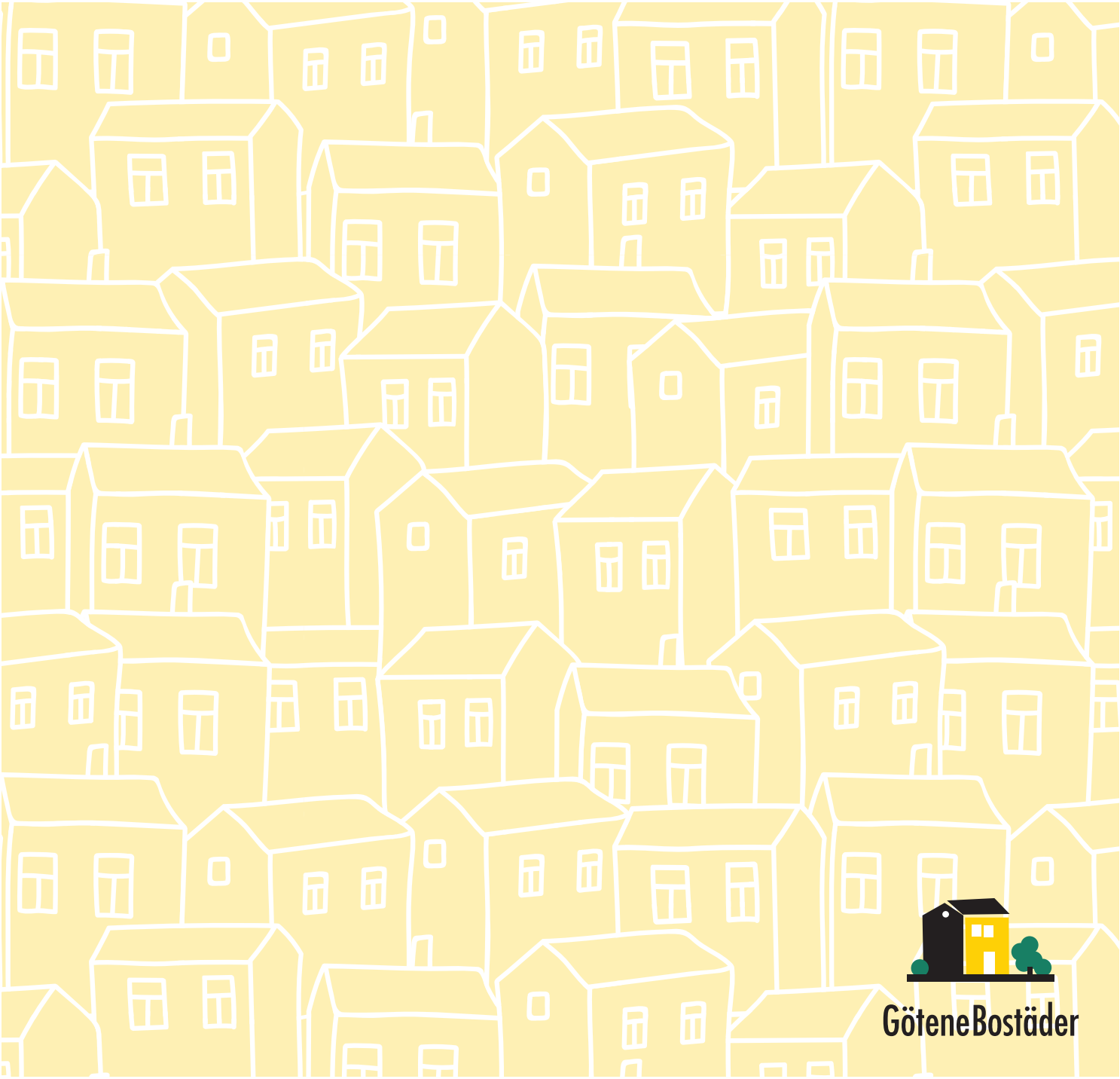
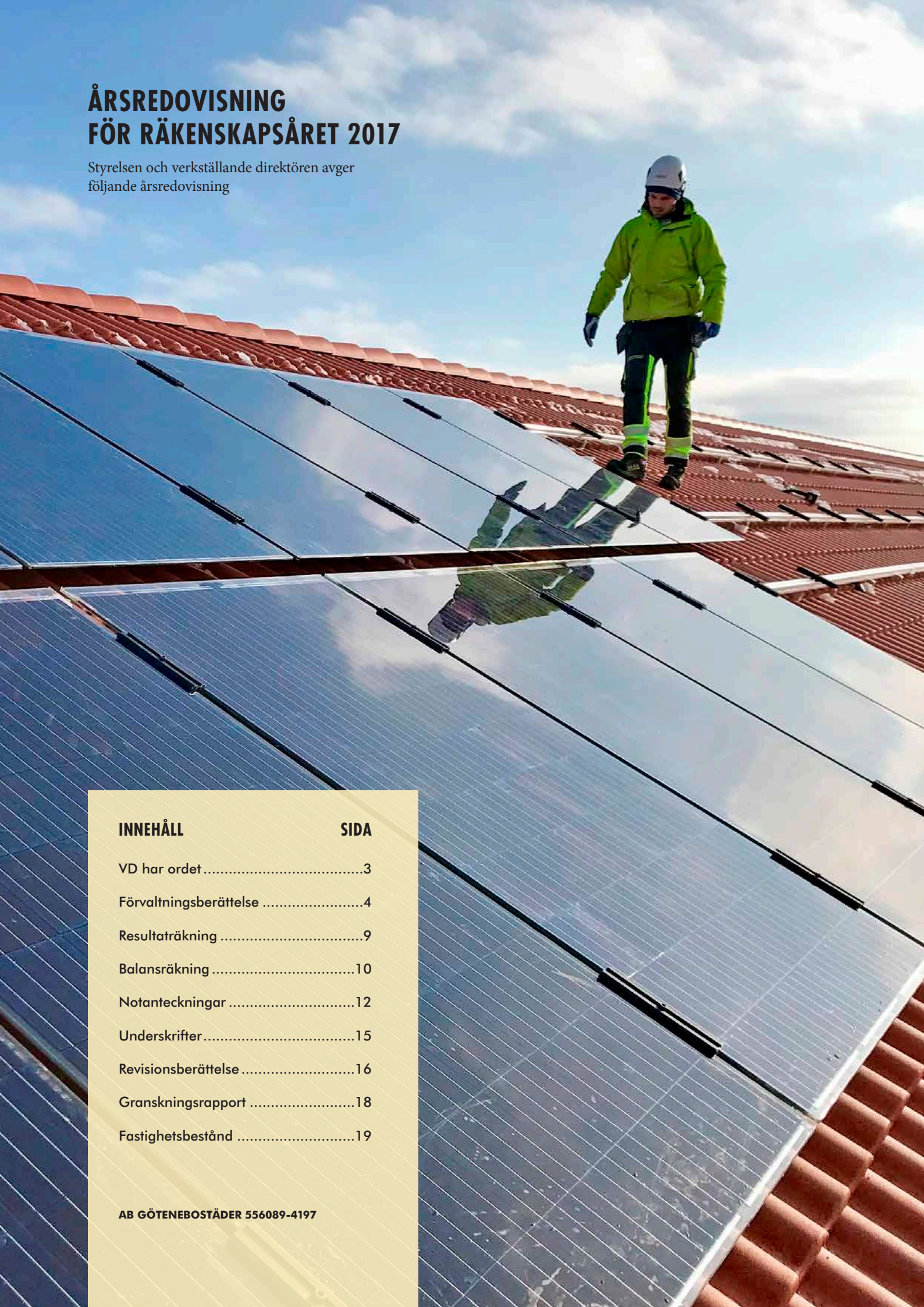
ÅRSREDOVISNING 2017



