



AB BOSTÄDER
LIDKÖPING



ÅRSREDOVISNING 2024



Årsredovisning för 2024

Årsredovisning för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping

556040-9848
Räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören
för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping
avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

Layout: Dotter & Döse

AB Bostäder i Lidköping
Box 2204, 531 02 Lidköping
bostaderlidkoping.se

Innehåll

04

Förvaltningsberättelse

12

Hållbarhetsarbete

19

Samarbeten



Verksamhet	5	Nyckelfaktorer för utveckling	25
Fastigheter	8	Flerårsöversikt	26
Fastighetsunderhåll	10	Förslag till vinstdisposition	27
Hållbarhetsarbete	12-14	Resultaträkning	28
Personal	16	Balansräkning	29-30
Marknad	18	Kassaflödesanalys	31
Samarbeten med andra aktörer	19	Noter	32
Ekonomi	20	Styrelse och revisorer	40
Framtiden	22	Granskningsrapport	43



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2024, bolagets 82:e verksamhetsår. Nedan benämnt AB Bostäder. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2023).

Organisation

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Organisationstillhörighet

Bolaget är medlem i branschorganisationerna Branschorganisationen Sveriges Allmännytt, HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).



Bolaget gör skillnad genom att aktivt bidra till utvecklingen av Lidköping

Verksamhet

AB Bostäder ägs i sin helhet av 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

Bolagets affärsidé är att :

På ett hållbart sätt och med ett starkt kundengagemang förvalta, skapa och utveckla bostäder.

Verksamheten har under 2024 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter. Under 2024 valde bolaget att fokusera extra på de bosociala frågorna och det bosociala teamet utökades med en tjänst.

AB Bostäder skall enligt ägardirektivet (KF 240617 § 88) bland annat:

» Främja bostadsförsörjningen i Lidköpings kommun och fullgör en viktig funktion i kommunens totala utveckling och har därvid att beakta olika hushållstypers behov av boende.

Bolagets fastighetsbestånd är varierat och finns utspritt i kommunen vilket gör det möjligt för hyresgästen att göra bostadskarriär inom bolagets fastighetsbestånd. Exempelvis kan hyresgästen starta med en studentlägenhet som första bostad, flytta vidare till en två- eller trerumslägenhet för att vid familjebildning flytta vidare till ett radhus eller parhus och på ålderns höst flytta in i en trygghetslägenhet.

» Utifrån social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer skapa förutsättningar för den kommunnytta som gör det motiverat för Lidköpings kommun att äga bolaget.

Bolagets stabila ekonomiska grund ökar möjligheten att bidra i framförallt det bosociala arbetet. Bolagets soliditet har de senaste åren ökat vilket också ger bra förutsättningar för kommande större renoveringar eller nyproduktioner.

» *Bolaget ska på eget initiativ komplettera sitt fastighetsbestånd genom nybyggnad eller förvärv av fastigheter inom olika delar av kommunen. Bolaget ska ha planberedskap att bygga 20 % eller mer av kommunens totala behov inom den kommunala bostadsförsörjningsplanen. Bolaget ska bidra till förnyelse och utveckling av Lidköpings centrumkärna.*

Under 2024 färdigställdes ytterligare tre lägenheter inom kvarteret Valkyrian vilket blev ett positivt tillskott till Lidköpings centrumkärna. Bolaget har under året deltagit aktivt i olika forum tillsammans med Lidköpings kommun och andra fastighetsägare för att stödja utvecklingen av Lidköpings centrumkärna. Styrelsen fattade under 2024 beslut om byggnation av 69 nya lägenheter i centralorten. Bolaget har vid ägardialogen i december 2024 presenterat en plan som visar att bolaget har planberedskap att bygga 20 % eller mer av kommunens totala behov. En utveckling bolaget följer kontinuerligt är SCB:s befolkningsprognoser som pekar mot en mer återhållsam befolkningstillväxt, vilket kan påverka bolagets möjlighet att hyra ut framför allt nyproducerade lägenheter med högre hyror.

» *Söka möjlighet till samarbete och samutnyttja med kommunens förvaltningar och övriga bolag, för att uppnå synergieffekter och effektivitetsvinster.*

AB Bostäders samarbeten med Lidköpings kommuns sektorer och andra bolag har ökat under 2024. Bland annat startades ett samarbete tillsammans med Sektor bildning och Sektor service där ett nytt program för fastighetsskö-

tare startas upp under 2025. En inventering har genomförts av bolagets och Sektor service maskinparker i syfte att samutnyttja i högre grad och specialister från AB Bostäder, Limtab, Lidköpings energi och Sektor service arbetar för att hitta olika lösningar för energilagring.

Ett annat exempel på effektivt lokalnyttjande inom koncernen är fastigheten Sköldbaggan



som tidigare varit en förskola som avvecklats och under 2025 sannolikt kommer att ställas om av AB Bostäder för LSS åt Sektor social välfärd, helt i enlighet med kommunfullmäktiges antagna lokalförsörjningsriktlinje.

» *Bolaget skall ha regelbundna och goda kontakter med kommunens socialförvaltning och*

medverka till att lösa kommunens skyldighet att tillgodose bostadsefterfrågan för äldre och personer med funktionsnedsättning. I de fall andra möjligheter är uttömda ska bolaget medverka till att en lösning kommer till stånd. Bolaget ska aktivt samverka med kommunen för att motverka segregation och utveckla en god gemenskap och trygghet i bostadsområdena.

Bolagets sociala åtagande består av flera olika delar. Samarbete med Lidköpings kommun sker i princip dagligen och under 2024 ökade andelen lägenheter med sociala kontrakt. Under 2024 startade även ett samarbete "Bostad Först" där personer som inte är alkohol- och/eller drogfria erbjuds en lägenhet med ingången att det är lättare att arbeta med sina beroenden om man utgår från en stabil punkt. Bolagets stabila ekonomiska grund gör det möjligt att satsa på bosociala aktiviteter och under 2024 startades det upp en kvarterslokal med veckoaktiviteter även på Tornväktargatan. Under 2024 satsade bolaget extra på lovaktiviteter för barn och unga vilket gav positiv respons. Bolaget har under 2024 ökat samarbetet med Sektor social välfärd och arbetsmarknadsenheten som nu stöttar upp både i Margretelund och på Tornväktargatan.

