

20

ÅRSREDOVISNING

23



Årsredovisning för 2023

Årsredovisning för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping

556040-9848

Räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören
för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping
avger följande årsredovisning för räkens-
kapsåret 2023.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

Layout: Dotter & Döse

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	4	Ekonomi	20
Organisation	5	Framtiden	22-25
Fastigheter	6	Flerårsöversikt	26
Viktiga händelser	8-9	Förslag till vinstdisposition	27
Årets investeringsprojekt	10	Resultaträkning	28
Personal	12	Balansräkning	29-30
Hållbarhet	13	Kassaflödesanalys	31
Fastighetsförvaltning	14	Noter	32-39
Socialt ansvar	16	Revisionsberättelse	40-42
Marknad	18	Granskningsrapport	43
Utveckling	19		



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2023, bolagets 81:a verksamhetsår. Nedan benämnt AB Bostäder. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2022.)

Organisation

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

”

Bolaget gör skillnad genom att aktivt bidra till utvecklingen av Lidköping



Organisation

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

Verksamhet

Verksamheten har under 2023 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter.

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”

Företagets affärsidé är att:

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

AB Bostäder skall enligt ägardirektiv bl a:

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

» aktivt främja bostadsförsörjningen inom Lidköpings kommun och vara en viktig del för kommunens utveckling och bidra till förnyelse och utveckling av Lidköpings centrumkärna

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

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

Fastigheter

Fastighetsbeståndet består nu av 2 630 förvaltade lägenheter, 91 lokaler samt garage och bilplatser. Antalet hyresobjekt uppgår till 4 628 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

Bolagets ekonomiska framtidsutsikter ser betydligt tuffare ut nu än vid förra årsskiftet. Med en högre räntenivå och de ökade byggkostnaderna är det svårt att ur en ekonomisk synvinkel räkna hem en nybyggnation. Bolaget har gått ut med en entreprenadförfrågan på byggnation av 50-100 lägenheter på kvarteret Spettet 4 med förhoppning om att det finns entreprenörer som vill bygga i en ny konkurrenssituation.

Marknadsandel

AB Bostäders marknadsandel av hyresrätter i kommunen vid ingången av år



11 attraktiva lägenheter med hög standard i kvarteret Valkyrian.

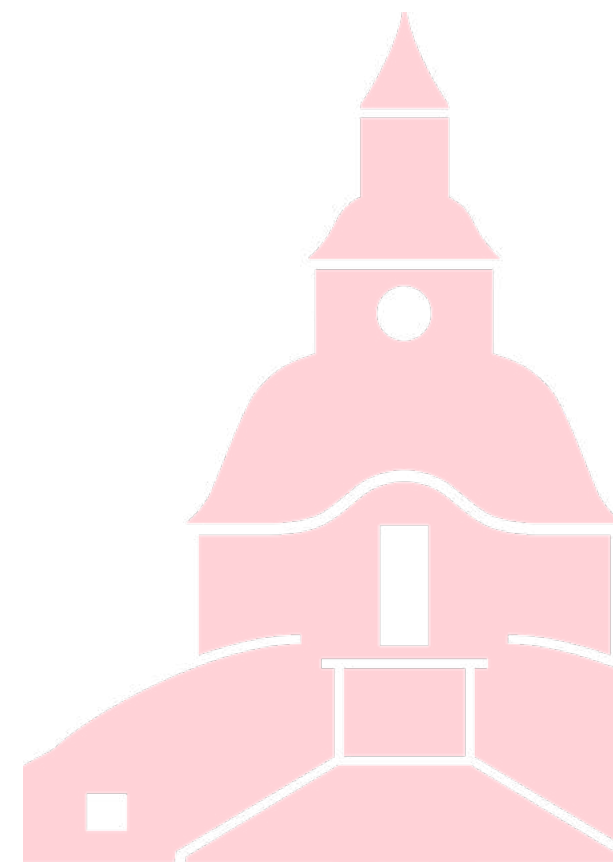
2023 uppgick till 39,1 % och bolaget ägde vid samma tidpunkt 12,8 % av kommunens totala antal bostäder.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 2 209 mnkr (2 220). Det samlade marknadsvärdet är bedömt till 3 026 mnkr (2 932) och det bokförda värdet uppgår till 1 258 mnkr (1 189).

Försäkring

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



Viktiga händelser



Färdigställda lägenheter under året

Kv Valkyrian, 11 lägenheter
Kv Steglitsan (Solhaga),
24 lägenheter
Renovering av 23 lägenheter i
Vinninga och Saleby

Beslutade och pågående nya byggnationer

Kv Valkyrian, 3 lägenheter
Renovering/Ombyggnation
av 123 lägenheter på Västgö-
tagatan



Antalet outhyrda lägenheter
är fortsatt i princip noll

Drift och byggnation

Kostnader för fastighetsdrift och byggnation har i slutet av året stabiliserats, men ligger nu på en avsevärt högre nivå än tidigare.



