GötaneBostäder

ÅRSREDOVISNING 2019

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning

INNEHÅLL

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

VD HAR ORDET

Under 2019 har AB GöteneBostäder tagit ett stort digitalt kliv när det befintliga fastighetssystemet uppgraderades. Bolagets bostadskö och uthyrningsverksamhet har blivit webbaserad. Såväl bostadssökande som hyresgäster kan nu via smarttelefon, läsplatta eller dator bekvämt kommunicera med oss och själva hämta information via en ”Mina sidor”-funktion. Våra kunder kan därmed göra serviceanmälan när som helst på dygnet. Detta ärendehanteringssystem är sedan tillgängligt för vår personal via en app i mobiltelefonen. På sikt kommer all vår ärendehantering ske via detta verktyg och det förväntas förbättra vår redan nu högt uppskattade kundservice. Uppgraderingen innehåller också ett effektivt verktyg för uppföljning av bolagets energianvändning.

Styrelsen tog under hösten 2019 beslutet att delta i Allmännyttans klimatinitiativ, med den övergripande målsättningen att minska branschens energianvändning med 30 procent samt att göra den fossilfri fram till 2030. Bolagets egna mål för medverkan väntas stå klara under våren 2020.

Arbetet med boinflytande och bolagets åtgärdsplan efter kundenkäten 2018 fortsätter oförtrutet. Ett femtiotal förbättringspunkter identifierades utifrån enkäten. Tillsammans med ytterligare punkter, som fångades upp vid vårens bostadsmöten, är ett hundratal önskade åtgärder utredda, genomförda eller planerade. Detta är i stort och smått, från mindre förbättringar av utemiljö via trygghetsåtgärder som parkeringsbevakning och bättre belysning, till nya passersystem med informationsskärmar och bokningsfunktioner i trapphusen. Arbetet med åtgärdsplanen sker fram till och med juni 2020.

Efter sommaren skickas en enkät ut på nytt. Då hoppas vi kunna se resultatet av vårt arbete och säkert kommer vi då också att fånga upp nya utmaningar att jobba med i framtiden. Återkommande enkäter är ett viktigt verktyg för att uppnå målet att vara det bästa bostadsföretaget i kommunen.

Som en del i bolagets kanske största utmaning under överskådlig tid – att hantera underhållsbehovet i våra miljonprogramsområden – har ett antal lägenheter producerade 1965 totalrenoverats enligt en ny arbetsmodell på Liljan 1. Planen är att under de kommande åren renovera cirka fem lägenheter per år på det sättet i detta område. När det om några år är dags att ta sig an lägenheterna i det större området Hjälmen 7, som är från första halvan av 1970-talet, krävs dock ett mer samlat grepp. Där bedöms också ytterligare förbättringar kunna göras avseende energibesparingar, som kommer att kunna bidra till bolagets medverkan i klimatinitiativet.

För egen del har jag ägnat relativt mycket tid under året åt att utreda det framtida behovet av hyresrätter i Götene kommun, samt bolagets förutsättningar för att kunna bidra med detta. Jag har en förhoppning om att kunna leverera spännande information om detta en bit in på 2020.

Jag vill passa på att tacka Yngve Käll, som efter flera decennier som förvaltare hos AB GöteneBostäder gick i pension under 2019. Han efterträddes av Michael Dickens, som nu ansvarar för fastighetsförvaltningens fortsatta utveckling i bolaget. I övrigt vill jag tacka all personal för det gångna året, inte minst för det sätt man tagit sig an de nya digitala verktygen samt engagerat sig i vårt pågående värdegrundsarbete. Vidare vill jag tacka den nya bolagsstyrelsen för ett gott samarbete. Styrelsen tillträdde i maj och har efter en särskild utbildning i samarbete med Sveriges Allmännytta tagit sig an sitt uppdrag på ett mycket engagerat sätt.