GöteneBostäder

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2017

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning



INNEHÅLL **SIDA**

VD har ordet 3

Förvaltningsberättelse 4

Resultaträkning 9

Balansräkning 10

Notanteckningar 12

Underskrifter 15

Revisionsberättelse 16

Granskningsrapport 18

Fastighetsbestånd 19

AB GÖTENEBOSTÄDER 556089-4197

2017 – ETT ÅR I UTVECKLINGENS TECKEN

Det har varit ett år av spännande utveckling hos GöteneBostäder. I början av 2017 färdigställdes bolagets tidigare kontorslokal på Helde 1:305 till en kommunal ungdomsgård och fastigheten fick ny trygghetsbelysning. Under våren fortsatte de tidigare upphandlade utemiljösatsningarna på Hjälmen 7 och Liljan 1 med stöd från Boverket. Fokus har legat på trygghetsåtgärder och att skapa sociala mötesplatser.

Under hösten har bredbandssatsningen i bolagets fastigheter fullföljts enligt plan. Nu är nästan alla fastigheter fiberanslutna och 99 procent av bolagets hyresgäster kan välja riktigt bredband. Utöver detta har ventilationen på Liljan 1 upprustats, taken rengjorts på Melonen 6, belysningsåtgärder genomförts på Lejonet 1, ett antal entréer bytts ut på Hjälmen 7 och målningsarbeten utförts i flera områden. Invändiga ytskikt har åtgärdats i tio procent av lägenhetsbeståndet och många kunder har valt standardhöjande åtgärder i sina lägenheter.

Utöver bolagets eldrivna fordon drivs våra dieselfordon med ett bränsle som har en hög grad av ickefossil råvara. Utveckling pågår av digital styrning av uppvärmningssystemen som ska ge en fortsatt lägre energiförbrukning. En miljömålsstation invigdes våren 2017 på Lejonet 1. Ogräsbekämpning med het ånga har studerats men beslut om en eventuell investering tas tidigast 2018.

Under 2017 omsattes endast 45 lägenheter, jämfört med 59 st föregående år och cirka 80–90 st per år de närmast föregående åren. Bolaget har i snitt haft 0,92 tomma lägenheter under året.