Driftsekonomiskt sett var 2023 ett stabilt år, men investeringarna har betydande kostnadsökningar. Räntekostnaderna blev mer än dubbelt så höga jämfört med år 2022 och andra okompenserade kostnadsökningar har påverkat resultatet negativt detta år.

AB Bostäder har under år 2023 färdigställt och hyrt ut 35 nyproducerade lägenheter, varför bolaget vid årsskiftet har 2 630 uthyrbara lägenheter. Under 2024 kommer det färdigställas ytterst få nya lägenheter. Bolaget har också igång ett omfattande program för renovering av befintliga lägenheter och under

året har 80 lägenheter genomgått detta.

Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter är fortsatt i princip noll och vi har hanterat 421 (378) lägenhetsbyten detta år. Samtliga nya lägenheter har varit uthyrda före första inflyttning.

Årets investeringsprojekt

Köp av fastigheten Spaden 2

Fastigheten Spaden 2 på Nonnens väg köptes i bolagsform under våren. Detta gjordes för att kunna skapa bättre förutsättningar för utveckling av kvarten Spettet och Skäran.

Bolaget har också fått ett positivt planbesked på en byggnation på parkeringsytan längs Margretelundsgatan, vilket skulle kunna möjliggöra upp emot 80 nya lägenheter på fastigheten Skalbaggen 20.

Personalorganisation

Personalorganisationen bidrar fortsatt starkt till bolagets goda verksamhet. Detta år har dock sjukfrånvaron ökat, vilket i huvudsak grundar sig på några långtidssjukskrivningar efter operation. Vi har lyckats göra några bra rekryteringar under året, vilket bedöms stärka vår organisation ytterligare. Organisationen är väl rustad för att hantera både förvaltning och nyproduktion.

Bolagets kundindex (NKI)

Bolagets kundindex (NKI) har varierat mellan

77 % och 80 % under året och ett antal beslut har fattats för att försöka förbättra våra hyresgästers upplevelser ytterligare.

Hyreshöjningar

Bostadshyror höjdes 1 februari med 4,48 % och överenskommelse på hyresjustering för de kommande två åren har slutits med Hyresgästföreningen.

Kreditinstitutens räntor har stigit kraftigt under året och räntekostnaderna har mer än fördubblats under år 2023 jämfört med utfallet år 2022.

Låneportfölj

Bolaget har ökat sin låneportfölj med 62 mnkr hos den kommunala Internbanken och hade vid årsskiftet 839 (777) mnkr i lån. Ökningen beror på att vi detta år inte sålt några fastigheter, samt att kostnader för investeringar och renoveringar överstiger genererat kassaflöde.

Bolaget har nyanställt en driftchef som kommer att börja under våren 2024, vilket vi räknar med blir en bra förstärkning till driftsenheten.

Spaden 2

Köp av fastigheten Spaden 2



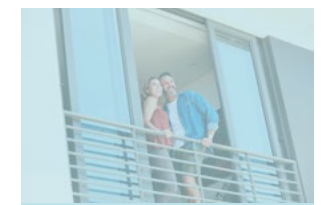
Digitalisering

Digitalisering av de av kommunen köpta pensionärslägenheterna.



Säkerhetsdörrar

Lägenhetsdörrar på ca 150 lägenheter har bytts ut till nya säkerhetsdörrar.



Moderna hissar

Fem hissar har moderniserats, bland annat på två seniorboenden.

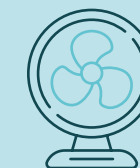
Nya balkonger

Drygt 45 balkonger på Majorsallén samt Ljungens seniorboende har renoverats.



Återvinning

Flera tvättstugor har uppgraderats med återvinning för lägre energianvändning.



Kylbafflar

Drygt 50 kylbafflar på polishuset har bytts ut efter problem med läckage.





Personal

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

Hantering av ökad sjukfrånvaro på ett aktivt och ansvarsfullt sätt

Företagets chefer har med de 37 anställda genomfört utvecklingssamtal och utvärderingssamtal med all personal. Sjukfrånvaron har ökat något, men till stor del av förklarliga skäl och slutade på 5,36 % (2,8). Bolaget jobbar aktivt för att snabbt få tillbaka medarbetare i arbete, men rehabilitering måste också få ta sin tid.

Stärkande av driftsenheten och stabila personalförändringar

En rekrytering har gjorts för att förstärka driftsenheten, och en ny chef börjar under våren 2024. I övrigt har det varit ett år med helt normala personalförändringar. Arbetet med att administrera flera kommunala fastighetsbolags hyresdebitering och ekonomifunktion bidrar till kostnadseffektivitet och minskad organisatorisk sårbarheten.

Hållbarhet



Företagets hållbarhetspolicy lyder:

Vår verksamhet ska präglas av ett stort engagemang för att minska miljöbelastning och miljöpåverkan, vara socialt ansvarstagande, samt att drivas på ett ekonomiskt och resurseffektivt sätt.

AB Bostäder är sedan år 2000 miljödiplomerat av Svensk Miljöbas. Revision har skett under 2023 och vår miljödiplomering fortsätter att gälla till april 2024.