» *I verksamheten ska bolaget iaktta livscykelänkandet. Bolaget ska eftersträva att vara ledande inom sitt verksamhetsområde, bl.a. genom att se till att verksamheten tar sin utgångspunkt i ett miljömässigt modernt förhållningssätt.*

Under 2024 har bolaget satsat extra på att öka alla medarbetares grundkunskaper kring de globala hållbarhetsmålen och samtidigt arbetat fram en plan för hur bolagets hållbarhetsengagemang ska öka. En förstudie är påbörjad tillsammans med Sektor service med syfte att kunna starta upp en återbrukshub för återbruk av byggvaror inom koncernen.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet består nu av 2 633 förvaltade lägenheter, 91 lokaler samt garage och bilplatser. Totalt uppgår antalet hyresobjekt till 4 627 enheter. Den vägda uthyrningsbara ytan uppgår till 198 753 kvm och 92 procent av lägenheterna finns i centralorten.

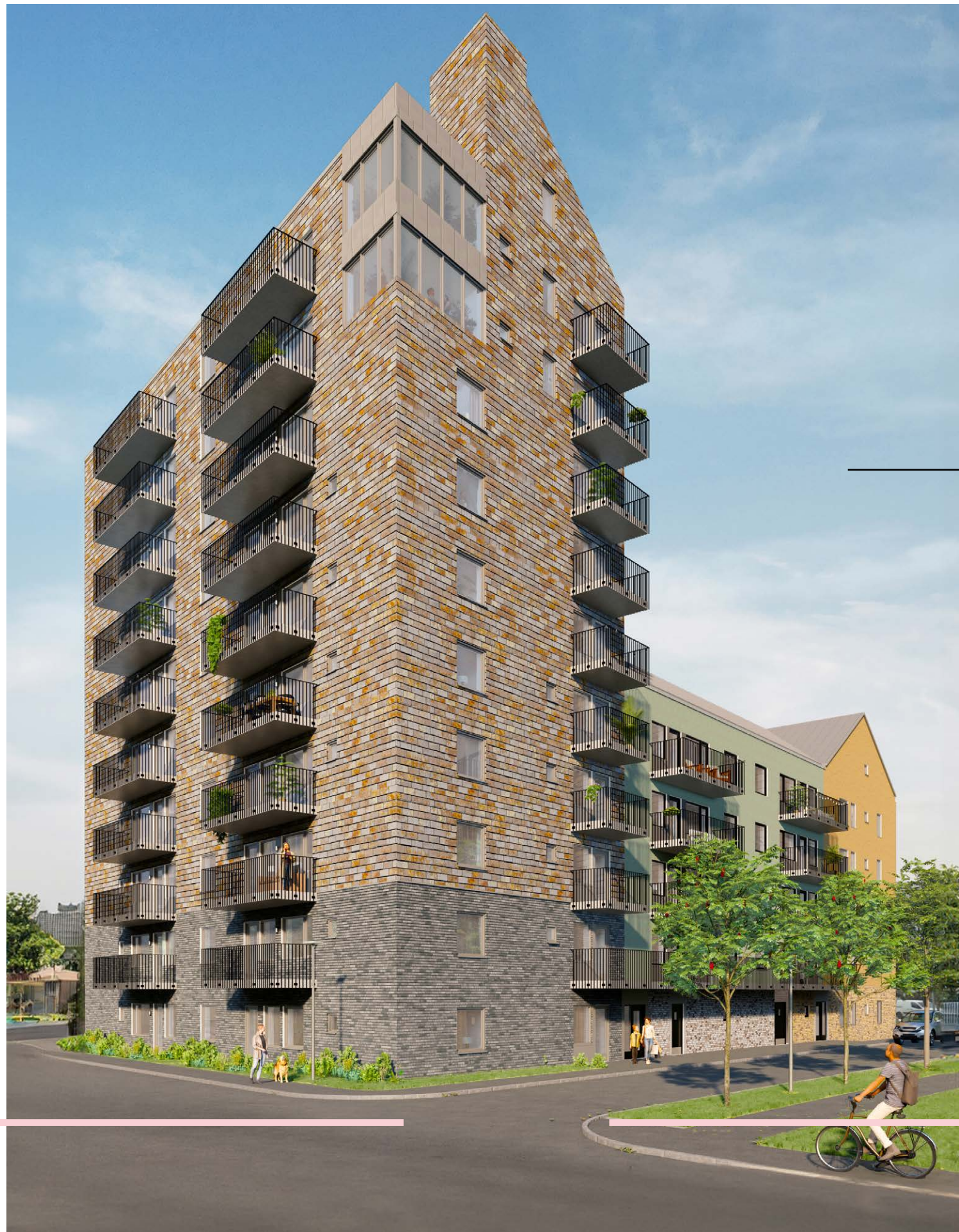
Det är fortsatt en efterfrågan på bostäder och bolagets bostadskö har ökat något.

Framtidsutsikter

Det ser fortsatt tufft ut för bolagets ekonomiska framtidsutsikter trots minskade räntor. Med ökade byggkostnader och sämre marknadsvärden generellt är det svårt att ur en ekonomiskt synvinkel räkna hem både nyproduktion och större ROT-projekt.

Marknadsandel

AB Bostäders marknadsandel av hyresrätter i kommunen vid ingången av år 2024 uppgick till 39,1 % och bolaget ägde vid samma tidpunkt 12,8 % av kommunens totala antal bostäder.