Tyvärr har vi drabbats av ytterligare två bränder under 2017. Dels en anlagd källarbrand på Liljan 1 i början av året som misstänks ha samband med tidigare bränder, dock utan resultat i polisutredningen. Dels uppstod olyckligtvis, trots en brandskyddskampanj i samarbete med räddningstjänsten, också en källarbrand på Hjälmen 7 i slutet av året, av allt att döma utan uppsåt. Detta påverkade givetvis såväl hyresgäster som personal, men även bolagets ekonomi drabbades något. Kostnaderna för den senare branden uppstod i slutet av året och försäkringsersättningen utbetalades först efter årsskiftet. Bolagets budget, som varit i balans hela året, kunde därför inte fullt ut uppnås. Tvisten med det tidigare försäkringsbolaget efter branden 2015 pågår fortfarande.

Efter upphandling och projektstart ser vi fram emot att färdigställa och hyra ut 22 nya lägenheter på Hjälmen 2 med inflyttning 2018. Intresset är stort, inte minst bland äldre villaägare. Därmed hoppas vi kunna bidra till viktiga flyttkedjor i Götene. Vi fortsätter tillsammans med kommunen arbetet att utreda och planera för det framtida boendet i Götene. Möjligheterna att nyproducera påverkas dock av det underhållsberg bolaget delvis skjuter framför sig.

Vi fortsätter utveckla hyresgästinflytandet. Framtida bostadsmöten genomförs enligt den nya gårdsmodell som provades under våren 2017. En ny kundenkät genomfördes hösten 2017 och den kommer att upprepas de kommande åren. Genom detta vet vi att vi har ett stort förtroende hos våra hyresgäster, men att de också har förväntningar på oss. En särskild handlingsplan för 2018 har därför tagits fram. I detta och bolagets övriga arbete kan begreppet ständig förbättring sägas vara viktiga ledord.

Jag vill passa på att tacka mina medarbetare och styrelsen för ett fortsatt gott arbete samt våra hyresgäster, Götene kommun och övriga partners för ett välfungerande samarbete under året!

Martin Sohlberg, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Ledamöter

Peter Legendi, ordförande
Arnold Cedving, vice ordförande
Bengt Karlsson, t o m 2017-04-10
Ulla Andrén
Ann-Marie Widegren
Håkan Ernklev fr o m 2017-04-11

Suppleanter

Roger Börjesson
Magnus Fredriksson
Linus Hallgren t o m 2017-01-26
Gunilla Sundbeck
Evalena Öman
Susanna Lundgren fr o m 2017-01-27

Sammanträden

Årsstämman hölls torsdagen den 11 maj 2017. Årsstämman var öppen för allmänheten att besöka och annonserades i ortens tidningar.

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit sju protokollförda ordinarie sammanträden och ett extra inkallat sammanträde.

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Martin Sohlberg.

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Peter Legendi, Arnold Cedving samt verkställande direktören Martin Sohlberg, två i förening. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

REVISORER

Ordinarie:

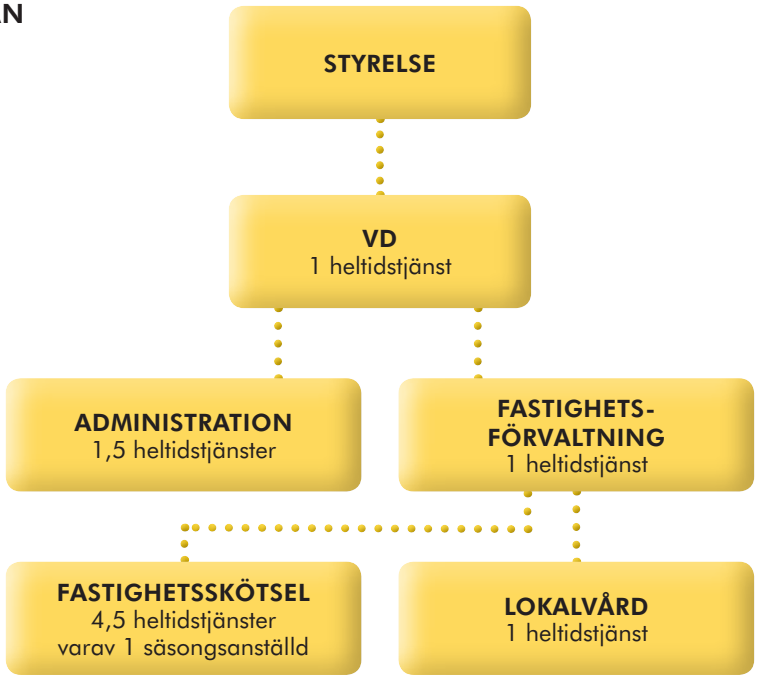
Öhrlings Pricewaterhouse AB med Peter Sjöberg (auktoriserad), till huvudansvarig revisor, utsedd av årsstämman.

Berndt Holgersson (lekmannarevisor), utsedd av kommunfullmäktige.

