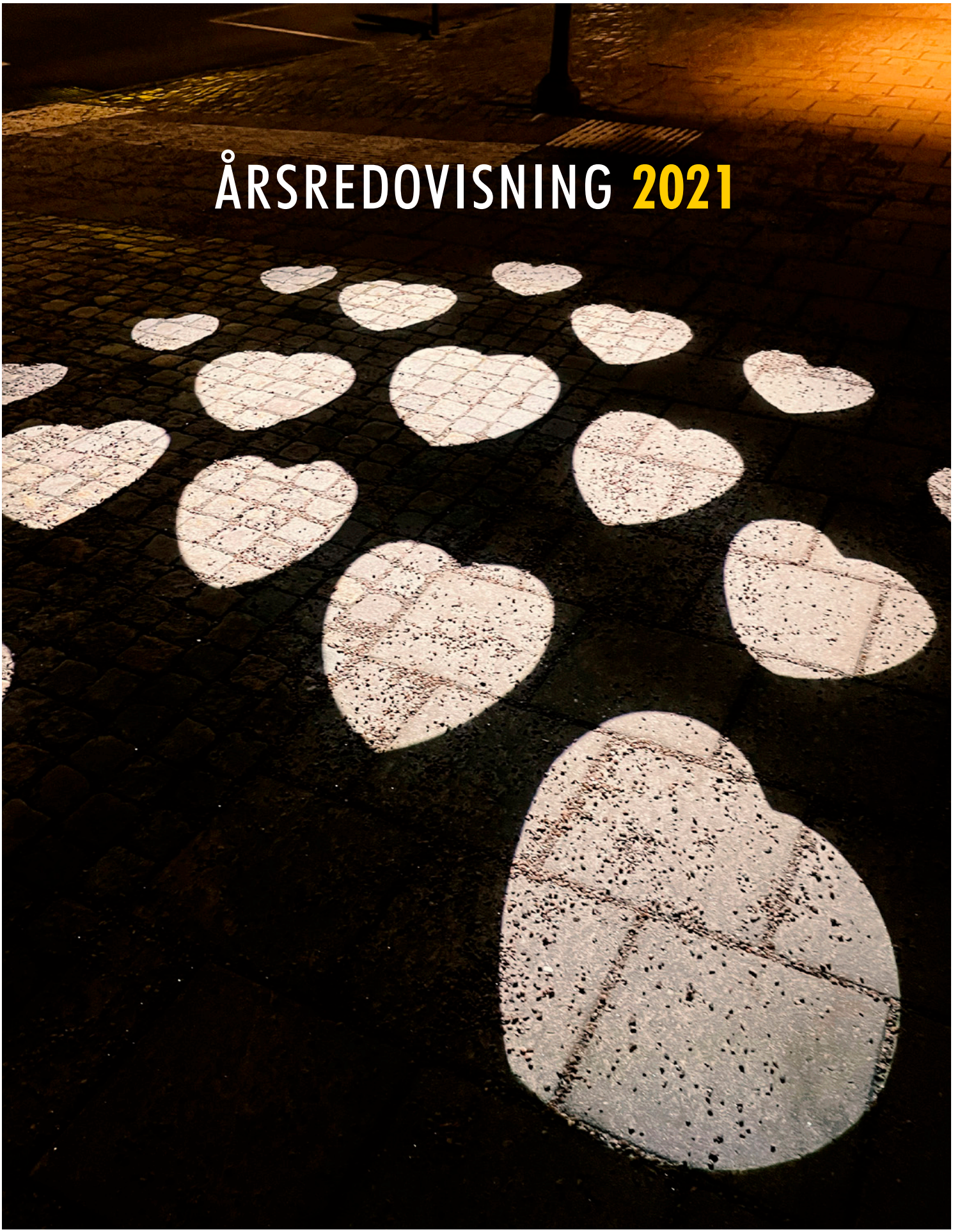
ÅRSREDOVISNING 2021



GötaneBostäder

Nyrenoverat badrum och kök på Liljan.

Vårfint på Hjälmen 2.

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2021

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

Delar av bolagets personal.

Kinnekullebördige Johan Wester och Martin Sohlberg gjorde poddar för projektet Drömmen om Götene.

VD HAR ORDET

Så stänger AB GöteneBostäder böckerna efter ännu ett pandemiår signerat Covid-19, som ju fortsatt att gäcka oss och påverka vår vardag. Och då menar jag framför allt på det personliga planet för våra hyresgäster, vår personal och alla andra i vårt samhälle och vår omvärld som tvingas göra stora avsteg vad gäller arbete och sociala kontakter. Vissa lättnader i restriktionerna under hösten skulle följas av, vet vi nu i skrivande stund, ännu mer omfattande sjuktal än tidigare i början av 2022, även fast det för de flesta verkar innebära mildare infektioner, inte minst tack vare vaccineringen. Om detta är början på slutet för pandemin kan dock endast framtiden utvisa.