Allmännyttan

Bolaget är också engagerat i Allmännyttans Klimat-initiativ, som jobbar mot en fossilbränslefri verksamhet och 30 % lägre energianvändning år 2030, jämfört med 2007.

Effektivisering

Vårt effektiviseringsarbete är ständigt pågående. Energi-användningen i våra byggnader påvisar en minskning med 6,0 % jämfört med år 2018.



Hållbarhetspolicy

AB Bostäder ska på ett resurseffektivt sätt tillhandahålla sunda bostäder och lokaler i en sund boendemiljö. Vi ska verka för goda miljöval som ger oss och våra kunder hög kvalitet. Policyn täcker hela AB Bostäders verksamhet, såväl drift och förvaltning som ombyggnad och nyproduktion.

Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 4,0 % och vattenförbrukningen minskat med 3,5 % jämfört med 2018.

Hållbar utveckling

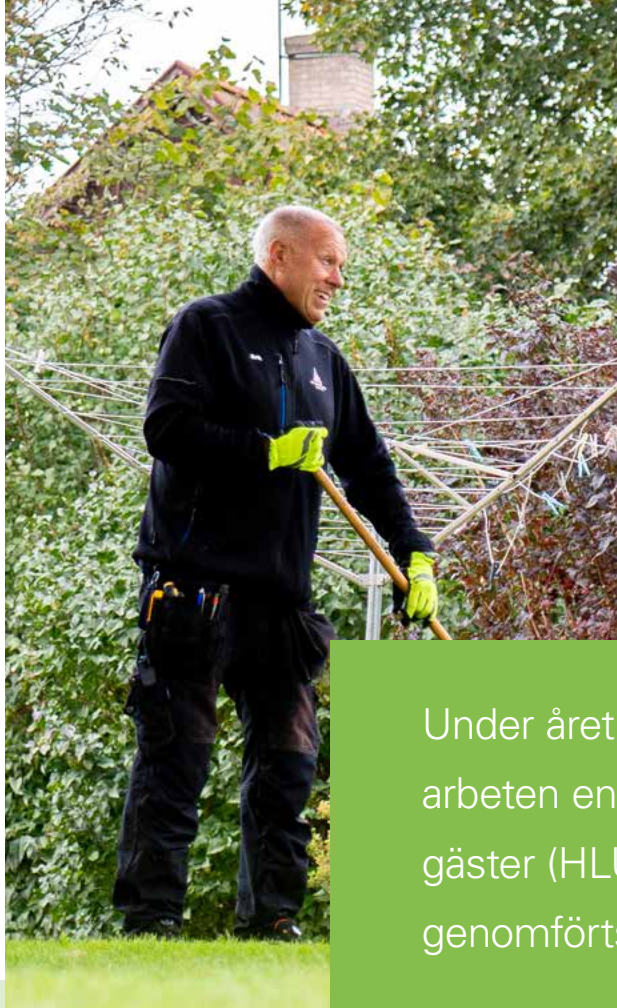
Arbetsgruppen för hållbar utveckling har jobbat vidare med olika hållbarhetsfrågor under året. Gruppen har tagit fram en ny hållbarhetspolicy, vilken är antagen av styrelsen.

Ramavtal

Ramavtal följs numera upp både internt inom bolag och av externt anlita konsult.

Biologisk mångfald

Våra utemiljöer och gårdar vidareutvecklas kontinuerligt med införande av biologisk mångfald och ängsmark bland annat.



Fastighetsförvaltning

Under året 2023 har vi genomfört underhålls-
arbeten enligt plan. Underhåll som styrs av hyres-
gäster (HLU) samt utbyte av vitvaror har också
genomförts i den omfattning som vi planerat.

Fastighetssyner har genomförts på samtliga fastigheter under året. Generellt sett är bolagets fastigheter väl underhållna och det planerade underhållet är långsiktigt och genomtänkt.

Åtgärder som genomförts under 2023

- Lägenhetsdörrar på ca 150 lägenheter har bytts ut till nya säkerhetsdörrar.
- Fasader har renoverats och målats på tre större fastigheter samt några mindre byggnader.
- Fem hissar har moderniserats, bland annat på två seniorboenden.
- Drygt 45 balkonger på Majorsallén samt Ljungens seniorboende har renoverats grundligt.
- Ett flertal frånluftsvärmepumpar har bytts ut på grund av hög ålder, vilket även ger stor energibesparing.
- Större parkeringsyta har skapats på äldreboendet Majgården.
- Drygt 50 kylbafflar på polishuset har bytts ut efter problem med läckage.
- Några gemensamma tvättstugor har uppdaterats med bland annat torkskåp och torktumlare med återvinning för lägre energianvändning.
- ROT på 23 lägenheter har färdigställts i Vinninga och Saleby. Utöver det har ett antal badrum renoverats.
- Ett överordnat styrsystem har satts i drift för att få ännu säkrare uppföljning och styrning av våra fastigheter.