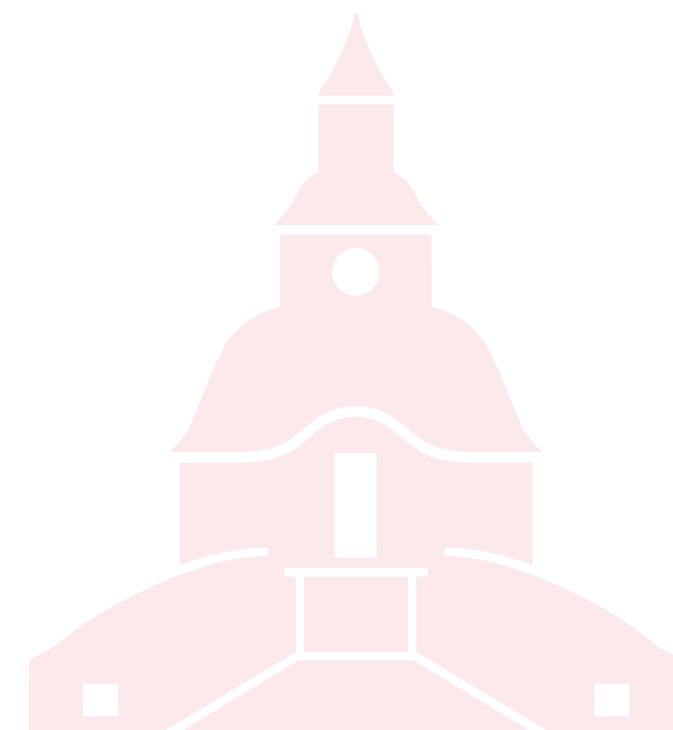
Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 2 236 mnkr (2 209). Det samlade marknadsvärdet är bedömt till 2 727 mnkr (3 026) och det bokförda värdet uppgår till 1 353 mnkr (1 258).

Försäkring

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

I kvarteret Spettet i Nya Staden, Lidköping, möts historia och modernitet i en charmig blandning med två hus och 69 nya hem.





Fastighets- underhåll

Under 2024 har bolaget genomfört underhållsarbeten både på byggnadernas klimatskal, invändigt i lägenheterna, utemiljöer samt tekniska system.

Underhållsplanen har följts i stort, och bolaget har väl underhållna fastigheter.

Åtgärder som genomförts under 2024

- Renovering badrum på Götgatan 35, fjorton lägenheter i form av seniorboende.
- ROT på Solhagsvägen 5 som består av åtta lägenheter. Renoverade badrum samt nya elinstallationer.
- Två större undercentraler har renoverats med nya fjärrvärmväxlare samt ny styr.
- Innergården på Mariagatan 5 har renoverats och uppdaterats.
- Fönsterbyte på Gluntgatan, Falkgatan samt Tolsjö seniorboende.
- Byte av lägenhetsdörrar på Hovbygatan 62 och 64, Oxelvägen samt Måns-Tolsvägen.
- Målning fasader på Karlagatan 13, Norra Torn-gatan 3, Vinbergsgatan 2 samt Rådagatan 30.
- Utbyte/uppdatering av utomhusbelysning på flera områden.
- Ombyggnad av flera tvättstugor för energieffektivisering.
- Färdigställde av ROT-projektet på Västgöta-gatan, 123 lägenheter.



Byggprojekt

Tre nya lägenheter färdigställda på kvarteret Valkyrian där gamla butikslokaler har byggts om till bostäder. ROT-projektet på Västgötagatan där totalt 123 lägenheter renoverats blev också färdigställt med mycket lyckat resultat och nöjda hyresgäster.

Fasadrenoveringen på kvarteret Leoparden färdigställdes också lagom till årsskiftet. Även här blev resultatet bra, dock med viss försening i projektet efter att ha tvingats byta entreprenör under projektet.

Upphandlingar av kommande större ROT-projekt på kvarteret Leoparden samt kvarteret Skalbagen har pågått under 2024. Upphandling och avtal blev klart för kvarteret Spettet med nyproduktion av 69 lägenheter (i början av 2025 konkursade dock entreprenören och byggnationen är pausad tills vidare).



Lägenhetsunderhåll

Bolagets system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar samtliga lägenheter. HLU utfördes på totalt 985 enheter (golv, väggar och köksluckor) i någon omfattning under 2024, och 1397 hyresgäster valde istället att skjuta på sitt underhåll. Under 2024 betalades drygt 1,3 mnkr (1,3) ut i hyresrabatt till de kunder som valt att senarelägga ett invändigt lägenhetsunderhåll. 623 (320) vitvaror i någon form byttes under 2024. Tillval vitvaror uppgick till 61 enheter, och övriga tillval (markiser, altangolv, staket mm) till 57 enheter.

Hållbarhetsarbete



Bolaget arbetar brett med hållbarhetsbegreppets tre delar, ekonomisk hållbarhet, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet.

Miljödiplomerade

AB Bostäder är sedan år 2000 miljödiplomerade av Svensk Miljöbas. Under 2024 beslutades att bolaget inför 2025 går över till att hållbarhetscertifieras. Bolaget är också engagerat i Allmännyttans Klimatinitiativ.

Sortering

Under 2024 har ca 20 % av bolagets avfallsinsamling ställts om till hemsortering med 7-8 fraktioner. Bolaget har en plan för att ställa om hela beståndets avfallshantering i enlighet med kommande lagkrav. Bolaget kan konstatera att andelen restavfall minskade under 2024 med nästan 1000 kbm samti-

Bolagets affärsplan har tydliga mål satta för ökat hållbarhetsarbete vilket också ligger i linje med koncernens mål om ett "hållbart, robust och anpassningsbart samhälle".

Affärsplan

AB Bostäders affärsplans mål för hållbarhet innefattar bland annat att bolagets driftverksamhet ska bli koldioxidneutral, energiförbrukningen ska minska likaså ska skador som kommer av ökat extremväder minska.

dig som andelen utsorterat matavfall ökade med 100 % jämfört med 2023, siffror som pekar helt i rätt riktning.

Förstudie och ramavtal

Bolaget har startat upp en förstudie tillsammans med Lidköpings kommun och Sektor service i syfte att starta en återbrukshub för byggåtervinning.

Utvärdering av ramavtal har vidareutvecklats under året. Gällande ramavtal har omfattande krav på hållbarhet, vilka följts upp internt men även av extern konsult.

Minskad förbrukning

Bolaget har fortsatt satsningen på individuell mätning debitering (IMD) av el, varmt och kallt vatten. Satsningen minskar bolagets förbrukning av både el, varm- och kallvatten samtidigt som hyresgästerna får möjlighet att påverka sin egen hyra/avgift. I slutet av 2024 var ca 20 % av bolagets lägenheter anslutna till IMD i någon form.

Hållbarhetsrapportering

Bolaget omfattas inte av kommande lagkrav på hållbar-

hetsrapportering enligt CSRD men då koncernen kommer att omfattas är bolaget en del av koncernens CSRD-arbete.