Uppenbarligen verkar dock pandemin för det stora flertalet i Götene kommun inte ha inneburit minskade arbetstillfällen eller stora ekonomiska konsekvenser. För AB GöteneBostäders ekonomi kan året betraktas som ett normalår där budgeterat resultat uppnåtts. Vi har inte noterat någon förändring i våra hyresgästers förmåga att betala sina hyror. Inga ytterligare önskemål om att nyttja de statliga stöden för hyresrabatter avseende lokaler har heller inkommit till bolaget, så som i viss omfattning skedde 2020. Något som tyvärr drabbat våra hyresgäster är restriktionernas effekt på de arbeten som kunnat utföras i våra fastigheter och framför allt då i lägenheterna. Vi har tvingats prioritera att åtgärda mestadels akuta fel medan många mindre serviceåtgärder fått vänta. Vi har dock goda förhoppningar om att kunna komma ikapp med dessa en bit in på 2022.

Vi vill ju hela tiden bli ännu bättre som hyresvärd. Arbetet med handlingsplanen från den senaste kundenkäten 2020 har därför också som planerat fortsatt under 2021. Kvarstår dock att hantera en mängd frågor som ska tas upp i samband med de bostadsmöten som fått skjutas upp gång på gång under pandemin. Vi hoppas kunna genomföra dessa möten med våra hyresgäster under våren 2022 för att få ytterligare underlag för vårt förbättringsarbete. Efter sommaren är sedan nästa kundenkät planerad att genomföras. Genom försäljningen av en mindre fastighet i centrala Götene kunde vi frigöra medel för att öka renoveringstakten på Liljan 1. Tio lägenheter fick där en välbehövlig standardhöjande renovering under 2021 och snart kommer drygt hälften av områdets 58 lägenheter ha uppdaterats till modern standard. Vi har också kunnat genomföra många planerade underhållsåtgärder på våra övriga fastigheter i Götene, Lundsbrunn och Källby.

Upphandlingen av 56 nya lägenheter i ett förtätningsprojekt på Melonen 6 i Götene centrum landade i juni när entreprenadavtal skrevs med Skanska Sverige AB. Projekteringen startade efter sommaren och byggstart sker i mars/april 2022. De två nya punkthusen blir, tillsammans med en helt ny utemiljö på fastigheten, klara för inflyttning efter sommaren 2023. En utredning om framtida renovering av bolagets fastighet Hjälmen 7, ett miljonprogramsområde på Vikingagatan i Götene, startade under hösten och beräknas presentera ett resultat under 2022. Planen är att denna renovering genomförs senare under innevarande decennium. Vår medverkan i Allmännyttans Klimatinitiativ fortsätter med successivt lägre energianvändning som resultat. Likaså vårt engagemang i stadsutvecklingsprojektet Drömmen om Götene. Efter styrelsebeslut i december går bolaget nu också in i en ny organisation för att vara ännu bättre rustade inför framtiden.

Jag vill här passa på att tacka bolagets personal för utmärkta insatser under ännu ett utmanande år. Tack också till bolagsstyrelsen för det stöd jag hela tiden får i mitt ledarskap. Vi på AB GöteneBostäder tror fortfarande på framtiden!

MARTIN SOHLBERG, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Ledamöter

Bo Bergsten, *ordförande*
Kenth Selmosson, *vice ordförande*
Linus Karlsson
Rinor Xhemshiti
Susanna Lundgren

Suppleanter

Åke Fransson
Ylva Werjefelt *fr o m 2021-03-16*
Elin Olsson
Lars-Inge Bly
Sven-Otto Svensson

Verkställande direktör

Martin Sohlberg

Sammanträden

En extra stämma hölls den 1 februari 2021 i syfte att fatta beslut om den planerade nyproduktionsinvesteringen på Melonen 6. Årsstämman hölls tisdagen den 18 maj 2021. Årsstämman var öppen för allmänheten att besöka och annonserades i ortens tidningar.

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit sju protokollförda ordinarie sammanträden.

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings Pricewaterhouse AB med Marina Svensson *(auktoriserad)*, till huvudansvarig revisor, utsedd av årsstämman. Inger Kindberg *(lekmannarevisor)*, utsedd av kommunfullmäktige.