Byggprojekt

Under året har 35 nya lägenheter färdigställts och byggnation av ytterligare 3 pågår. ROT pågår på Västgötagatan där totalt 123 lägenheter renoveras. En omfattande fasadrenovering pågår på Läckögatan/Stenportsgatan på totalt tre huskroppar. Ett större energiprojekt på kv Abborren med återvinning av ventilation, värmepumpar, solceller och batterilagring har pågått under året.



Lägenhetsunderhåll

Vårt system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar företagets samtliga lägenheter. HLU utfördes på totalt 621 enheter (golv, väggar och köksluckor) i någon omfattning under 2023, och 1 389 hyresgäster valde istället att skjuta på sitt underhåll. Under 2023 betalades 1,3 mnkr(1,1) ut i hyresrabatt till de kunder som valt att senarelägga ett invändigt lägenhetsunderhåll. 320 vitvaror i någon form byttes under 2023. Tillval vitvaror uppgick till 90 enheter.



Skador

Under 2023 har vi inte drabbats av några större vatten- eller brandskador. Vi jobbar kontinuerligt med att förebygga risker och informera våra hyresgäster om vad de kan göra för att hindra skador.

Socialt ansvar

Vi strävar ständigt efter att förbättra livskvaliteten för våra hyresgäster och samhället genom att skapa trygga och inkluderande boendemiljöer.

Under 2023 tillföll 6,2 (5) procent av bolagets omsättning av lägenheter kommunens bosociala behov. Företaget fortsätter att arbeta med förebyggande insatser för att öka möjligheterna att bo kvar, skapa tryggt boende och för att minska risken för hyresförluster. Samarbetet med Social Vårdförvaltning och andra myndigheter fördjupas, och särskilda insatser erbjuds för nyanlända och personer med psykisk ohälsa.

Oriktiga hyresförhållanden

Marknadsgruppen har strukturerat upp utredningar och hanterat ärenden kring olovlig andra hand och trångboddhet med stöd av it-verktyget Rezidans, vilket har ökat effektiviteten i arbetet. Vi fortsätter arbetet under 2024.

Trygghet tillsammans

AB Bostäder fortsätter att fokusera på att skapa trivsamma och trygga områden genom förebyggande och områdesutvecklande insatser. Bosociala enheten och trygghetsjouren spelar en central roll i detta

arbete. Samarbeten i samverkansgrupper och EST-gruppen i stadsdelen Margretelund bidrar till att skapa lugnare och tryggare bostadsområden. Vi har intensifierat hembesök och ökat antal föräldrasamtal för att skapa relationer där behov finns.

Trygghetsinitiativ

Sedan 2018 har bolaget framgångsrikt implementerat initiativet "Våga fråga", vilket uppmuntrar till att agera vid misstanke om att en granne far illa. Enough is Enough-dagen har också integrerats för att belysa mäns våld mot kvinnor. Utöver detta ingår vi även i en samverkansgrupp, Våld i nära relation, som kvinnojouren Linnean är drivande i. I gruppen ingår viktiga samhällsaktörer som alla kan spela en stor roll i denna fråga.



Vi arbetar ständigt med att öka möjligheterna att bo kvar och att skapa ett tryggt boende för de socialt utsatta.

6,2%

av bolagets uppsagda lägenheter täckte kommunens bosociala behov under 2023.



Aktiviteter för gemenskap

Under 2023 har fler aktiviteter genomförts för att möta behovet av sociala mötesplatser och gemenskap. Vår mötesplats i området Margretelund, julgodisbakning och olika samspråkprojekt med lokala aktörer har skapat en positiv atmosfär i områdena. Vi har varit medarrangörer till Hello Summer Festival i Margretelund, där föreningar får tillfälle att visa upp sin verksamhet, där syftet är att barn och ungdomar ska få testa olika aktiviteter.

Samarbeten

Samarbeten med föreningar och organisationer, främst inom idrottsrörelsen, har breddats för att erbjuda mer värde 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.

Marknad



Bostäder

Under 2023 har vi haft en positiv uthyrningssituation, även om det tagit något längre tid att hyra ut vissa lägenheter, framför allt de dyrare samt att några varit tomställda mellan två hyresgäster för större renovering. Den goda uthyrningssituationen förväntas bestå under de närmaste åren och AB Bostäder strävar efter att vara den ledande aktören på hyresmarknaden i Lidköping.

Vid årsskiftet var 17 (6) lägenheter vakanta varav 6 (4) var lediga för omgående inflyttning. Vi hade 421 uppsägningar under året, vilket är en bit över 2022 då vi hade 378 st. Vid årsskiftet hade vi cirka 11 300 personer registrerade som sökande kunder till våra lägenheter jämfört med cirka 10 070 personer vid årsskiftet 2022. Kötiden har under 2023 legat på i snitt cirka 3 år, likt år 2022.

Under 2023 har vd/marknadschef tagit beslut om ett avsteg från gällande uthyrningsregler.

Lokaler

Vi har 91 lokaler i beståndet, där i princip alla är uthyrda. Uthyrning av lokaldelen i verksamheten har varit stabil under året.