Suppleanter

Inger Kindberg (lekmannarevisor), utsedd av kommunfullmäktige.

ORGANISATIONSPLAN



VERKSAMHET

Aktieägare

Samtliga aktier ägs av Götene kommun. Aktiekapitalet uppgår till 5 miljoner kronor.

Affärsidéplan för företaget

AB GöteneBostäder ska långsiktigt äga och förvalta bostäder och lokaler enligt affärsmässiga principer och erbjuda kunderna ett tryggt boende med hög kvalitet.

FEM VIKTIGA STRATEGIER

- Att vara konkurrenskraftig och långsiktig aktör på bostadsmarknaden som bidrar till ökad tillväxt i kommunen
- Att erbjuda ett tryggt, trivsamt och bekvämt boende i välskötta och attraktiva bostadsområden
- Att ha nöjda och kvarboende kunder i alla åldrar
- Att öka bolagets marknadsandel
- Att ha en stabil ekonomi

Organisationstillhörighet

Bolaget är medlem i branschorganisationen SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening u p a) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation). Bolaget är också medlem i Riksbyggen Kooperativa Hyresrättsförening Götene Äldrehem.

Kontor

Bolagets kontor är beläget på Järnvägsgatan 6. Fastighetsexpeditionen är belägen på Vikingagatan 21 A.

Personal

Under verksamhetsåret har bolaget haft 9 personer anställda: 6 män (4 heltid, 2 deltid), 3 kvinnor (2 heltid, 1 deltid) samt 2 säsongsanställda under sommarhalvåret. Nio veckor på sommarlovet var det 6 ungdomar som sommarjobbade hos oss via kommunen. All tillsvidareanställd personal har haft medarbetarsamtal samt lönesamtal med närmaste chef.

Utbildningskostnaderna per anställd och förtroendevalda var 7 578 kr. All personal erbjuds en timmes friskvård i veckan samt kontinuerlig uppföljning av hälsan via företagshälsovården. Under 2017 har personalen i genomsnitt utfört 6 timmar per anställd i fysisk aktivitet.

Fastighetsbestånd

Förvaltade fastigheter redovisas i slutet av årsredovisningen med uppgift om färdigställandeår, lägenhetsantal och ytor.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter är 166 856 tkr (167 196 tkr).

Försäkring

Bolagets fastigheter, inventarier, maskiner är försäkrade i en kombinerad företagsförsäkring hos Länsförsäkringar Skaraborg. För fastigheterna gäller fullvärdesförsäkring. Bolaget har via kommunen tecknat ansvarsförsäkring för styrelse och VD hos Svedea AB och fordonsförsäkring hos Protector.

Miljö

Ett av bolagets fordon är eldrivet. Bolagets dieseldrivna fordon drivs av ett bränsle med hög andel av ickefossil råvara.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att förbättra vårt miljöarbete så att mängden avfall ska minimeras. Arbetet med att minska energiförbrukningen pågår fortlöpande genom effektivare digital styrning av uppvärmningssystemen.

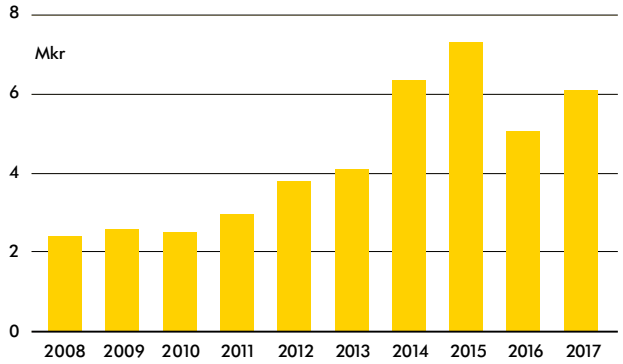
Andelen fjärrvärmeanslutna fastigheter är 82 %, bergvärmeanslutna är 10 % och eluppvärmda är 8 %.

Ogräsbekämpning görs dels med mekaniska hjälpmedel, dels med miljövänligare bekämpningsmedel typ ättika. Möjligheten att istället använda ånga har studerats, eventuella investeringsbeslut tas dock tidigast under 2018. En miljömålsstation för att lyfta fram kommunens miljömål kring god bebyggd miljö invigdes på Lejonet 1 i april 2017. Bolaget är medlem i Biosfärområde Vänerskärgården med Kinnekulle.

Fastighetsunderhåll 2017

I tio olika fastigheter har omtapetsering/golvbyten utförts i 34 lägenheter. 23 hyresgäster har valt standardhöjande åtgärder under 2017, allt från inglasning av balkong till jordat eluttag. Utvändig målning har skett på vissa fastigheter på Hjälmen 7, Guttorp 8:2 och Guttorp 1:83. Trapphus har målats om på Granen och på del av Liljan 1. Källaren har målats om på Guttorp 1:173-174. Entréer har bytts på del av Hjälmen 7. Garagen på Källbytorp 7:45 och Lejonet 1 har fått nytt tak och portarna har setts över. Staket och panel har bytts på Guttorp 8:2 samt Guttorp 1:83. Belysningen på utemiljön har bytts ut i 3 områden, Liljan, Hjälmen 7 samt Lejonet 1. Installation av frånluftsventilation har gjorts på Liljan 1.