Energirenovering

Tidigare års energirenovering på kvarteret Abborren har slagit ut väl under 2024. Minskat fjärrvärmenyttjande med ca 50 % ihop med minskade utsläpp motsvarande 109 ton koldioxid ligger helt i linje med bolagets affärsplan.

Utbildning

Under året har bolaget gjort en större satsning internt på att utbilda bolagets alla medarbetare kring begreppet hållbarhet och samtidigt arbetat fram en långsiktig plan för hur bolaget ska bli än mer hållbart och tagit fram nya rutiner för att öka medarbetarengagemanget i bolaget.

Bäst i klassen

Under året fick bolaget utmärkelsen bäst i klassen när det kommer till "andel solcellsel per kvadratmeter uthyrbar yta" via allmännyttans klimatinitiativ.

50 %

minskat fjärrvärmenyttjande på kvarteret Abborren under 2024.





Bosocialt arbete 2024

8,1 % av lägenhetsomsättningen har bidragit till bosociala insatser.

Satsningen Bostad Först startades i samarbete med Sektor social välfärd – en lägenhet tilldelad.

Ny social mötesplats etablerad på Tornväktargatan.

Vi tar initiativ för att stärka självförtroendet, förbättra hälsan och främja gemenskap för unga tjejer.

Social hållbarhet



8,1 % av omsättningen från lägenheter går till bosocialt arbete.



Bosocialt arbete

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att möta kommunens bosociala behov, där 8,1 % (6,2) av omsättningen från lägenheter bidragit till detta arbete. Satsningen "Bostad Först", ett samarbete med Sektor social välfärd kring akut hemlösa, startades upp. En lägenhet har blivit tilldelad under året. Detta är ett utvecklingsområde och nya initiativ tas för att förbättra resultatet framåt.

Under 2024 har fler sociala mötesplatser och aktiviteter etablerats. Mötesplatser som Margretelund och den nya platsen på Tornväktargatan har varit mycket uppskattade. Bolaget har arrangerat och medverkat i evenemang som "Hello Summer Festival" och initierat fler aktiviteter för att stärka gemenskapen såsom lovaktiviteter.

Bosamordnare

Förstärkning har skett av det bosociala teamet genom att anställa ytterligare en bosam-

ordnare. Detta möjliggör ett mer fokuserat och intensivt arbete med förebyggande insatser inom områden som psykisk ohälsa och kriminalitet. Samtidigt stärks samarbetet med viktiga externa aktörer för att skapa helhetslösningar och ökad trygghet i alla bostadsområden.

Genom denna satsning förbättras tillgängligheten för hyresgäster som söker kontakt med bosamordnare, vilket i sin tur bidrar till snabbare och mer effektiv hantering av behov och frågor, allt i enlighet med affärsplanens målsättningar.

Idrott för unga tjejer

Under året har det också etablerats fler samarbeten med fokus på att främja idrottsaktiviteter för unga tjejer inom bland annat fotboll och kampsport. Dessa initiativ syftar till att stärka självförtroendet, förbättra hälsan och främja gemenskap. Nytt för 2024 är satsning på yoga för barn och ungdomar.

Personal

Under 2024 har vi bemött utmaningar, utvecklat organisationen och skapat bättre förutsättningar för våra medarbetare.

Under 2024 anställdes 8 nya medarbetare varav två var ersättningar för pensionsavgångar och två var nya tjänster. Under året rekryterades även en ny vd som började under september 2024. Styrelsen tog på ett styrelsemöte i april beslut om att byta ledarskap. Tidigare vd stod till företagets förfogande fram till 31 december 2024 och alla kostnader för avgångsvederlag har tagits i bokslutet för 2024.

Minskad sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron har minskat något från 2023 års nivå på 5,36 % till 4,04 % 2024. Den totala sjukfrånvaron innefattar även långtidssjukskrivningar där en långtidssjukskrivning slår procentuellt hårt i en mindre arbetsgrupp. Respektive chef arbetar med rehabiliteringsplaner för de

berörda medarbetarna.

Specialisttjänster

Bolaget har flera specialisttjänster där en person ansvarar för t ex lönehantering, hyresdebitering, ekonomi mm. Under 2024 togs beslut om att utöka organisationen med ytterligare en ekonom i syfte att minska sårbarheten.

Administration som fungerar

Arbetet med att administrera Näringslivsfastigheters (NLF) hyresdebitering och ekonomi-



Organisationens värdeord är grundläggande för bolagets agerande och dessa är;

Bemöta, Utveckla och att vara Delaktig

1,32 %

Sjukfrånvaron har minskat med cirka 1,32 % från 2023 till 2024.

funktion fungerar väl. Även detta bidrar till att bolaget blir mindre sårbart organisatoriskt.

Förhoppning om ökad delaktighet

Under våren 2024 genomfördes en medarbetarundersökning som visade att framför allt fastighetsdriftens medarbetare önskade mer närhet till chefens delaktighet. Efter detta har organisationen utökats med en biträdande driftchef och arbetsuppgifter som tidigare låg på driftchefen har nu fördelats mellan två tjänster. Bolaget hoppas med denna förändring att närmsta chef ska ha större möjlighet att finnas tillgänglig samtidigt som bolaget har större möjlighet att arbeta med ständiga förbättringar och utveckling av verksamheten.



Marknad



90 st
LOKALER

Kvalitet
TRYGGHET
Engagemang



Bostäder

Under året har noterats en ökning av antalet vakanser till följd av renoveringsarbeten, snabba avflyttningar, och ett antal lägenheter reserverade för evakueringsbehov kopplade till ROT-projektet i kvarteret Leoparden. Vid årsskiftet var 27 (17) lägenheter vakanta, varav 6 (6) var tillgängliga för omedelbar inflyttning. Antalet uppsägningar uppgick till 444, en ökning jämfört med 419 föregående år.

Lokaler

Beståndet av cirka 90 lokaler har haft en stabil utveckling. Inga uppsägningar eller betydande vakanser på kommersiella lokaler noterades under 2024.