Martin Sohlberg, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Ledamöter

Peter Legendi, ordförande t o m 2019-05-08
Ann-Marie Widegren, ledamot t o m 2019-05-08
Håkan Ernklev, ledamot t o m 2019-05-08
Ulla Andrén, ledamot t o m 2019-05-08
Bo Bergsten, ordförande f r o m 2019-05-09
Kenth Selmosson, vice ordförande f r o m 2019-05-09
Linus Karlsson, ledamot f r o m 2019-05-09
Niina Stenander, ledamot f r o m 2019-05-09
Susanna Lundgren, ledamot f r o m 2019-05-09

Suppleanter

Eva-Lena Öman t o m 2019-05-08
Gunilla Sundbeck t o m 2019-05-08
Magnus Fredricsson t o m 2019-05-08
Roger Börjesson t o m 2019-05-08
Susanna Lundgren t o m 2019-05-08
Bengt Karlsson f r o m 2019-05-09
Elin Olsson f r o m 2019-05-09
Lars-Inge Bly f r o m 2019-05-09
Sven-Otto Svensson f r o m 2019-05-09
Åke Fransson f r o m 2019-05-09

Sammanträden

Årsstämma hölls torsdagen den 9 maj 2019. Årsstämman var öppen för allmänheten att besöka och annonserades i ortens tidningar. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit sju protokollförda ordinarie sammanträden.

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit sju protokollförda ordinarie sammanträden.

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Martin Sohlberg.

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings Pricewaterhouse AB med Marina Svensson (auktoriserad revisor), utsedd av årsstämman.

Inger Kindberg (lekmannarevisor), utsedd av kommunfullmäktige.

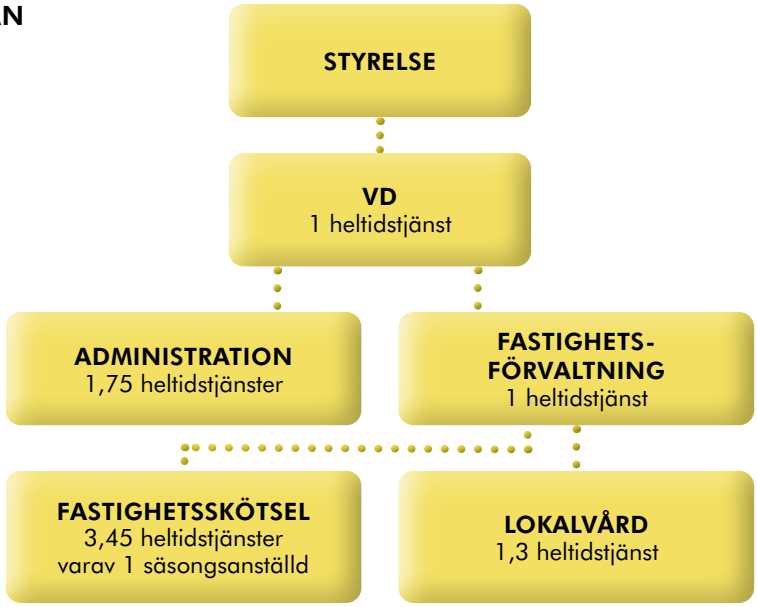
Suppleanter

Per-Erik Rådmark (lekmannarevisor), utsedd av kommunfullmäktige.

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Bo Bergsten, Kenth Selmosson samt verkställande direktören Martin Sohlberg, två i förening. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

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 en 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 Sveriges Allmännytta AB, HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation). Bolaget är också medlem i Kooperativa Hyresrättsföreningen Götene Äldrehem.

Kontor

Bolagets kontor är beläget på Järnvägsgatan 6 och fastighetsexpeditionen är belägen på Vikingagatan 21 A, båda i Götene.

Personal

Under verksamhetsåret har bolaget haft 8 personer anställda – 4 män, varav 3 på heltid och 1 på deltid, 4 kvinnor, varav 3 på heltid och 1 på deltid, samt 2 säsongsanställda under sommarhalvåret. Under året gick bolagets mångårige förvaltare Yngve Käll i pension och ersattes av Michael Dickens. Nio veckor på sommarlovet sommarjobbade fyra ungdomar hos oss via kommunen.

All tillsvidareanställd personal har haft medarbetarsamtal och lönesamtal med närmaste chef. Utbildningskostnaderna per anställd och förtroendevald var 14 000 kr. Under året genomfördes en särskild utbildning för den nya styrelsen hos Sveriges Allmännytta. All personal erbjuds en timme friskvård i veckan samt kontinuerlig uppföljning av hälsan via företagshälsovården. Under 2019 har personalen i genomsnitt utfört 12 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 202 552 tkr (169 804 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 Gouda och Svedea AB samt fordonsförsäkring hos Protector.