Alla kommersiella lokaler har varit uthyrda under året. En av dem har sagts upp till slutet av 2024 och omförhandling av villkor pågår med några lokalhyresgäster. Vi har några mindre källarlokalerna och förråd lediga, som finns utspridda i hela vårt bestånd.

Nöjd kund Index (NKI)

Satsningen på nöjda hyresgäster fortsätter med målet att nå ett index som är högre än 82 %. I slutet av året låg NKI på 78 % nöjda eller mycket nöjda hyresgäster. Resultaten från hyresgästenkäten vägleder fortsatta förbättringsåtgärder.

100 %



Utveckling



Artificiell intelligens

Artificiell intelligens har börjat användas i företaget, främst på marknadsavdelningen, men också i projekt. AI är ett bra verktyg som underlättar det dagliga arbetet och det handlar primärt om stöd med texter, men också med uträkningar och kalkyler.

Nya funktioner

Under 2023 lanserades nya funktioner för att förbättra lägenhetssökning och processen för hyresavtal för de som söker lägenhet hos oss med funktioner som Lottning - snabb inflyttning, digital signering samt Bytestorget.

Dessa initiativ har ökat tillgängligheten och underlättat för hyresgäster att anpassa sina boenden efter förändrade behov. Vi har också digitaliserat parkeringstillstånd för lättare hantering vid tillfälliga parkeringar.

✓ Lottning

Ett visst antal lägenheter som blir lediga och har kort tid till inflyttningsdatum, lottas ut.

✓ Digital signering

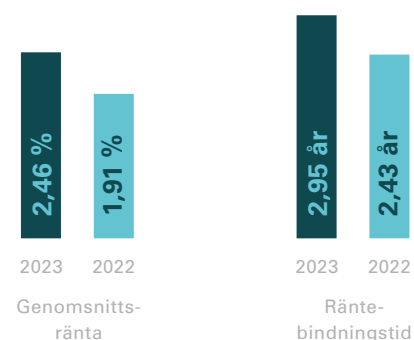
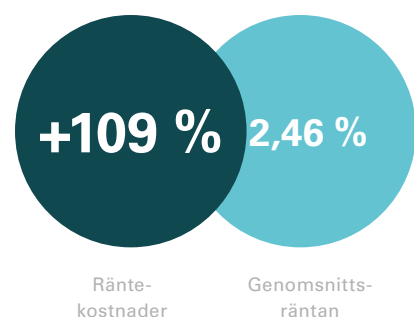
Digital signering av nya avtal med Bankid.

✓ Bytestorget

Den som har ett förstahandskontrakt på en hyresrätt har möjlighet att byta den med en annan hyresgäst.

Satsningen på nöjda hyresgäster fortsätter.

Ekonomi



4,48 %

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 räntebindingstider som skall eftersträvas.

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 839 mnkr (777). De samlade lånen följer internbankens finanspolicy vad gäller mixen av rörliga och bundna lån.

Räntekostnader 2023 ökade med 109 % jämfört år 2022 och kommer att öka ytterligare år 2024. Genomsnittsräntan på bolagets lån per 31 december 2023 uppgick till 2,46 % (1,91 %).

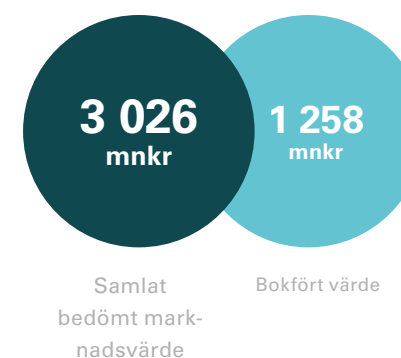
Den genomsnittliga räntebindingstiden per 31 december 2023 har ökat till 2,95 år (2,43), och kapitalbindingstiden har minskat till 2,19 år (2,47).

Hyror

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen resulterade i att hyror för år 2023 höjdes med i genomsnitt 4,48 % och hyresförhandling för åren 2024 och 2025 är också klara.

Värdering av fastigheter

AB Bostäder har tagit hjälp av Svefa för att säkerställa det bedömda marknadsvärdet av våra fastigheter. Svefa har gjort en grundligare värdering av tio fastigheter och verifierat att bolagets beräkningsgrunder för övriga fastigheter är relevanta. 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. Ingen ytterligare nedskrivning har gjorts i årets bokslut. Det samlade bedömda marknadsvärdet uppgår till 3 026 mnkr (2 932) och det bokförda värdet är 1 258 mnkr (1 189) exkluderat pågående projekt. Avkastningskraven har justerats till de MSCI Datscha och värderaren Newsec rekommenderar med en lägsta direktavkastningsnivå på 4,31 %. Färdigställda nybyggnadsprojekt och ändrade driftsnetton har bidragit till ett högre marknadsvärde per 31 december 2023.

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.

Uppfyllande av intervaller

För att klara att uppfylla finanspolicyns intervaller för ränte- och kapitalbinding 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 det kommande året.

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

En växande stad

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.

