om livssituationen eller ekonomin har förändrats, till exempel.

Sedan tidigare erbjuder vi arbetsmarknads- och medicinsk förtur som man kan söka om man till exempel inte kan ta sig till och från lägenheten på ett önskvärt sätt eller om man har fått fast anställning i Lidköping och har mer än 8 mils enkel resväg till sin arbetsplats. Under 2022 har 11 (23) lägenheter gått till förtur i bostadskön.

Ekonomi

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.



AB Bostäders låneportfölj uppgår till 777 Mnkr (814). De samlade lånen följer Internbankens finanspolicy vad gäller mixen av rörliga och bundna lån.

Räntekostnader 2022 ökade med närmare 34 % jämfört år 2021 och kommer att fortsätta öka till en helt annan nivå de kommande åren. Genomsnittsräntan på bolagets lån per 31 december 2022 uppgick till 1,91 % (0,76 %).

Den genomsnittliga räntebindingstiden per 31 december 2022 har minskat till 2,43 år (2,75), och även kapitalbindingstiden har minskat till 2,43 år (3,04).

HYROR

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen slutade i en uppgörelse där bostadshyror för år 2022 höjdes med ett genomsnitt på 1,40 %.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

AB Bostäder har gjort marknadsvärdering av ägda fastigheter med en avkastningsvärdering som grund. Värderingen är gjord med ortsprismetoden och med stöd från MSCI Datscha. I samråd med bolagets revisorer har bokfört värde på två fastigheter skrivits ner med 7 Mnkr, vilket ingår i redovisat resultat. Det samlade bedömda marknadsvärdet uppgår till 2 932 Mnkr (2 492) och det bokförda värdet är 1 189 Mnkr (1 239) exkluderat pågående projekt. Värderingen som gjordes år 2021 var försiktig och avkastningskraven har nu justerats till en nivå som MSCI Datscha och värderaren Newsec rekommenderar med en avkastningsnivå på 4,25 – 8 %. Den lägsta nivån ställs på bostäder i centralt läge och en högre för lokaler och bostäder på landsbygdsorter. Pågående nybyggnadsprojekten Valkyrian och Solhaga som har inflyttningsdatum mars-april 2023 ingår nu liksom de övertagna seniorlägenheterna från kommunen, vilket bidragit till ett högre marknadsvärde 31 december 2022.

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.

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 2023 kommer bolaget färdigställa knappt 40 nya lägenheter och har målsättning att starta upp kvarteret Spettet med 100 lägenheter under detta år. Det är dock högst oklart om vi kan hantera de ekonomiska förutsättningarna och samtidigt få till hyror som kan hanteras av blivande hyresgäster. De snabba förändringarna som påverkar byggnation av bostäder som skett det senaste året gör att det sannolikt kommer att bli några år med lågt nytillskott av flerbostadshus. Bolaget har förutsättningar för att tillskapa ytterligare ca 300 lägenheter, men till det behövs både mark och arbete med fler detaljplaner för att möta framtida behov.



LÄGENHETSRENOVERINGAR

Bolaget är även igång med ett flertal större lägenhetsrenoveringar och detta behov är stort, varför organisationen kommer att få lägga mycket kraft på detta de kommande åren.

ÖKADE KOSTNADER

Ökade drift- och räntekostnader kommer innebära att bolagets resultat försämras, vilket bolaget och bolagskoncernen kommer att få förhålla sig till. Även kraftigt ökade byggkostnader och försämrade bidragsmöjligheter innebär hinder för byggnation och attraktiva hyresnivåer. Bolaget har dock fortsatt en ekonomi som möjliggör utveckling, men avvägningar mot avkastningskrav och låneskuld behöver göras löpande.

De ekonomiska förutsättningarna för våra hyresgäster har också försämrats, varför vi kan komma att få lite ökade vakanser. Efterfrågan på bostäder finns fortsatt, men det har redan visat sig vara svårare att hyra ut de lite dyrare lägenheterna. Bolaget har minskat antal lokalhyresgäster, men har några som kämpar med sin lönsamhet och några kommer säkert få se över sitt lokalbehov.