Miljö

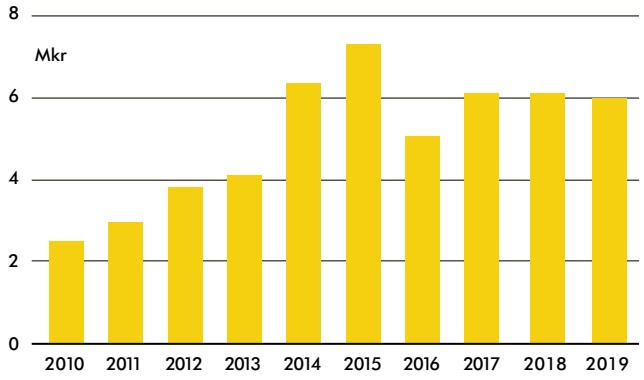
Ett av bolagets fordon är eldrivet. Bolagets dieseldrivna fordon drivs av ett bränsle med hög andel av ickefossil råvara. Ogräsbekämpning sker huvudsakligen med hetvatten.

Under året har beslut tagits om att ansluta AB GöteneBostäder till Allmännyttans Klimatinitativ som är kopplat till Agenda 2030. Bolagets mål för denna medverkan fram till 2030 sätts under 2020. Medverkan innebär ett fortsatt arbete för att minska bland annat energiförbrukning och användning av fossila bränslen.

Andelen fjärrvärmeanslutna fastigheter är 79 %, eluppvärmda är 13 % (vindkraft och solceller), luft/vatten är 5 %, och bergvärmeanslutna är 3 %.

En miljömålstation för god bebyggd miljö finns på Lejonet 1. Bolaget är medlem i Biosfärområde Vänerskärgården med Kinnekulle.

Fastighetsunderhåll 2019



I tolv fastigheter har omtapetsering/golvbyten utförts i totalt 67 lägenheter. 28 hyresgäster har valt standardhöjande åtgärder under 2019, allt från nya skåpluckor till jordade eluttag. På Hjälmen 7 har två hus fått ny takbeläggning av papp och två hus med tegeltak har taktvättats. På samma fastighet har delar av utemiljön dessutom gjorts om. På Liljan 1 har samtliga entrépartier och källardörrar samt ett lektorn på lekplatsen bytts ut. På denna fastighet har även målningsarbeten utförts på ett av husen. På Helde 1:305 har ett antal kylaggregat samt en värmeväxlare bytts ut. På denna fastighet samt Furan 2 har dessutom taktvätt samt trygghetsåtgärder i form av utökad belysning genomförts. På Guttorp 8:2 har delar av tak och loftgång renoverats. På Guttorp 1:173-174 har taken tvättas. På Källby 5:14/24 har två värmepumpar bytts ut. Utöver detta har kraftiga åskoväder under sommaren inneburit omfattande reparationer på Liljan 1 samt Hjälmen 7.

Investeringar 2019

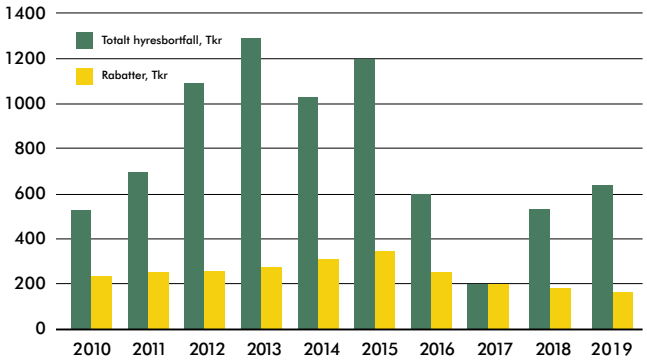
På Liljan 1 har tre lägenheter totalrenoverats och på Källbytorp 7:8 har bullerdämpande skärmar satts upp framför luft/vatten-värmepumparna.

Uthyrningssituationen

Vid utgången av år 2019 var antalet outhyrda lägenheter 0 (3) st av det totala beståndet på 404 st vilket motsvarar 0,0 % (0,74 %). Andelen outhyrda lägenheter har dock ökat under året. Antalet vakanta lägenheter var i medeltal 3,58 (3,08) st vilket motsvarar 0,89 % (0,76 %). Hyresbortfallet för de outhyrda lägenheterna uppgick till 295 (213) tkr, vilket är en ökning med 82 tkr jämfört med föregående år. Den främsta anledningen till de ökade vakanserna är att många av de uppsagda lägenheterna har varit i stort reparations- och underhållsbehov. De har därför fått friställas för renovering innan nya hyresgäster kunnat flytta in.