Planerat underhåll



Investeringar 2017

Bredbandsutbyggnaden har fortsatt. Nu har hyresgästerna i 377 av totalt 383 lägenheter möjlighet att koppla upp sig. Två fastigheter, totalt 6 lägenheter, har ännu inte varit möjliga att ges fiberuppkoppling.

Utemiljön på Liljan 1 samt Hjälmen 2 och 7 har rustats upp med bland annat ny lekplats, grillplatser, planteringar och ny utebelysning.

Ombyggnad av en lokal på Helde 1:305 har gjorts till kommunal ungdomsgård.

Uthyrningssituationen

Uthyrningssituationen har under året förbättrats något. Vid utgången av år 2017 var antalet outhyrda lägenheter 2 (1) st av det totala beståndet på 383 st vilket motsvarar 0,52% (0,26%). Antalet vakanta lägenheter var i medeltal 0,92 (2,75) st, vilket motsvarar 0,24% (0,72%). Hyresbortfallet för de outhyrda lägenheterna uppgick till 61 (169) tkr vilket är en sänkning med 108 tkr jämfört med föregående år. Vid årsskiftet var 0 (1) lokaler outhyrd. Detta motsvarar 0% (3,70%) av det totala lokalbeståndet.

Omflyttningar

Antalet inflyttningar har under året varit 45 (59) st, vilket motsvarar 11,7% (15,4%) av bolagets bestånd. Av dessa inflyttningar var 9 (14) från annan kommun. 51 (58) st flyttade ut, varav 21 (28) till annan kommun.

EKONOMI

Trots hyreshöjningar och lägre vakanser är omsättningen 2017 något lägre jämfört med föregående år. Detta beror på de försäkringsersättningar som utbetalades under 2016. Budgeterat resultat uppnåddes ej fullt ut. Detta beror på att kostnaderna för sanering och reparationer för en källarbrand på Hjälmen 7 i slutet av året belastade 2017. Försäkringsersättningen betalades ut först 2018.

Ombyggnadsprojektet för att återställa Hjälmen 2 till bostadshus igen handlades upp och startade under året. Större delen av de återställningsmedel som enligt avtal med kommunen betalats ut till bolaget har använts till projektet under 2017. Återstående medel kommer användas i det fortsatta projektet under 2018.

Konvertering av lån under året har inneburit sänkta räntekostnader.

Likviditet

Bolagets kassa/bank uppgick per 2017-12-31 till 6 542 tkr. Bolaget har en checkkredit på 5 mkr. Krediten har utnyttjats under året. Låneskulden uppgick per 2017-12-31 till 117 mkr. Genomsnittsräntan var 0,9%.

NYCKELTAL	2014	2015	2016	2017
Soliditet, %	8,9	9,5	8,7	9,9
Kassalikviditet, %	43	23	71	54
Skuldränta genomsnitt, %	2,71	2,07	1,89	0,90
Rörelseresultat, tkr	4 803	3 640	2 659	1 946
Finansnetto, tkr	-3 547	-2 720	-2 463	-1 277
Balansomslutning, tkr	141 518	139 875	155 274	142 326
Eget kapital, tkr	12 548	13 231	13 492	14 081
Långfristiga skulder, tkr	120 530	118 866	116 949	114 839
Rörelsekapital, tkr	-4 494	-5 952	-6 899	-6 208

SOLIDITET

Soliditeten är 9,9% och har ökat sedan föregående år. Enligt ägardirektivet bör bolagets soliditet vara minst 8 procent, vilket därmed uppfylls.

Hyresförhandlingen

Hyresförhandlingarna för 2017 genomfördes under november 2016. Förhandlingarna var begärda av AB GöteneBostäder, som yrkade på en höjning av utgående totalhyror med 2,1 procent.

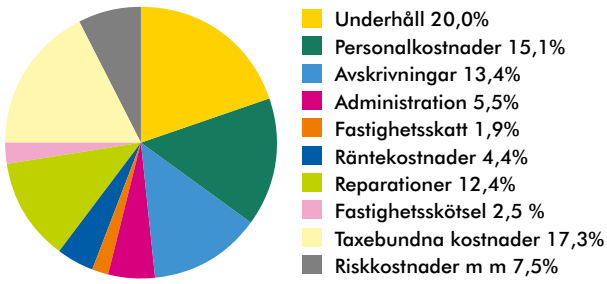
Hyresgästföreningens motbud vid öppnandet av förhandlingen var en höjning av utgående hyror med 0,4 procent. Parterna enades om att hyrorna för lägenheter och lokaler höjs med 0,55 procent från 2017-01-01. P-platser med motorvärmare höjs med 1 kr/månad. Kallgarage höjs med 2 kr/mån. Standardhöjande åtgärder höjs med 0,55 procent från 2017-01-01. Hyresförhandlingarna för 2018 avslutades i december 2017.