HÅLLBARHETSFRÅGOR FORTSATT PRIORITERADE

Hållbarhetsfrågorna behöver fortsatt vara prioriterade och då framförallt ett effektivt användande och försörjning av energi. I hållbarhetsbegreppet ligger också arbetet med de sociala frågorna och detta kommer också behöva anpassas och utvecklas över tid.

NY AFFÄRSPLAN

Utöver att medverka till att utveckla den nybildade bolagskoncernen kommer den inkommande styrelsen att jobba fram en ny affärsplan för perioden 2023-2027.

Affärsplan 2019-2023 och den övergripande visionen kommer ligga som grund för detta arbete som är vår vision:

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

Med styrelsens vision och målindikationer som grund jobbar organi-

sationen med aktiviteter för att uppfylla mål och närma sig det önskvärda tillståndet = visionen. Vi jobbar för att:

- Fokus på klimat- och hållbarhetsfrågor kommer att 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 inom sitt ansvarsområde men också i bolaget som helhet. Personalens välmående kommer även framåt vara i fokus. De är bolagets motor!

PANDEMINS PÅVERKAN

Under räkenskapsåret har coronapandemin upphört och påverkan på bolagets verksamhet har varit begränsad. Ledningen bedömer att påverkan av pandemin inte medfört någon väsentlig risk kopplat till verksamheten, finansiell ställning eller 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 inom Lidköpings kommun. Från och med 31 december 2022 äger Lidköping/Hovby Flygplats AB (under namnändring till Lidköpings Stadshus AB) 100 % av aktierna, som i sin tur ägs till sin helhet av Lidköpings kommun. Företaget har sitt säte i Lidköping.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltat bestånd bostäder	2 596	2 627	2 484	2 483	2 442
Förvaltat bestånd, total vägd yta	196 406	201 272	193 026	190 154	189 598
Omsättning totalt	231 655	219 400	207 981	204 792	187 136
Balansomslutning	1 285 305	1 284 584	1 233 463	1 183 473	1 183 473
Eget kapital	366 858	334 259	297 775	259 108	224 892
Resultat efter finansnetto	50 871	58 463	56 295	56 791	31 310
Soliditet (%)	31,18	28,07	25,48	23,02	20,84
Avkastning på totalt kap. (%)*	4,65	5,07	5,15	5,39	3,87

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

RESULTATÖVERSIKT

Företagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 75 Mnkr (76), vilket är 32 % (36) av intäkterna. Detta motsvarar 244 % av bolagets nettoinvesteringar 2022 inkluderat sålda fastigheter. I nettoinvesteringar ingår både nya investeringar i tillgångar som sålda tillgångar.

AB Bostäders totalavkastning på totalt kapital uppgår till 4,65 % (5,1) och synlig soliditeten har ökat till 31,2 % (28,1) 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 2021 till 33 %.

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 2022.

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	45 000	247 714	36 545	334 259
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning				-48	-48
Balanseras i ny räkning			36 497	-36 497	0
Årets resultat				32 647	32 647
Belopp vid årets utgång	5 000	45 000	284 211	32 647	366 859

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

BALANSERAD VINST	284 211 314
årets vinst	32 647 498
	316 858 812
disponeras så att	
UTDELNING	98 400
i ny räkning överföres	316 760 412
	316 858 812

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.
* Utdelning baseras på genomsnittslig 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

Resultaträkning (Tkr)	Not	2022-12-31 - 2021-12-31	2021-01-01 - 2022-01-01
HYRESINTÄKTER	3, 4	221 173	212 576
Övriga förvaltningsintäkter		10 482	6 824
		231 655	219 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhållskostnader		-36 780	-34 322
Övriga driftskostnader		-53 923	-51 842
Övriga externa kostnader	5	-12 119	-10 081
Personalkostnader	6	-28 463	-27 446
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 574	-30 598
		-171 859	-154 289
Rörelseresultat		59 796	65 111
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 927	-6 686
		-8 925	-6 648
Resultat efter finansiella poster		50 871	58 463
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	8	-9 629	-12 340
Resultat före skatt		41 242	46 123
SKATT			
Skatt	9	-8 594	-9 578
Årets resultat	10	32 647	36 545