Undersökningar

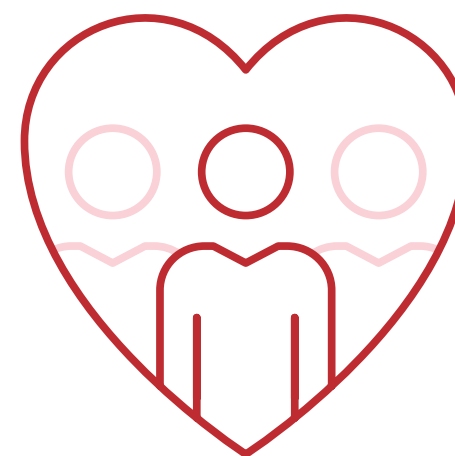
Under året har bolaget genomfört en varumärkesmätning som visar att AB Bostäder i Lidköping står starkt som en trygg och pålitlig aktör inom branschen. Bolagets styrkor speglas i de spontana associationer som kopplas till oss, ord som "kvalitet", "trygghet" och "engagemang" dominerar bilden av vårt varumärke.

AB Bostäders bostadskö för 2024 visar på en fortsatt stark efterfrågan med totalt 10 700 köande. För att förstå kunders önskemål och behov genomfördes en undersökning av kön. Bostadskön är inte bara en indikator på efterfrågan, utan också en källa till viktig information om kundernas behov och förväntningar.

Nöjd kund Index (NKI)

Satsningen på nöjda hyresgäster fortsätter med målet att nå serviceindex som är högre än 82 % i enlighet med affärsplanen. Under 2024 låg NKI på 77 % vilket får ses som ett bra resultat även om bolaget inte riktigt nådde målet. Resultaten från hyresgästenkäten vägleder fortsatt förbättringsåtgärder. Bolaget har valt ut tre fokusområden att arbeta vidare med 2025, de tre områdena bedöms ha stor förbättringspotential.

Samarbeten med andra aktörer



Bolagets samarbeten med andra bolag och sektorer inom kommun-koncernen ökade under 2024. Här ges några exempel på utökade samarbeten som skett under 2024.

Lidköpings kommun

Bolaget har samarbetat med Lidköpings kommun kring lanseringen av det nya platsvarumärket Lidköping ett rikt liv. Genom att integrera detta varumärke i bolagets aktiviteter och kommunikation strävar bolaget efter att:

Lyfta fram Lidköping som
en attraktiv och levande plats
för både invånare och besökare.

Dessa satsningar ligger i linje med visionen att bidra till ett rikare liv för alla i Lidköping, genom att erbjuda möjligheter till personlig utveckling, stärkt hälsa och ökad samhörighet.

✓ Fastighetsskötarutbildning

Under 2024 har ett samarbete startats mellan Sektor bildning, Sektor service och AB bostäder där Campus ska erbjuda fastighetsskötarutbildning och Sektor service ihop med AB Bostäder tar emot elever under ett år för praktik.

✓ Förstudie återbrukshub

Ett annat samarbete som startats upp mellan Sektor service och AB Bostäder är en förstudie kopplat till en kommande återbrukshub för byggmaterial. Samtidigt pågår en inventering av arbetsmaskiner i syfte att kunna samutnyttja i högre grad.

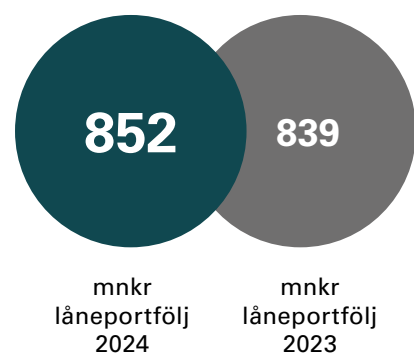
✓ Upphandlade elinköp

Under 2024 beslutades att bolaget ska bli en del av kommunkoncernens upphandlade elinköp.

✓ Förstudie geoenergilagring

AB Bostäder har under 2024 påbörjat en förstudie om geoenergilagring tillsammans med Lidköpings energi, Limtab samt Sektor service. Detta ihop med att bolaget varit en del i framtagande av kommunkoncernens gemensamma energi- och klimatplan (EKP).

Ekonomi



Finansiering

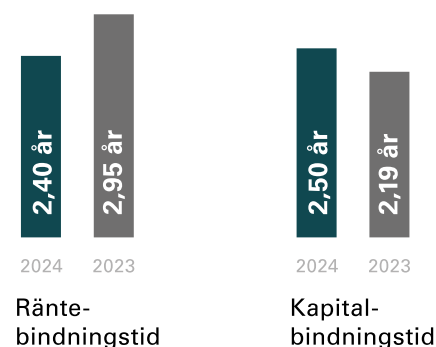
Under året har den gemensamma internbanken för Lidköpings kommun och dess helägda bolag upphandlat ny finansiering om 170 mnkr. En gemensam finanspolicy finns inom internbanken. I policyn framgår bl.a. vilka intervall på lånens kapital- och räntebindningstider som skall eftersträvas.

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 852 mnkr (839). De samlade lånen följer internbankens finanspolicy vad gäller mixen av rörliga och bundna lån.

Räntekostnader

Räntekostnader 2024 ökade med 21 % jämfört år 2023. I budget 2025 är räntekostnaderna lägre för första gången på några år med stigande räntekostnader. Genomsnittsräntan på bolagets lån per 31 december 2024 uppgick till 2,58 % (2,46 %).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december 2024 har minskat till 2,40 år (2,95), och kapitalbindningstiden har ökat till 2,50 år (2,19).

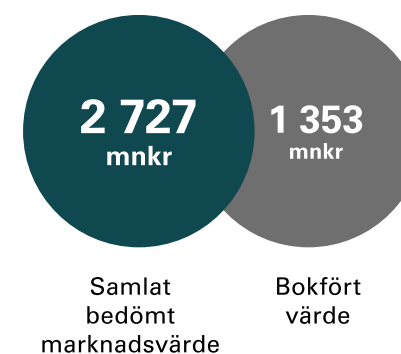


5,05 %

Hyreshöjning 2024

Hyror

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen resulterade i att hyror för år 2024 höjdes med i genomsnitt 5,05 % och för 2025 till 4,90 %.