Omfattande renoveringar väntar

Under 2024 kommer bolaget genomföra en hel del omfattande renoveringar och endast tillskapa ett fåtal nya lägenheter. Styrelsen har dock en tydlig ambition att komma igång med bygg-



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

nation på kvarteret Spettet, vilket skulle kunna ge ett 100-tal nya lägenheter i slutet av år 2026. De snabba förändringarna som påverkar byggnation av bostäder som skett de senaste åren gör att det sannolikt kommer bli några år med lågt antal nytillskott av flerbostadshus. Bolaget har förutsättningar för att tillskapa ytterligare ca 300 lägenheter, men skulle behöva mer egen mark med antagna detaljplaner för att möta framtida behov.

Som nämnts ovan är bolaget igång med ett flertal större lägenhetsrenoveringar och detta behov är stort, varför organisationen kommer få lägga mycket kraft på detta de kommande åren.

Kraftigt ökade byggkostnader

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

Försämrad ekonomi för hyresgäster

De ekonomiska förutsättningarna för våra hyres-

gäster har försämrats, varför vi kan komma att få lite ökade vakanser. Efterfrågan på bostäder finns fortsatt, men det har visat sig vara svårare att hyra ut de lite dyrare lägenheterna. Bolaget har förhållandevis få lokalhyresgäster och har några som kämpar med sin lönsamhet och några kommer säkert behöva se över sitt lokalbehov.

Hållbarhetsfrågor är högt prioriterade

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

Ny affärsplan väntar

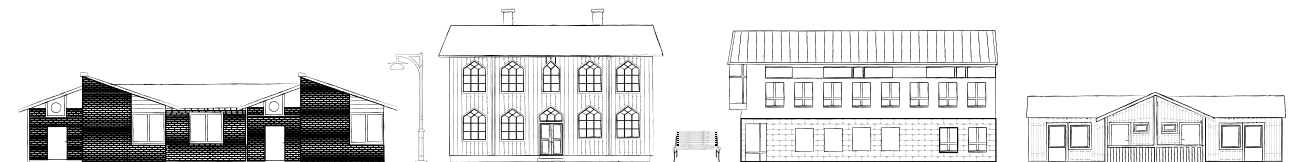
Utöver att medverka till att utveckla den nybildade bolagskoncernen kommer styrelsen fatta beslut om en ny affärsplan för perioden 2024-2027.

Vår vision

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

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

Nyckelfaktorer för utveckling



Vi blickar framåt

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.

Personal i fokus

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!

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.

Fortsatt utveckling av digitala system

Bolaget kommer fortsätta att utveckla användning av digitala system och dess möjligheter.

Ökat fokus på klimat- och hållbarhetsfrågor

Fokus på klimat- och hållbarhetsfrågor kommer stärkas ytterligare de kommande åren.

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)	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltat bestånd bostäder	2 630	2 596	2 627	2 484	2 483
Förvaltat bestånd, total vägd yta	198 753	196 406	201 272	193 026	190 154
Omsättning totalt	235 724	231 655	219 400	207 981	204 792
Balansomslutning	1 389 592	1 285 305	1 284 584	1 233 463	1 183 473
Eget kapital	395 842	366 858	334 259	297 775	259 108
Resultat efter finansnetto	46 334	50 871	58 463	56 295	56 791
Årets resultat	29 082	32 647	36 545	33 059	41 879
Soliditet (%)	31,48	31,18	28,07	25,48	23,02
Avkastning på totalt kap. (%)*	4,68	4,65	5,07	5,15	5,39

*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	284 211	32 647	366 859
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning				-98	-98
Balanseras i ny räkning			32 549	-32 549	0
Årets resultat				29 082	29 082
Belopp vid årets utgång	5 000	45 000	316 760	29 082	395 842

Förslag till vinstdisposition (Kr)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	316 760 412
årets vinst	29 081 850
	345 842 262
disponeras så att	
Utdelning	139 200
i ny räkning överföres *	345 703 062
	345 842 262

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	2023	2022
Hysesintäkter	2	232 454	221 173
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 270	10 482
		235 724	231 655
Rörelsens kostnader	4		
Underhålls kostnader		-37 937	-36 780
Övriga driftskostnader		-55 501	-53 923
Övriga externa kostnader	5	-12 110	-12 119
Personalkostnader	6	-29 425	-28 463
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-35 734	-40 574
		-170 707	-171 859
Rörelseresultat		65 017	59 796
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 685	-8 927
		-18 683	-8 925
Resultat efter finansiella poster		46 334	50 871
Bokslutsdispositioner	8	-9 660	-9 629
Resultat före skatt		36 674	41 242
Skatt	9	-7 592	-8 594
Årets resultat	10	29 082	32 647

Balansräkning (Tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2023	2022
Tillgångar	11		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 258 503	1 189 443
Inventarier, verktyg och installationer	13	10 857	7 632
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	107 515	83 510
		1 376 875	1 280 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	5 762	100
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18	490	307
		6 252	407
Summa anläggningstillgångar		1 383 127	1 280 992
Omsättningstillgångar			
Varulager m m	19		
Råvaror och förnödenheter		0	239
		0	239
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		607	355
Övriga fordringar	20	2 670	1 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 186	2 590
		6 463	4 074
Kassa och bank		2	0
Summa omsättningstillgångar		6 465	4 313
SUMMA TILLGÅNGAR		1 389 592	1 285 305