Balansräkning

Balansräkning (Tkr)	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR	11		
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	12	1 189 443	1 238 860
Inventarier, verktyg och installationer	13	7 632	6 691
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	83 510	35 680
		1 280 585	1 281 231
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	15, 16	100	100
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18	307	233
		407	333
Summa anläggningstillgångar		1 280 992	1 281 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19		
Råvaror och förnödenheter		239	300
		239	300
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		355	582
Övriga fordringar	20	1 129	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 590	2 118
		4 074	2 720
Summa omsättningstillgångar		4 313	3 020
SUMMA TILLGÅNGAR			
		1 285 305	1 284 584

Balansräkning

Balansräkning (Tkr)	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		45 000	45 000
		50 000	50 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		284 259	247 774
Utdelning		-48	-60
Årets resultat		32 647	36 545
		316 858	284 259
Summa eget kapital		366 858	334 259
OBESKATTADE RESERVER			
	23	42 707	33 078
AVSÄTTNINGAR			
	24		
Uppskjuten skatteskuld		45 374	42 513
Summa avsättningar		45 374	42 513
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
	25		
Skulder till koncernföretag		777 127	814 205
Summa långfristiga skulder		777 127	814 205
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		25 321	32 136
Skulder till koncernföretag		44	0
Aktuella skatteskulder		0	1 922
Övriga skulder		1 965	1 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	25 909	24 972
Summa kortfristiga skulder		53 239	60 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 285 305	1 284 584

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (Tkr)	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		50 871	58 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	31 473	25 252
Betald skatt		-6 862	-7 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		75 482	76 240
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av varulager och pågående arbete		61	-300
Förändring av kundfordringar		227	-15
Förändring av kortfristiga fordringar		-453	2 809
Förändring av leverantörsskulder		-6 815	7 541
Förändring av kortfristiga skulder		-475	-199
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 027	86 076
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-98 810	-114 856
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		67 983	35 974
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-74	-11
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 901	-78 893
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	-7 149
Amortering av lån		-37 078	0
Utbetald utdelning		-48	-60
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 126	-7 209
Årets kassaflöde		0	-26
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		0	26
Likvida medel vid årets slut		0	0

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 upprättas för 2022. 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 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 per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

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. Följan-

de avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider	
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 MSCI Datscha 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, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet med en så kallad 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 förutsättningar finns, återförs tidigare gjorda nedskrivningar.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver inkluderat uppskjuten skatt) i % av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i % av balansomslutningen.

Not 2 Närståendetransaktioner

Bolaget hade ett arrendeavtal med VD rörande Hovby 4:27 under 2021/2022. Denna del av fastigheten sålde VD under 2022 utan egen vinst till en närboende jordbrukare. Juridisk expertis upprättade alla avtal och överlåtelsen är genomförd under 2022. När årets skattemässiga juridik är klar under 2023 kvarstår inga fler närståendetransaktioner.

Not 3 Hyresintäkter fördelning

	2022	2021
HYRESINTÄKTER PER RÖRELSEGREN		
Bruttohyra, Bostäder	193 515	185 779
Bruttohyra, Lokaler	26 454	25 525
Bruttohyra, Garage & P-platser	4 381	4 319
- avgår outhyrda bostäder	-672	-635
- avgår outhyrda lokaler	-713	-730
- avgår outhyrda garage & p-platser	-689	-707
- avgår rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-1 103	-974
	221 174	212 576

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Ersättning för krav och inkasso	79	91
Återvunna fordringar	63	93
Försäljning inventarier	-60	16
Sålda redovisningstjänster	565	519
Övriga intäkter	0	4
Ers. från hyresgäster	512	424
Försäljning av fastigheter	9 161	5 330
Övriga erhållna bidrag (Lönebidrag mm)	162	346
	10 482	6 824