Värdering av fastigheter

AB Bostäder har tagit hjälp av MSCI Datscha värderingsinstrument för att säkerställa det bedömda marknadsvärdet av våra fastigheter. Marknadsvärdering av ägda fastigheter är gjord med en avkastningsvärdering som grund. Värderingen är gjord med ortsprismetoden och med stöd från MSCI Datscha. I samråd med bolagets revisorer har bokfört värde jämförts med det uppskattade verkliga marknadsvärdet. Årets nedskrivning blev 4 500 mnkr i årets bokslut. Det samlade bedömda marknadsvärdet uppgår till 2 727 mnkr (3 026) och det bokförda värdet är 1 353 mnkr (1 258) exkluderat pågående projekt. Avkastningskraven har justerats till de MSCI Datscha och värderaren Newsec rekommenderar med en lägsta direktavkastningsnivå på 4,50 % vilket är högre än 2023 vilket bidragit till det lägre marknadsvärdet. Med de sjunkande räntenivåerna räknar vi med förbättrade marknadsvärden för 2025.

Finansiella instrument

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

Uppfyllande av intervaller

För att klara att uppfylla finanspolicyns intervaller för ränte- och kapitalbindning används derivat för att omvandla rörliga lån till fasta med rätt position.



Framtiden

Vi gör skillnad

AB Bostäder ser fram emot att fortsätta erbjuda kvalitativa boenden, stärka samarbeten och skapa trygghet i bostadsområdena under de kommande åren.

Bolaget kommer att fortsätta att vara en aktiv aktör inom bostadsmarknaden och arbeta för att möta de varierande behoven hos hyresgästerna och samhället i stort.

Digital utveckling inom branschen

Den digitala utvecklingen inom fastighetsbranschen pågår för fullt och AB Bostäder följer utvecklingen kontinuerligt men har inte tagit en utvecklande roll, däremot implementerar bolaget nya möjligheter allteftersom det kommer nytt. Sveriges allmännytta som branschorganisation driver på och här är bolaget en aktiv part. AI kommer fortsätta revolutionera bolagets olika processer såsom hyresgästkommunikation, underhållsplanering och energieffektivisering. För att kunna möta upp den digitala utveckling-

**genom att
aktivt
bidra till
utvecklingen av
Lidköping.**



en som sker runt om arbetar bolaget intensivt med utvecklingen av arbetsprocesser för att stå redo att implementera de verktyg som kommer.

Renoveringar och nyproduktion

Bolaget har en plan för större renoveringar och nyproduktion som sträcker sig bortom kommande tioårsperiod. Bolaget stabila ekonomiska grund är en förutsättning för att dessa investeringar ska kunna ske. Även om bolaget har ekonomiska förutsättningar kommer respektive projektkalkyl att bli tuff beroende på kostnadsutveckling, avkastningskrav och marknadsvärderingar.

Under 2024 tecknades avtal med entreprenör om att bygga 69 nya bostäder inom kvarteret Spettet. Entreprenören begärdes i konkurs under början av 2025 varav byggnationen får en tidsförskjutning på minst 1 år.

Bolaget följer också den nationella och lokala utvecklingen när det kommer till vakanser. Flera allmännyttiga bostadsbolag vittnar om ökande vakanser och då framför allt när det kommer till nyproducerade bostäder.

Energioptimeringar

Bolaget arbetar samtidigt med energioptimeringar och här flaggas det för än tuffare krav på respektive byggnad för framtiden. Till detta kommer bolagets hållbarhetsarbete och inom det sociala hållbarhetsarbetet spår bolaget ökade behov. Arbetet med att klimatanpassa bolagets alla fastigheter behöver trappas upp likaså bolagets beredskapsarbete.

Marknadskommunikation

Arbetet med att uppdatera bolagets hemsida och grafiska profil kommer fortsätta med förhoppning om lansering under 2025.

Ökat tryck på marknaden

Lidköpings Kommun antog under 2024 en ny vision som bland annat innebär att kommunen har som mål att bli 50 000 invånare till år 2045 (en snittökning med ca 475 personer/år). Enligt kommunens bostadsmarknadsanalys behöver det färdigställas ca 230 nya bostäder per år fram till 2045 för att målet ska kunna nås. Av de 230 bostäderna bedöms att marknaden klarar ca 50 hyresrätter/år. Detta förutsatt att befolkningstillväxten motsvarar ca 475 ytterligare kommuninvånare varje år. Skulle befolkningen inte öka är bedömningen enligt bostadsmarknadsanalysen att det krävs ca 11 nya hyresrätter per år. Det innebär att AB Bostäder behöver revidera nuvarande affärsplan och minska målet om färdigställda bostäder/år, detta för att AB Bostäder inte ska ta hela marknaden av nyproduktion av hyresrätter ej heller riskera att stå med för många tomhyror.

Vision

Affärsplanen grundar sig på och den övergripande visionen för bolaget är:

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

Nyckelfaktorer för utveckling

Ännu fler nöjda kunder

Våra kunders upplevda nöjdhet ska öka.

Social hållbarhet – en hjärtefråga

Bolagets sociala engagemang ska fortsatt vara en viktig del i verksamheten.



Tillväxt och kundfokus

Organisationen har visat att den kan hantera en expansiv fas och ska så även kunna göra framöver, men bolaget ska även tillmötesgå kundernas behov av dagligt stöd.

Engagerad personal – vår motor

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 framåt vara i fokus. De är bolagets motor!

Ägarförhållanden

AB Bostäder i Lidköping är ett helägt kommunalt bolag inom Lidköpings kommun. Fr o m 31 december 2022 äger Lidköping Stadshus AB 100% av aktierna, som i sin tur ägs till sin helhet av Lidköpings kommun.

Företaget har sitt säte i Lidköping.

Flerårsöversikt (Tkr)

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltat bestånd bostäder	2 633	2 630	2 596	2 627	2 484
Förvaltat bestånd, total vägd yta	198 549	198 753	196 406	201 272	193 026
Omsättning totalt	247 610	235 724	231 655	219 400	207 981
Balansomslutning	1 439 534	1 389 592	1 285 305	1 284 584	1 233 463
Eget kapital	425 001	395 842	366 858	334 259	297 775
Resultat efter finansnetto	41 475	46 334	50 871	58 463	56 295
Årets resultat	29 298	29 082	32 647	36 545	33 059
Soliditet (%)	32,41	31,48	31,18	28,07	25,48
Avkastning på totalt kap. (%)*	4,45	4,68	4,65	5,07	5,15

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balan-serat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	45 000	316 760	29 082	395 842
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning				-139	-139
Balanseras i ny räkning			28 943	-28 943	0
Årets resultat				29 298	29 298
Belopp vid årets utgång	5 000	45 000	345 703	29 298	425 001