MÅLUPPFYLLELSE

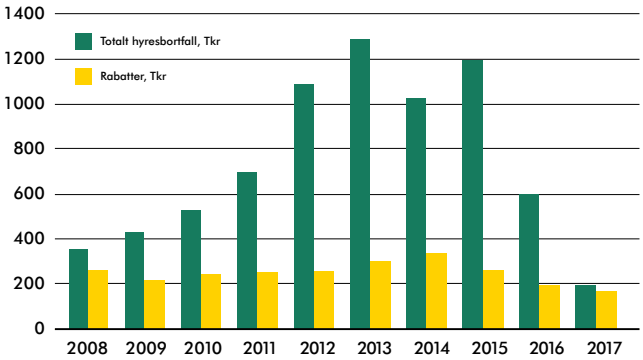
- Bolaget har inte uppnått budgeterat resultat
- Bolaget har inte uppnått ägarens krav på avkastning i bolaget
- Bolaget fortsätter att aktivt arbeta för att vara det bästa bostadsbolaget på orten
- Bolaget arbetar med att ha kunden i fokus

Intäktsfördelning

Kostnadsfördelning



Hyresbortfall bostäder och lokaler



FRAMTIDEN

Återställning av Hjälmen 2 till 22 lägenheter fortsätter under 2018. Inflyttningen är preliminärt planerad till 1 september. Digitala passer- och bokningssystem för entréer och tvättstugor kommer införas på vissa fastigheter.

Resultatet av den undersökning av kommuninvånarnas framtida boendeplaner som bolaget bistått Götene kommun i genomförandet av kommer analyseras under 2018. Detta är ett viktigt underlag för bolagets planering av framtida byggnationer. Därutöver finns ett fortsatt stort renoveringsbehov i det äldre beståndet framöver som kommer påverka bolagets möjligheter att nyproducera.

GöteneBostäders boinflytandearbete fortsätter att utvecklas. Resultatet av den kundnöjdhetsundersökning som genomfördes 2017 har använts för att skapa en handlingsplan som kommer genomföras under 2018. Nya enkäter kommer genomföras kommande år för att få kontinuitet i detta utvecklingsarbete. Den nya form för boendemöten som provades på bostadsområdenas gårdar under 2017 var mycket lyckad. Detta arbetssätt kommer fortsätta under 2018 och framöver.

Bolagets miljöarbete kommer också att utvecklas vidare i framtiden.

RESULTAT

Bolagets resultat och ställning för år 2017 framgår av bifogad resultaträkning och balansräkning.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:	
Balanserat resultat	6 392 022 kr
Årets vinst	588 596 kr
Summa	6 980 618 kr

Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras så:
- att 6 980 618 kr balanseras i ny räkning.

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 (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

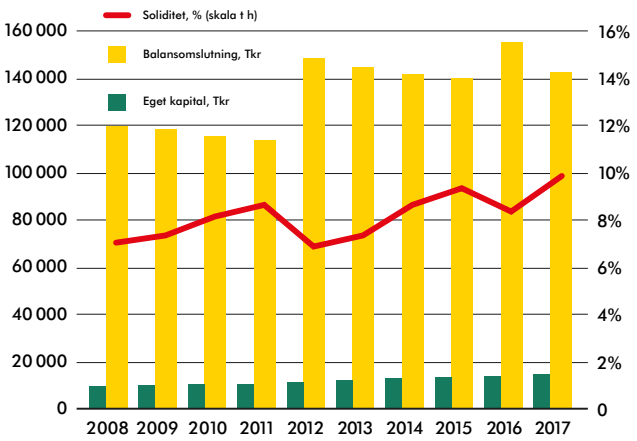
Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

Styrelsen föreslår att från utdelningsbeloppet 67 000 kr frånräknas del av bolagets kostnad för de två utemiljöprojekten på Hjälmen 7 och Liljan 1 som blivit mycket populära besöksmål också för allmänheten. Dessa åtgärder kan därför bedömas som en del i bolagets samhällsnytta.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	2 100	6 392	589	13 492
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning	-	-	589	-589	-
Årets resultat	-	-	-	589	589
Belopp vid årets utgång	5 000	2 100	6 981	589	14 081

Soliditet, balansomslutning & eget kapital



Heldesborg

RESULTATRÄKNING

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 januari – 31 december 2017, Tkr

	Not	2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Hyresintäkter	2	29 530	28 581
Övriga rörelseintäkter	3	1 766	3 730
Summa intäkter		**31 297**	**32 311**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-18 732	-18 605
Övriga externa kostnader		-1 587	-2 454
Personalkostnader	5	-4 940	-4 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 090	-3 864
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		**-29 349**	**-29 651**
RÖRELSERESULTAT		**1 948**	**2 660**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		68	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 345	-2 527
Resultat efter finansiella poster		**-1 277**	**-2 463**
Årets skattekostnad		-80	64
ÅRETS RESULTAT		**589**	**261**