Not 5 Arvode till revisorer

	2022	2021
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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.		
ÖRLINGS WATERHOUSE COOPER		
Revisionsuppdrag	0	95
Skatterådgivning	0	20
	0	115

KPMG AB		
Revisionsuppdrag	139	62
Skatterådgivning	40	0
	179	62

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Kvinnor	14,9	13,7
Män	24,6	23,7
	39,5	37,4

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
Styrelse och verkställande direktör	1 343	1 348
Övriga anställda	15 838	15 471
	17 181	16 819

SOCIALA KOSTNADER		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	519	602
Pensionskostnader för övriga anställda	1 617	1 574
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 462	4 963
	7 597	7 140

TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS KOSTNADER	24 778	23 958
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	57 %	57 %
Andel män i styrelsen	43 %	43 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Erhållna utdelningar	2	2
Resultat vid avyttringar intressebolag	0	36
	2	38

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	9 249	12 000
Skillnad bokföring o plan avskr, inventarier	380	340
	9 629	12 340

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skatt	5 717	7 475
Justering avseende tidigare år	16	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 861	2 102
Totalt redovisad skatt	8 594	9 578

	2022		2021	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt o dispositioner		50 871		58 463
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-10 479	20,60	-12 043
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-30		-18
Skatteeffekt av obeskattade reserver		1 984		2 542
Skatt avseende tidigare år		-16		0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-52		-59
Redovisad effektiv skatt	16,89	-8 594	16,38	-9 578

Not 10 Vinstdisposition

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL (KRONOR):	
balanserad vinst	284 211 314
årets vinst	32 647 498
	316 858 812

Utdelning	98 400
i ny räkning överföres	316 760 412
	316 858 812
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 de redovisade värdena. Störst värde ligger i fastigheterna och vår bedömning av dess värde. Värderingen görs med hjälp av MSCI Datschas 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 aktuell skattesats som ligger på 20,6 %.

Not 12 Byggnader och mark

	2022	2021
INGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	1 764 476	1 647 985
Inköp	196	65 351
Försäljningar/utrangeringar	-62 003	-33 329
Omklassificeringar	48 772	69 523
Nya anskaffningar	0	14 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 751 441	1 764 476

INGÅENDE AVSKRIVNINGAR	-522 616	-495 943
Försäljningar/utrangeringar	3 345	3 221
Årets avskrivningar	-32 727	-29 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-551 998	-522 616

INGÅENDE NEDSKRIVNINGAR	-3 000	-3 000
Årets nedskrivningar	-7 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000	-3 000

UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 189 443	1 238 860
--------------------------	-----------	-----------

UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Redovisat värde	1 189 443	1 238 860
Verkligt värde	2 932 239	2 491 577

TAXERINGSVÄRDEN BYGGNADER	1 657 736	1 479 938
Taxeringsvärden mark	562 096	509 974
	2 219 832	1 989 912

BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	1 123 998	1 171 646
Bokfört värde mark	65 445	67 214
	1 189 443	1 238 860

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2022	2021
INGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	16 326	15 085
Inköp	2 012	1 918
Försäljningar/utrangeringar	-1 139	-677
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 199	16 326

INGÅENDE AVSKRIVNINGAR	-9 635	-9 089
Försäljningar/utrangeringar	914	157
Årets avskrivningar	-847	-704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 568	-9 635

Utgående redovisat värde	7 632	6 691
--------------------------	-------	-------

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2022	2021
INGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	35 680	72 563
Under året nedlagda kostnader	96 601	32 640
Under året färdigställda om/nyanläggningar	-48 772	-69 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 510	35 680
Utgående redovisat värde	83 510	35 680

Not 15 Andelar i koncernföretag	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Utgående redovisat värde	100	100

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Namn				
AKO Fastigheter AB	120	120	120	100
				100
			Org.nr	Säte
AKO Fastigheter AB			556700-7207	Lidköping

Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	233	222

Inköp	74	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307	233
Utgående redovisat värde	307	233

Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Namn				
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40 000	1	1	40
				40
			Org.nr	Säte
Husbyggnadsvaror HBV Förening			702000-9226	Stockholm

Not 19 Varulager

	2022	2021
	2022-12-31	2021-12-31
Vitvarulager eget	239	300
	239	300

Not 20 Övriga fordringar

	2022	2021
Skattefordran avseende årets skattekostnad	1 129	0
Skattekonto	0	16
Fordringar personal	0	4
	1 129	20

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
--	------	------

Förutbetalda kostnader	2 576	2 105
Koncernfordringar	14	13
	2 590	2 118

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 23 Obeskattade reserver

	2022	2021
Ackumulerade överavskrivningar	4 041	3 661
Periodiseringsfonder	38 666	29 417
	42 707	33 078

Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	8 798	6 814
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	30	18

Not 24 Avsättningar

	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	42 513	40 411
Årets avsättning	2 918	3 621
Under året återförda belopp	-57	-1 519
	45 374	42 513

Not 25 Långfristiga skulder	2022	2021
FÖRFALLER SENARE ÄN FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN		
Internbanken, Lidköpings kommun limit	810 000	840 000
- outnyttjad del	-32 873	-25 795
	777 127	814 205

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022	2021
Upplupna löner och semesterersättningar	2 416	2 230
Upplupen skuld för sociala avgifter	425	394
Förskottsbetalda hyror	21 742	21 407
Övriga upplupna kostnader	0	942
	24 582	24 972

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
Avskrivningar inklusive nedskrivning	40 574	30 598
Reavinst vid försäljning fastigheter	-9 161	-5 330
Reavinst vid försäljning av inventarier	60	-16
	31 473	25 252

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser därutöver detta efter räkenskapsårets slut.

Not 29 Eventualförpliktelser	2022	2021
Garantiförbindelse FASTIGO	331	317
	331	317

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 2023-02-15

Marita Bengtsson
Ordförande

Jerry Nyberg

Britt-Marie Gustafsson

Lena Blomgren

Johan Calmestrand

Sara Gallus

Roger Persson

Karl Alexanderson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-10.

KPMG AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bostäder i Lidköping för år 2022.

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 2022 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 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 revisionssed 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.

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. Risker 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 2022 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. 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, 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 10 mars 2023

KPMG AB

Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse AB Bostäder i Lidköping, org. nr 556040-9848, 2022

2 (2)

Till fullmäktige i Lidköpings kommun
Till årsstämman i
AB Bostäder i Lidköping
Org nr 556040-9848

Inledning

Vi, av fullmäktige i Lidköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i AB Bostäder i Lidköping för år 2022.

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 revisionssed 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, uppföljnings av den under året genomförda interna kontrollen, väsentliga beslut, bolagshandlingar och årsredovisning. Vidare har vi under året erhållit information från bolagets företagsledning samt från bolagets auktoriserade revisor.

Iakttagelser och kommentarer

Vi har under året särskilt 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 kritik från 2021 mot styrelsens hantering av ärendet kvarstår. Ärendet är nu i princip avslutat, endast en hantering av skatteeffekterna för VD i samband med försäljning av fastigheten till extern part kvarstår.

Vi rekommenderar styrelsen att tillse att det finns tillräcklig kompetens både i styrelsen och i bolagets förvaltning för att kunna genomföra likartade affärer på ett korrekt och lagligt vis i framtiden. Vi rekommenderar även styrelsen att i sin interna kontroll implementerar ökade kontrollrutiner i samband med denna typ av affärshändelser.

I samband med att en ny styrelse ska tillträda har styrande dokument setts över och gjorts tillgängliga för samtliga ledamöter i styrelsen på ett mer transparent vis. Detta är mycket positivt. Vi rekommenderar styrelsen att tillse att samtliga ledamöter i styrelsen under 2023 får en genomgång av styrande dokument samt en styrelse utbildning då det är väsentlig att samtliga styrelseledamöter har en god förståelse för uppdraget och det ansvar som kommer med det.

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 22 februari 2023

Hans Algotsson
Yngve Nordenstam

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