Förslag till vinstdisposition (Kr)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	345 703 063
årets vinst	29 297 813
	375 000 876
disponeras så att	
Utdelning	126 000
i ny räkning överföres	374 874 876
	375 000 876

Resultat och ställning

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 (Tkr)

Rörelsens intäkter	Not	2024	2023
Hysesintäkter	2	246 087	232 454
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 522	3 270
		247 609	235 724
Rörelsens kostnader	4		
Underhålls kostnader		-33 974	-37 937
Övriga driftskostnader		-59 173	-55 501
Övriga externa kostnader	5	-13 650	-12 110
Personalkostnader	6	-34 009	-29 425
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggnings-tillgångar		-42 849	-35 734
		-183 655	-170 707
Rörelseresultat		63 954	65 017
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	0	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57	0
Räntekostnader och liknande resultatpos-ter		-22 536	-18 685
		-22 479	-18 683
Resultat efter finansiella poster		41 475	46 334
Bokslutsdispositioner	8	419	-9 660
Resultat före skatt		41 475	36 674
Skatt	9	-12 596	-7 592
Årets resultat	10	29 298	29 082

Balansräkning (Tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2024	2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	11		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 352 771	1 258 503
Inventarier, verktyg och installationer	13	22 977	10 857
Pågående nyanläggningar och förskott avseen-de materiella anläggningstillgångar	14	42 393	107 515
		1 418 141	1 376 875
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	5 762	5 762
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18	636	490
		6 398	6 252
Summa anläggningstillgångar		1 424 539	1 383 127
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		982	607
Fordringar hos koncernföretag		428	0
Övriga fordringar	19	10 153	2 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 429	3 186
		14 992	6 463
Kassa och bank		3	2
Summa omsättningstillgångar		14 995	6 465
SUMMA TILLGÅNGAR		1 439 534	1 389 592

Balansräkning (Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024	2023
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		45 000	45 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		345 703	316 760
Årets resultat		29 298	29 082
		375 001	345 842
Summa eget kapital		425 001	395 842
Obeskattade reserver	22	52 367	52 367
Avsättningar	23		
Uppskjuten skatteskuld		60 589	47 975
Summa avsättningar		60 589	47 975
Långfristiga skulder	24		
Skulder till koncernföretag		851 616	839 374
Summa långfristiga skulder		851 616	839 374
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 021	28 097
Skulder till koncernföretag		46	45
Övriga skulder		1 994	1 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	28 901	24 066
Summa kortfristiga skulder		49 961	54 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 439 534	1 389 592

Kassaflödesanalys (Tkr)

Den löpande verksamheten	Not	2024	2023
Rörelseresultat		63 954	65 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	42 851	35 503
Erhållen ränta		57	0
Erhållen utdelning		0	2
Erlagd ränta		-22 536	-18 685
Betald inkomstskatt		-4 950	-5 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		79 376	76 190
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	239
Förändring av kundfordringar		-375	-252
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 766	-1 481
Förändring av leverantörsskulder		-9 076	2 776
Förändring av kortfristiga skulder		5 003	-1 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten		72 162	75 493
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-84 223	-132 128
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		105	334
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-146	-5 846
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-84 264	-137 640
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		12 242	62 247
Utbetald utdelning		-139	-98
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 103	62 149
Årets kassaflöde		1	2
Likvida medel vid årets början		2	0
Likvida medel vid årets slut		3	2

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 upprättas för 2024. Dotterbolagen AKO Fastigheter AB(556700-7207) och Lidköping Spaden 2 AB (556088-0535) är inte väsentliga 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.

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, hyresgästanpassningar	5-10 år
Byggnadsinventarier	5-20 år

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav enligt Datcha och Newsec. Se också not 11. 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 kap. (%) Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Hyresintäkter fördelning	2024	2023
Hyresintäkter per rörelsegren		
Bruttohyra, Bostäder	215 294	202 707
Bruttohyra, Lokaler	29 959	28 552
Bruttohyra, Garage & P-platser	4 740	4 472
- avgår outhyrda bostäder	-1 800	-950
- avgår outhyrda lokaler	-467	-520
- avgår outhyrda garage & p-platser	-570	-685
- avgår rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-1 068	-1 122
	246 088	232 454

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2024	2023
Ersättning för krav och inkasso	150	108
Återvunna fordringar	73	93
Försäljning inventarier	-2	231
Sålda redovisningstjänster	609	593
Övriga intäkter	1	0
Ers. från hyresgäster	652	416
Övriga erhållna bidrag (Lönebidrag mm)	39	1 829
	1 522	3 270

Not 4

Närståendetransaktioner

Bolaget har inga närstående-transaktioner utöver normala affärsmässiga transaktioner i den löpande verksamheten.

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.

	2024	2023
KPMG AB		
Revision KPMG	125	142
Rådgivning KPMG	50	44
	175	187



Not 6 Anställda och personalkostnader		
Medelantalet anställda	2024	2023
Kvinnor	14,3	13,2
Män	26,0	25,2
	40,3	38,4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 912	1 465
Övriga anställda	18 125	16 295
	20 037	17 760
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	465	443
Pensionskostnader för övriga anställda	1 603	1 285
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 732	5 813
	8 799	7 540
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	28 836	25 300
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
	2024	2023
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	75 %

Avtal om avgångsvederlag

Under 2024 har bolaget bytt vd. Bolaget har i samband med detta kostnadsfört 1 022 tkr som avgångsvederlag till tidigare vd vilket följt gällande vd-avtal.

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	2
	0	2

Not 8 Bokslutsdispositioner		
	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	0	8 270
Skillnad bokf o plan avskr, inventarier	0	1 390
Mottagna koncernbidrag	-419	
	-419	9 660

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt		
	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	5 114
Justering avseende tidigare år	-18	-123
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12 614	2 601
Totalt redovisad skatt	12 596	7 592

Avstämning av effektiv skatt				
	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt o dispositioner		41 475		46 334
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-8 544	20,60	-9 545
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		12		10
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-253		-155
Skatteeffekt av bokslutsdispositioner		-86		1 990
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-13		-16
Skatt avseende tidigare år		18		123
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning		-3 730		0
Redovisad effektiv skatt	30,37	-12 596	16,39	-7 593

Not 10 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	345 703 063
årets vinst	29 297 813
	375 000 876
Utdelning	126 000
i ny räkning överföres	374 874 876
	375 000 876

Not 11 Uppskattningar och bedömningar

Företaget ser ingen väsentlig osäkerhetsfaktor kopplat till redovisade värden. 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. I marknadsvärderingen har verkliga kända intäktsökningar använts för nästkommande år.