BALANSRÄKNING – TILLGÅNGAR

31 DECEMBER 2017, Tkr

	Not	2017	2016
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	6	134 196	134 458
Inventarier	7	777	1 064
Pågående ombyggnader	8	0	2 010
		134 972	**137 532**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar		156	175
Summa anläggningstillgångar		**135 128**	**137 707**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		30	30
Förskott till leverantörer		0	0
		30	**30**
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		326	250
Övriga fordringar		300	15 639
		626	**15 890**
KASSA OCH BANK		**6 542**	**1 647**
Summa omsättningstillgångar		**7 198**	**17 566**
Summa tillgångar		**142 326**	**155 273**

BALANSRÄKNING – SKULDER & EGET KAPITAL

	Not	2017	2016
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 5.000 aktier		5 000	5 000
Reservfond		2 100	2 100
Summa bundet eget kapital		**7 100**	**7 100**
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		6 392	6 131
Årets resultat		589	261
Summa fritt eget kapital		**6 981**	**6 392**
Summa eget kapital		**14 081**	**13 492**
SKULDER			
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		114 839	116 949
Övriga långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		**114 839**	**116 949**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		2 208	1 918
Leverantörsskulder		6 578	3 757
Aktuella skatteskulder		-65	0
Övriga kortfristiga skulder		255	234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 430	18 924
Summa kortfristiga skulder		**13 406**	**24 833**
Summa eget kapital och skulder		**142 326**	**155 273**

NOTANTECKNINGAR

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningar – Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader och mark	50-66 år
Om- och tillbyggnader	10-30 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet = Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt)
i förhållande till balansomslutningen.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2017	2016
Totalhyra		
Bostäder	25 515	25 262
Lokaler	3 820	3 550
Garage	303	300
P-platser	251	256
Totalt	**29 889**	**29 368**
Hyresbortfall		
Bostäder	-229	-363
Lokaler	0	-265
Garage	0	-11
P-platser	-130	-148
Totalt	**-359**	**-787**
Netto		
Bostäder	25 287	24 899
Lokaler	3 820	3 285
Garage	303	289
P-platser	121	108
Totalt	**29 530**	**28 581**

I totalhyran ingår bränsleavgifter med 3 138 tkr (3 117 tkr).
I hyresbortfall ingår olika rabatter med 167 tkr (191 tkr).

	2017	2016
NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övriga förvaltningsintäkter		
Utförda extraarbeten	184	110
Fastighetsskötsel	346	335
Fjärrvärme,vatten och sopor	314	313
Återvunna fordringar	1	37
Vinst vid avyttring	0	0
Försäkringsersättningar	420	2 476
Övriga ersättningar och intäkter	501	459
Summa övriga förvaltningsintäkter	**1 766**	**3 730**
NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER		
Driftskostnader	-12 082	-12 965
Underhåll	-6 082	-5 034
Fastighetsskatt	-568	-606
Summa	**-18 732**	**-18 605**
NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Medeltalet anställda	9	9
NOT 6 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR		
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	191 845	190 794
Nyanskaffningar under året	3 540	1 051
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 385	191 845
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-65 340	-61 717
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 802	-3 623
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-69 142	-65 340
Utgående bokfört värde	**126 243**	**126 505**
UER-åtgärder		
Ackumulerade anskaffningsvärden	11 028	11 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 028	11 028
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 028	-11 028
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 028	-11 028
Utgående bokfört värde	**0**	**0**

Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	990	990
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-990	-990
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-990	-990
Utgående bokfört värde	**0**	**0**
Mark		
Anskaffningsvärde	7 953	7 953
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljning under året	0	0
Utgående bokfört värde	7 953	7 953
Summa utgående bokfört värde	**134 196**	**134 458**

NOT 7 INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden	3 362	2 347
Försäljning och utrangering	0	0
Årets inköp	0	1 015
Omklassificering inom not	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 362**	**3 362**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 298	-2 057
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-287	-241
Omklassificering inom not	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 585	-2 298
Utgående bokfört värde	**777**	**1 064**

NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ingående nedlagda kostnader	2 010	560
Under året nedlagda kostnader	-2 010	1 450
Under året genomförda omfördelningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**2 010**

NOT 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER

För alla lån finns kommunal borgen. Av vårt lånebelopp förfaller 22% inom 0-1 år, 8% inom 1-2 år, 30% inom 2-3 år, 23% inom 4-5 år och 17% inom 5-6 år.

NOT 10 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Borgensförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	64	51

UNDERSKRIFTER

Götene den 2018-02-07

Peter Legendi
Ordförande

Arnold Cedving

Håkan Ernklev

Ulla Andrén

Ann-Marie Widegren

Martin Sohlberg
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats den 2018-03-22

Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avlämnats den 2018-03-22

Inger Kindberg
Förtroendevald revisorsuppleant

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Götenebostäder, org.nr 556089-4197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Götenebostäder för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Götenebostäders finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Götenebostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Göteneboström för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Göteneboström enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 27 mars 2018

Peter Sjöberg

Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Lekmannarevisor i
Götenebostäder AB

Till årsstämman i Götenebostäder AB,
organisationsnummer 556089-4197

Till fullmäktige i Götene kommun

Granskningsrapport för år 2017

Jag, av fullmäktige i Götene kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat verksamheten i Götenebostäder AB.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Om rättvisande räkenskaper föreligger ingår i yrkesrevisorns ansvar att bedöma.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som jag ansett behövts för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag har skaffat mig information via styrelseprotokoll. I granskningen har jag också haft kontakt med det auktoriserade revisionsteamet.