Vid årsskiftet var 1 (0) lokaler outhyrda. Detta motsvarar 4,1 % (0 %) av det totala lokalbeståndet.

Hyresbortfall bostäder och lokaler



Omflyttningar

Antalet inflyttningar har under året varit 53 (77) st, vilket motsvarar 13,1 % (19,0 %) av bolagets bestånd. Av de inflyttade var 13 (13) från andra kommuner. 50 (58) hyresgäster flyttade ut, varav 18 (17) till andra kommuner. Den förhållandevis höga inflyttningen 2018 berodde på att 22 nya lägenheter färdigställdes på Hjälmen 2.

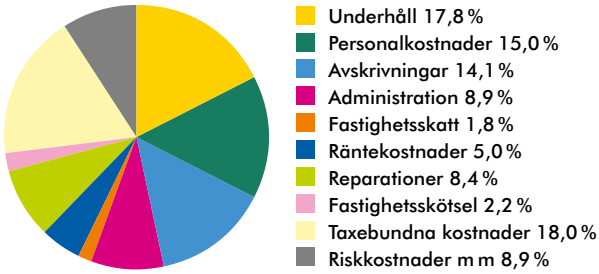
EKONOMI

AB GöteneBostäder uppfyller under 2019 ägardirektivets avkastningskrav om 5 % av bolagets egna kapital. Årets resultat påverkades av en felperiodisering i bokslutet 2018-12-31. Detta medför ett bättre resultat med 330 000 kr i år, som skulle varit för 2018.

Under året har några befintliga lån placerats om, motsvarande cirka 23,6 mkr. Den genomsnittliga räntan på den totala låneskulden är nu något lägre än föregående år.

Intäktsfördelning

Kostnadsfördelning

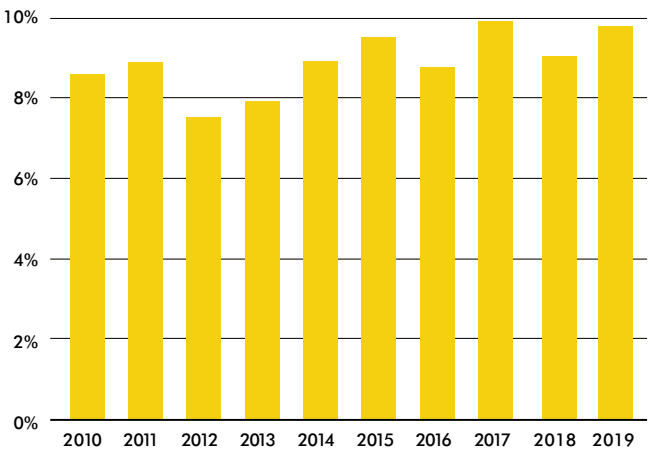


Likviditet

Bolagets kassa/bank uppgick per 2019-12-31 till 10 474 tkr. Bolaget har en checkkredit på 5 mkr. Krediten har inte utnyttjats under året. Låneskulden uppgick per 2019-12-31 till 141 mkr. Genomsnittsräntan var 0,94 %.

NYCKELTAL	2016	2017	2018	2019
Soliditet, %	8,7	9,9	9,0	9,8
Kassalikviditet, %	71	54	122	128
Genomsnittlig skuldränta %	1,89	0,90	1,14	0,94
Rörelseresultat, tkr	2 659	1 946	2 705	2 691
Finansnetto, tkr	-2 463	-1 277	-1 856	-1 265
Balansomslutning, tkr	155 274	142 326	164 376	163 013
Eget kapital, tkr	13 492	14 081	14 764	15 841
Långfristiga skulder, tkr	116 949	114 839	140 923	138 369
Rörelsekapital, tkr	-6 899	-6 208	1 879	2 435

Soliditet



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

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingarna för 2019 genomfördes under december 2018. Förhandlingarna var begärda av AB GöteneBostäder, som yrkade på en höjning av utgående totalhyror med 3,4 %.

Parterna enades om att hyrorna för lägenheter, lokaler, p-platser och kallgarage höjs med 1,8 % från 2019-01-01. Standardhöjande åtgärder höjs med samma procentsats från samma datum. Hyresförhandlingarna för 2020 avslutades i december 2019.