Balansräkning (Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023	2022
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		316 760	284 211
Årets resultat		29 082	32 647
		345 842	316 858
Summa eget kapital		395 842	366 858
Obeskattade reserver	23	52 367	42 707
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		47 975	45 374
Summa avsättningar		47 975	45 374
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		839 374	777 127
Summa långfristiga skulder		839 374	777 127
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 097	25 321
Skulder till koncernföretag		45	44
Övriga skulder		1 826	1 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	24 066	25 909
Summa kortfristiga skulder		54 034	53 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 389 592	1 285 305

Kassaflödesanalys (Tkr)

Den löpande verksamheten	Not	2023	2022
Resultat efter finansiella poster		46 334	50 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	35 503	31 473
Betald skatt		-5 647	-6 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		76 190	75 482
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		239	61
Förändring av kundfordringar		-252	227
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 481	-453
Förändring av leverantörsskulder		2 776	-6 815
Förändring av kortfristiga skulder		-1 979	-475
Kassaflöde från den löpande verksamheten		75 493	68 027
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-132 128	-98 810
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		334	67 983
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-5 846	-74
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-137 640	-30 901
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		62 247	0
Amortering av lån		0	-37 078
Utbetald utdelning		-98	-48
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 149	-37 126
Årets kassaflöde		2	0
Likvida medel vid årets slut		2	0

Noter (Tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncern-redovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Koncernbokslut har inte upprättas för 2023. 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. Bolagets tillgångar och skulder upptas till anskaffningsvärdet om ej annat framgår. För maskiner och Inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärdet 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 10. När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering ska göras i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en sk nuvärdeskalkyl. Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter s k affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt. Nedskrivning görs efter prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om förutsättningar finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver inkl uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Hyresintäkter fördelning	2023	2022
Hyresintäkter per rörelsegren		
Bruttohyra, Bostäder	202 707	193 515
Bruttohyra, Lokaler	28 552	26 454
Bruttohyra, Garage & P-platser	4 472	4 381
- avgår outhyrda bostäder	-950	-672
- avgår outhyrda lokaler	-520	-713
- avgår outhyrda garage & P-platser	-685	-690
- avgår rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-1 122	-1 103
	232 454	221 173

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2023	2022
Ersättning för krav och inkasso	108	79
Återvunna fordringar	93	63
Försäljning inventarier	231	-60
Sålda redovisningstjänster	593	565
Övriga intäkter	0	0
Ers. från hyresgäster	416	512
Försäljning av fastigheter	0	9 161
Övriga erhållna bidrag (Lönebidrag mm)	1 829	162
	3 270	10 482

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.

	2023	2022
KPMG AB		
Revision KPMG	142	139
Rådgivning KPMG	44	40
	187	179

Not 6 Anställda och personalkostnader			Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Medelantalet anställda	2023	2022	2023	2022	
Kvinnor	13,2	14,9	Andel kvinnor i styrelsen	14 %	57 %
Män	25,2	24,6	Andel män i styrelsen	86 %	43 %
	38,4	39,5	Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Löner och andra ersättningar			Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %
Styrelse och verkställande direktör	1 465	1 343	Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Övriga anställda	16 295	15 838	2023	2022	
	17 760	17 181	Erhållna utdelningar	2	2
Sociala kostnader				2	2
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	443	519	Not 8 Bokslutsdispositioner		
Pensionskostnader för övriga anställda	1 285	1 617	2023	2022	
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 813	5 462	Avsättning till periodiseringsfond	8 270	9 249
	7 540	7 597	Skillnad bokf o plan avskr, inventarier	1 390	380
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 300	24 778		9 660	9 629

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	5 114	5 717
Justering avseende tidigare år	-123	16
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 601	2 861
Totalt redovisad skatt	7 592	8 594

Avstämning av effektiv skatt		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt o dispositioner		46 334		50 871
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-9 545	20,60	-10 479
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		10		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-155		-30
Skatteeffekt av obeskattade reserver		1 990		1 984
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-16		-52
Skatt avseende tidigare år		123		-16
Redovisad effektiv skatt	16,39	-7 592	16,89	-8 594

Not 10 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	316 760 412
årets vinst	29 081 850
	345 842 262
Utdelning	139 200
i ny räkning överföres	345 703 062
	345 842 262

Not 11 Uppskattningar och bedömningar

Företaget ser ingen väsentlig osäkerhetsfaktor kopplat till redovisade värdena. Störst värde ligger i fastigheterna och vår bedömning av dess värde. Värderingen görs med hjälp av 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 används för nästkommande år.