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

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Götene 2018 03 22

Inger Kindberg

Inger Kindberg

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2017-12-31

Fastighet	Område	Färdigställt år	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt	Total yta m²	Medelyta m²	P-plats st	Garage st	Lokaler st	Lokaler yta m²	Antal byggnader
GÖTENE TÄTORT																
Liljan 1	1	1965	12	-	24	16	6	-	58	3 986	68,7	12	-	-	-	4
Hjälmen 2	2	2018**	-	-	-	-	-	-	-	1 510	-	-	-	-	-	1
Hjälmen 7	2	1969–71	-	26	53	46	3	1	129	8 710	67,5	53	29	2	469	6
Lejonet 1	6	1961/87	-	-	8	-	-	-	8	418	52,3	-	-	1	20	2
Lejonet 1	6	2007	-	-	-	7	5	-	12	978	81,5	-	18	-	-	3
Helde 1:305/Furan	7	1989	-	-	10	7	-	-	17	1 237	72,8	-	-	9	1 103	1
Melonen 6, Heldegatan	9	1992	4	3	19	14	5	-	45	3 189	70,9	39	-	2	254	2
Melonen 6, Lidköpingsvägen	34	2012–13	4	-	17	-	-	-	21	1 073	51,1	5	-	2	433	1
Granen 1	12	1928	-	-	2	1	1	-	4	291	72,8	4	-	1	295	1
Furan 2	19	1990	-	-	4	2	2	-	8	622	77,8	9	-	2	300	1
Pianot 1	21	1991	-	-	-	2	-	-	2	162	81,0	-	2*	-	-	1
Delsumma			**20**	**29**	**137**	**95**	**22**	**1**	**304**	**22 176**		**122**	**47**	**19**	**2 874**	**23**
LUNDSBRUNN																
Guttorp 1:173-174	13	1990	-	-	3	6	-	-	9	687	76,3	-	3	-	-	1
Guttorp 8:2	15	1995–96	10	-	11	9	-	1	31	2 033	70,1	11	10	4	314	4
Guttorp 1:83	23	1987	-	-	-	4	-	-	4	344	86,0	-	-	-	-	2
Delsumma			**10**	**-**	**14**	**19**	**-**	**1**	**44**	**3 064**		**11**	**13**	**4**	**314**	**7**
KÄLLBY																
Källbytorp 7:8	14	1991	2	-	9	12	-	-	23	1435	62,4	9	-	1	80	2
Källbytorp 7:45	2	1963	8	-	-	-	-	-	8	336	42,0	5	4	-	-	1
Källby 5:14/5:24	22	1989	-	-	-	4	-	-	4	344	86,0	-	4*	-	-	2
Delsumma			**10**	**-**	**9**	**16**	**-**	**-**	**34**	**2 115**		**14**	**4**	**1**	**80**	**5**
Totalt			**40**	**29**	**160**	**130**	**22**	**2**	**383**	**27 355**		**147**	**64**	**27**	**3 268**	**35**

Totalyta: 30 623 m²

*ingår i hyran ** under färdigställande

Gatuaadresser: **Liljan 1:** Linnégatan 20-22, Ågatan 1. **Hjälmen 2:** Vikingagatan 13. **Hjälmen 7:** Vikingagatan 1, 3, 17-23. **Lejonet 1 1961/87:** Hjortgatan 2, Skogsvägen 10. **Lejonet 1 2007:** Västra Torsgatan 1, Skogsvägen 12. **Helde 1:305/Furan:** Järnvägsgatan 6. **Melonen 6 1992:** Heldegatan 2-4. **Melonen 6 2012/13:** Lidköpingsvägen 6. **Granen 1:** Lidköpingsvägen 7. **Furan 2:** Järnvägsgatan 4. **Pianot 1:** Fiolgatan 9. **Guttorp 1:173-174:** Gullregnsvägen 1-3. **Guttorp 8:2:** Stationsvägen 3-11. **Guttorp 1:83:** Dalavägen 19. **Källbytorp 7:8:** Sjökvarnsvägen 25. **Källbytorp 7:45:** Sjökvarnsvägen 8. **Källby 5:14, 5:25:** Smedjevägen 1-2.

MOROT.SE/NYA SKARABORGS TRYCKERI APRIL 2018

GötteneBostäder

AB GötteneBostäder | Järnvägsgatan 6 | 533 80 Götene | Telefon 0511-38 62 08 | kundservice@gotenebostader.se

WWW.GOTENEBOSTADER.SE