MÅLUPPFYLLELSE

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

FRAMTIDEN

AB GöteneBostäder har under 2019 lagt ned stor vikt vid att utreda framtida behov av hyresrätter i kommunen. Denna utredning kommer under 2020 vara avgörande för bolagets strategiska beslut i frågan. Även det framtida underhållsbehovet har till viss del utretts och kommer vara en fortsatt prioriterad fråga under de närmsta åren. Digitaliseringen fortsätter med fler passer-, informations- och bokningssystem. Hållbarhetsfrågorna står högt på bolagets dagordning framöver. Den ekonomiska hållbarheten – hur ska vi hantera eventuella nyinvesteringar och hanteringen av underhållsbehovet? Den sociala hållbarheten – hur möter vi våra kunder på bästa sätt? Den ekologiska hållbarheten – hur medverkar vi i Allmännyttans klimatinitiativ för att på bästa sätt bidra till Agenda 2030?

RESULTAT

Bolagets resultat och ställning för år 2019 framgår av bifogad resultaträkning och balansräkning.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:	
Balanserat resultat	7 663 725 kr
Årets vinst	1 077 158 kr
Summa	8 740 883 kr

Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras så:
– att 8 740 883 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 74 000 kr frånräknas del av bolagets kostnad för trygghetsåtgärder på Helde 1:305 och Furan 2 som kommer allmänheten till del. Denna åtgärd 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	7 664	683	14 764
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-683	-
Årets resultat	-	-	-	1 077	1 077
Belopp vid årets utgång	5 000	2 100	7 664	1 077	15 841

RESULTATRÄKNING

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 januari – 31 december 2019, Tkr

	Not	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Hyresintäkter	2	31 983	30 057
Övriga rörelseintäkter	3	2 577	3 587
Summa intäkter		**34 560**	**33 644**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-19 139	-19 262
Övriga externa kostnader		-2 982	-2 387
Personalkostnader	5	-5 029	-4 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 719	-4 363
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		**-31 869**	**-30 939**
RÖRELSERESULTAT		**2 691**	**2 705**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		75	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 339	-1 909
Summa finansiella poster		**-1 264**	**-1 856**
Resultat efter finansiella poster		**1 427**	**849**
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-200	
Resultat före skatt		**1 227**	
Årets skattekostnad		**-150**	-165
ÅRETS RESULTAT		**1077**	**683**

BALANSRÄKNING – TILLGÅNGAR

31 DECEMBER 2019, Tkr

	Not	2019	2018
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	6	149 880	153 124
Inventarier	7	495	510
Pågående ombyggnader	8	1 428	19
		151 803	**153 653**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar		173	156
Summa anläggningstillgångar		**151 976**	**153 809**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		30	30
Förskott till leverantörer		0	0
		30	**30**
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		399	545
Övriga fordringar		134	173
		533	**718**
KASSA OCH BANK		**10 474**	**9 819**
Summa tillgångar		**11 037**	**10 567**
Summa tillgångar		**163 013**	**164 376**

BALANSRÄKNING – SKULDER & EGET KAPITAL

31 DECEMBER 2019, Tkr

	Not	2019	2018
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		7 664	6 981
Årets resultat		1 077	683
Summa fritt eget kapital		**8 741**	**7 664**
Summa eget kapital		**15 841**	**14 764**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		200	
Summa obeskattade reserver		**200**	
SKULDER			
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		138 369	140 923
Övriga långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		**138 369**	**140 923**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		2 583	2 468
Förskott från kunder		2	
Leverantörsskulder		1 812	1 769
Aktuella skatteskulder		0	35
Övriga kortfristiga skulder		412	411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 794	4 006
Summa kortfristiga skulder		**8 603**	**8 689**
Summa eget kapital och skulder		**163 013**	**164 376**

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
Markanläggning	20 år

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER	2019	2018
Totalhyra		
Bostäder	28 401	26 523
Lokaler	3 737	3 646
Garage	391	332
P-platser	278	268
Totalt	**32 807**	**30 769**
Hyresbortfall		
Bostäder	-478	-402
Lokaler	-177	-135
Garage	-21	-22
P-platser	-149	-153
Totalt	**-825**	**-712**
Netto		
Bostäder	27 923	26 121
Lokaler	3 560	3 511
Garage	370	310
P-platser	129	115
Totalt	**31 982**	**30 057**

I totalhyran ingår bränsleavgifter med 1 339 tkr (3 175 tkr).
I samband med uppgraderingen av fastighetssystemet har begreppet bränsleavgift tagits bort i redovisningen av hyrorna för samtliga lägenheter utom på Guttorp 8:2.
I hyresbortfall ingår olika rabatter med 181 tkr (187 tkr).