Skattekostnader
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	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 751 441	1 764 476
Inköp	0	196
Försäljningar/utrangeringar	-150	-62 003
Omklassificeringar	103 640	48 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 854 931	1 751 441
Ingående avskrivningar	-551 998	-522 616
Försäljningar/utrangeringar	150	3 345
Årets avskrivningar	-34 580	-32 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-586 428	-551 998
Ingående nedskrivningar	-10 000	-3 000
Årets nedskrivningar	0	-7 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående redovisat värde	1 258 503	1 189 443

Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 258 503	1 189 443
Verkligt värde	3 026 232	2 932 239
Taxeringsvärden byggnader	1 647 408	1 657 736
Taxeringsvärden mark	561 425	562 096
	2 208 833	2 219 832
Bokfört värde byggnader	1 192 378	1 123 998
Bokfört värde mark	66 125	65 445
	1 258 503	1 189 443

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	17 199	16 326
Inköp	4 484	2 012
Försäljningar/utrangeringar	-1 480	-1 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 204	17 199
Ingående avskrivningar	-9 568	-9 635
Försäljningar/utrangeringar	1 375	914
Årets avskrivningar	-1 154	-847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 347	-9 568
Utgående redovisat värde	10 857	7 632

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	83 510	35 680
Under året nedlagda kostnader	127 646	96 601
Under året färdiställda om/nyanläggningar	-103 640	-48 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 515	83 510
Utgående redovisat värde	107 515	83 510

Not 15 Andelar i koncernföretag	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Inköp	5 662	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 762	100
Utgående redovisat värde	5 762	100

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

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
AKO Fastigheter AB	556700-7207	Lidköping	102	0
Spaden 2 i Lidköping AB	556088-0535	Lidköping	644	184

Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	307	233
Inköp	183	74
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	490	307
Utgående redovisat värde	490	307

Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40 000	1	1	40
				40

	Org.nr	Säte
Husbyggnadsvaror HBV Förening	702000-9226	Johanneshov

Not 19 Varulager	2023	2022
Vitvarulager eget	0	239
	0	239

Not 20 Övriga fordringar	2023	2022
Skattefordran avseende årets skattekostnad	1 784	1 129
Skattekonto	886	0
	2 670	1 129

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023	2022
Förutbetalda kostnader	3 059	2 576
Koncernfordringar	127	14
	3 186	2 590

Not 22 Antal aktier och kvotvärde	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	50 000	100
	50 000	

Not 23 Obeskattade reserver	2023	2022
Ackumulerade överavskrivningar	5 431	4 041
Periodiseringsfonder	46 936	38 666
	52 367	42 707

Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	10 788	8 798
Skatteeffekt av schablon-ränta på periodiseringsfond	155	30

Not 24 Avsättningar	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	45 374	42 513
Årets avsättning	2 601	2 918
Under året återförda belopp	0	-57
	47 975	45 374

Not 25 Långfristiga skulder	2023	2022
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Internbanken, Lidköpings kommun limit	870 000	810 000
- outnyttjad del	-30 626	-32 873
	839 374	777 127

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022
Upplupna löner och semesterersättningar	2 540	2 416
Upplupen skuld för sociala avgifter	459	425
Förskottsbetalda hyror	20 438	21 742
Övriga upplupna kostnader	629	1 327
	24 066	25 909

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
Avskrivningar inkl nedskrivning	35 734	40 574
Reavinst vid försäljning fastigheter	0	-9 161
Reavinst vid försäljning av inventarier	-231	60
	35 503	31 473

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser därutöver detta efter räkenskapsårets slut.

Not 29 Eventualförpliktelser	2023	2022
Garantiförbindelse FASTIGO	338	331
	338	331

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.

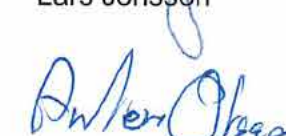
Aktiebolaget Bostäder i Lidköping
Org.nr 556040-9848

Lidköping 2024-02-19

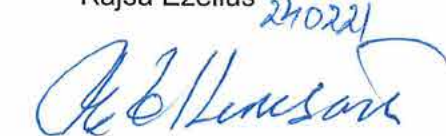

Henrik Gallus
Ordförande

240221 
Roger Persson


Lars Jonsson


Anders Olsson


Kajsa Ezelius

240221 
Bo Eliasson Landström


Klas Arne Karlqvist


Karl Alexanderson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Bostäder i Lidköpings finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Aktiebolaget Bostäder i Lidköping enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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 Aktiebolaget Bostäder i Lidköping för år 2023 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 Aktiebolaget 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 överträdelser 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 14 mars 2024

KPMG AB

Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, org. nr 556040-9848, 2023

2 (2)



Till årsstämman i AB Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040–9848

Till kommunfullmäktige i Lidköpings kommun för kännedom

Granskningsrapport för år 2023

Vi, av fullmäktige i Lidköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, 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.

Vi har under året löpande följt bolaget genom att ta del av protokoll och tillhörande handlingar. Vi har därtill genomfört en fördjupad granskning avseende ägar- och bo-lagsstyrning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamåls-enligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Datum: 2024-03-25

Yngve Nordenstam
Lekmannarevisor

Solbritt Wallin
Lekmannarevisor