Årets skattekostnader i den latent skatten är baserad på att skattesatsen från 2022 ligger på 20,6 % och så även framöver.

Not 12 Byggnader och mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 854 931	1 751 441
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar		-150
Omklassificeringar	135 429	103 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 990 359	1 854 931
Ingående avskrivningar	-586 428	-551 998
Försäljningar/utrangeringar	0	150
Årets avskrivningar	-36 661	-34 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-623 088	-586 428
Ingående nedskrivningar	-10 000	-10 000
Årets nedskrivningar	-4 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 500	-10 000
Utgående redovisat värde	1 352 771	1 258 503
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 352 771	1 258 503
Verkligt värde	2 727 365	3 026 232
Taxeringsvärden byggnader	1 665 272	1 647 408
Taxeringsvärden mark	570 734	561 425
	2 236 006	2 208 833
Bokfört värde byggnader	1 278 646	1 192 378
Bokfört värde mark	74 125	66 125
	1 352 771	1 258 503

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	20 204	17 199
Inköp	9 690	4 484
Försäljningar/utrangeringar	-655	-1 480
Omklassificeringar	4 227	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 466	20 204
Ingående avskrivningar	-9 347	-9 568
Försäljningar/utrangeringar	548	1 375
Årets avskrivningar	-1 689	-1 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 488	-9 347
Utgående redovisat värde	22 978	10 857

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	107 515	83 510
Under året nedlagda kostnader	74 534	127 646
Under året färdiställda om/nyanläggningar	-135 429	-103 640
Omklassificeringar	-4 227	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 393	107 515
Utgående redovisat värde	42 393	107 515

Not 15 Andelar i koncernföretag	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	5 762	100
Inköp	0	5 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 762	5 762
Utgående redovisat värde	5 762	5 762

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
AKO-Fastigheter AB	120	120	120	100
Lidköping Spaden 2 AB	2000	2000	2 000	5 662
				5 762

	Org.nr	Säte
AKO-Fastigheter AB	556700-7207	Lidköping
Lidköping Spaden 2 AB	556088-0535	Lidköping

Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	490	307
Inköp	146	183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	636	490
Utgående redovisat värde	636	490

Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40000	1	1	40
				40
	Org.nr	Säte		
Husbyggnadsvaror HBV Förening	702000-9226	Johanneshov		

Not 19 Övriga fordringar	2024	2023
Skattefordran avseende årets skattekostnad	6 752	1 784
Skattekonto	3 398	886
Fordringar personal	2	0
	10 153	2 670

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024	2023
Förutbetalda kostnader	3 281	3 059
Koncernfordringar	147	127
	3 429	3 186

Not 21 Antal aktier och kvotvärde	2024	2023
Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	50 000	100
	50 000	

Not 22 Obeskattade reserver	2024	2023
Ackumulerade överavskrivningar	5 431	5 431
Periodiseringsfonder	46 936	46 936
	52 367	52 367
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	10 788	10 788
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	253	155

Not 23 Avsättningar	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	47 975	45 374
Årets avsättning	12 614	2 601
Under året återförda belopp	0	0
	60 589	47 975

Not 24 Långfristiga skulder	2024	2023
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Internbanken, Lidköpings kommun limit	900 000	870 000
- outnyttjad del	-48 384	-30 626
	851 616	839 374

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024	2023
Upplupna löner och semesterersättningar	2 951	2 540
Upplupen skuld för sociala avgifter	534	459
Förskottsbetalda hyror	24 887	20 438
Övriga upplupna kostnader	529	630
	28 900	24 067

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
Avskrivningar inkl nedskrivning	42 849	35 734
Reavinst vid försäljning av inventarier	2	-231
	42 851	35 503

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnationen på Spettet fick en ny vändning i januari 2025 då entreprenören begärdes i konkurs varav byggnationen får en tidsförskjutning på minst 1 år. Utöver detta finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 28 Eventualförpliktelser	2024	2023
Garantiförbindelse FASTIGO	348	338
	348	338

Not 29 Uppgifter om moderföretag
AB Bostäder i Lidköping är ett helägt dotterbolag till Lidköping Stadshus AB. 556307-9465, med säte i Lidköping. Moderbolaget upprättar koncernredovisning. Av årets inköp och försäljning avser 36 618 tkr av inköpen och 540 tkr av försäljningen andra företag inom Lidköpings Stadshus AB koncernen.

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.

Aktiebolaget Bostäder i Lidköping
Org.nr 556040-9848

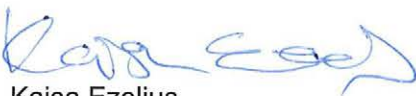
Lidköping 2025-02-25


Henrik Gallus
Ordförande 2025-02-26


Roger Persson


Lars Jonsson


Anders Olsson


Kajsa Ezelius


Bo Eliasson Landström


Klas Arne Karlqvist


Caroline Hagström
Verkställande direktör 2025-02-26

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-21

KPMG AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AKO-Fastigheter AB, org. nr 556700-7207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AKO-Fastigheter AB för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AKO-Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 AKO-Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. 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 AKO-Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 AKO-Fastigheter AB 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.	organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
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	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:	ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.
— företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller	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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.
— 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	

Karlstad den 21 mars 2025

KPMG AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor



Till årsstämman i AB Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040–9848
Till kommunfullmäktige i Lidköpings kommun för kännedom

Granskningsrapport för år 2024

Jag, av fullmäktige i Lidköpings kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Bostäder i Lidköping.

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

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Jag har under året löpande följt bolaget genom att ta del av protokoll och tillhörande handlingar. Jag har därtill genomfört en dialog med VD och styrelsens presidium inom ramen för grundläggande granskning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i huvudsak har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig.

Digital underskrift enligt nedan

Ann-Sofie Milton Ebbesson
Lekmannarevisor



AB Bostäder i Lidköping | Mellbygatan 3 | Box 2204 | 531 02 Lidköping
0510-77 08 00 | abbostader@lidkoping.se | bostaderlidkoping.se