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga förvaltningsintäkter		
Utförda extraarbeten	179	179
Fastighetsskötsel	354	335
Fjärrvärme,vatten och sopor	325	323
Återvunna fordringar	15	6
Vinst vid avyttring	0	0
Försäkringsersättningar	1 353	2 257
Övriga ersättningar och intäkter	351	486
Summa övriga förvaltningsintäkter	**2 577**	**3 587**

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER		
Driftskostnader	-12 579	-12 584
Underhåll	-5 960	-6 100
Fastighetsskatt	-600	-578
Summa	**-19 139**	**-19 262**

NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Medeltalet anställda	8	8

NOT 6 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR		
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	218 409	195 385
Nyanskaffningar under året	1 200	23 024
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**219 609**	**218 409**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-73 238	-69 142
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 444	-4 096
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-77 682**	**-73 238**
Utgående bokfört värde	**141 927**	**145 171**
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**

	2019	2018
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	**149 880**	**153 124**

NOT 7 INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden	3 362	3 362
Försäljning och utrangering	-690	0
Årets inköp	260	0
Omklassifiering inom not	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 932**	**3 362**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 852	-2 585
Avyttringar och utrangeringar	690	0
Årets avskrivning enligt plan	-275	-267
Omklassifiering inom not	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-2 437**	**-2 852**
Utgående bokfört värde	**495**	**510**

NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ingående nedlagda kostnader	19	0
Under året nedlagda kostnader	1 409	19
Under året genomförda omfördelningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 428**	**19**

NOT 9 LÅNGFRISTLIGA SKULDER

För alla lån finns kommunal borgen. Av vårt lånebelopp så förfaller 3% inom 0-1 år, 19% inom 1-2 år, 14% inom 2-3 år, 15% inom 3-4 år, 21% inom 4-5 år, 8% inom 5-6 år och 20% inom 6-7 år.

NOT 10 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Borgensförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	64	53

UNDERSKRIFTER

Götene den 2020-02-06

Bo Bergsten
Ordförande

Kenth Selmosson

Susanna Lundgren

Niina Stenander

Linus Karlsson

Martin Sohlberg
VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats den 2020-02-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Marina Svensson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avlämnats den 2020-03-27

Inger Kindberg
Förtroendevald revisorsuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Götenebostäder för år 2019.

Enligt vår 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 2019 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 för AB Götenebostäder.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Götenebostäder 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Götenebostäder för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Götenebostäder 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. 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

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
- 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.

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

Lidköping den 17 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marina Svensson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Lekmannarevisor i
Götene Bostäder AB

Till årsstämman i Götene Bostäder AB

organisationsnummer 556089-4197

Till fullmäktige i Götene kommun

Granskningsrapport för år 2019

Jag, av fullmäktige i Götene kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat verksamheten i Götene Bostäder 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 möteshandlingar, styrelseprotokoll och samtal med affärsledning och styrelsens presidium. I granskningen har jag också haft kontakt med bolagets auktoriserade revisor.

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 2020-03-27

Inger Kindberg

Inger Kindberg, Lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2019-12-31

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	4	-	8	8	2	-	22	1 460	66,4	9	15	-	-	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			**24**	**29**	**145**	**103**	**24**	**1**	**326**	**22 126**		**131**	**62**	**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	-	-	30	1 873	64,6	11	10	4	314	4
Guttorp 1:83	23	1987	-	-	-	4	-	-	4	344	86,0	-	-	-	-	2
Delsumma			**10**	**-**	**14**	**19**	**-**	**-**	**43**	**2 904**		**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	3	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**	**-**	**-**	**35**	**2 115**		**14**	**4**	**1**	**80**	**5**
Totalt			**44**	**29**	**168**	**138**	**24**	**1**	**404**	**27 145**		**156**	**79**	**24**	**3 268**	**35**

Totalyta: 30 413 m²

*ingår i hyran

Gatuadresser: **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 MARS 2020

GötteneBostäder

AB GöteneBostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Götene kommun.

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

WWW.GOTENEBOSTADER.SE