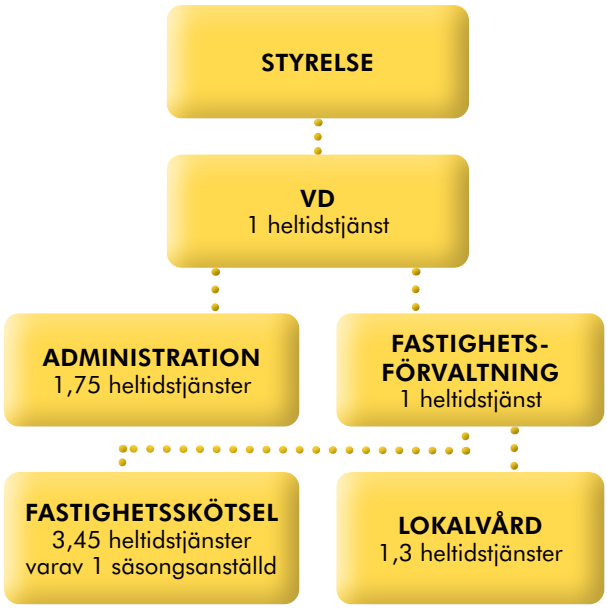
Suppleanter

Camilla Rydberg *(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

Mål enligt bolagets ägardirektiv

Ekonomiska mål

- Bolaget ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att kostnaderna för verksamheten täcks genom hyresintäkter
- Soliditeten i bolaget bör på sikt vara minst 12 %. Bolaget arbetar långsiktigt för konsolidering i syfte att minska kommunens risktagande som ägare
- Bolagets långsiktiga avkastning bör vara 5 % på eget kapital
- Bolaget ska vid vinst årligen dela ut det belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Positiva resultat utöver utdelningen ska återinvesteras i verksamheten, alternativt användas för att minska låneskulden, för att därigenom uppnå soliditetsmålet
- Bolaget ska årligen betala en borgensavgift/låneavgift enligt reglerna i kommunens finanspolicy
- Bolaget har att iaktta kommunfullmäktiges beslut God ekonomisk hushållning

Övriga mål

Bolaget ska medverka till att de av kommunfullmäktige antagna strategiska målen uppnås.

Ekonomiska organisationstillhörigheter

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 på Vikingagatan 21 A, båda i Götene.

Personal

Genom ett styrelsebeslut i december kommer bolagets organisation ändras något under 2022. Administrationen tillförs en 0,5 tjänst och förvaltningen har tillförs en 0,5 tjänst som slås ihop med en av tidigare två 0,5 säsongstjänster och blir en tillsvidare tjänst på 1,0. Vissa befintliga tjänster förändras något till sitt innehåll. Samtidigt skapas en stabsfunktion som består av bolagets VD, förvaltare och ekonomiansvarig. Då vissa vakanser uppstått i tidigare organisation innebär detta att bolaget vid årsskiftet 2021/2022 genomför ett antal rekryteringar och successivt går in i den nya organisationen under 2022. Nio veckor på sommarlovet var det sex ungdomar som sommarjobbade hos oss via kommunen.

All tillsvidareanställd personal har haft medarbetarsamtal. Covid-19-pandemin påverkade lönerörelsen även 2021. Då förvaltningspersonalens löner för 2020 och 2021 reglerades redan 2020 blev några lönesamtal för denna grupp ej aktuella 2021. För tjänstemännens del skedde motsvarande löneförändring först 2021 varför lönesamtal kunde genomföras med denna grupp.

Utbildningskostnaderna per anställd och förtroendevalda var 4 000 kr, även denna verksamhet har begränsats på grund av pandemin.

All personal erbjuds en timmes friskvård i veckan samt kontinuerlig uppföljning av hälsan via företagshälsovården. Under 2021 har personalen i genomsnitt utfört 9 tim/anställd i fysisk aktivitet.

Fastighetsbestånd

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter är 231 789 tkr (202 552 tkr).

Försäkring

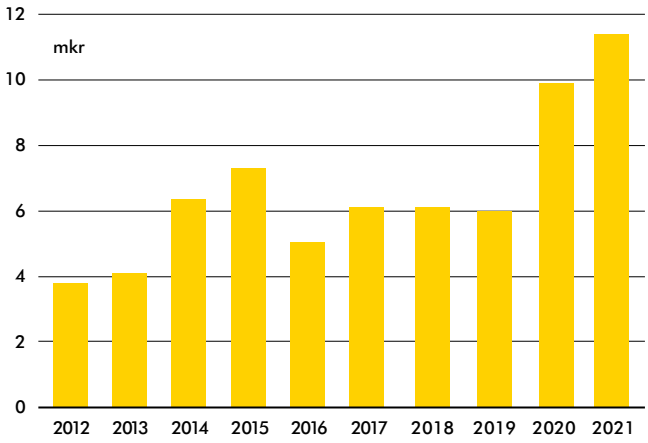
Bolagets fastigheter, inventarier, maskiner är försäkrade i en kombinerad företagsförsäkring hos Länsförsäkringar Skaraborg. För fastigheterna gäller fullvärdesförsäkring.

Bolaget har via kommunen tecknat ansvarsförsäkring för styrelse och VD hos Gouda och Svedea AB samt fordonsförsäkring hos Protector.

Miljö

AB GöteneBostäder deltar sedan 2020 i Allmännyttans Klimatinitativ som är kopplat till Agenda 2030. Målsättningen med bolagets medverkan är att senast 2030 ha minskat sin energiförbrukning med 30 % samt att den energi som då används ska vara fossilfri. Bolaget är också medlem i Biosfärområde Vänerskärgården med Kinnekulle. På Källbytorp 7:45 har bolagets sista oljebrännare, som utgjort reservvärmekälla, nedmonterats. All köpt el är fossilfri, dessutom producerar bolaget en mindre andel egen el genom solceller på Hjälmen 2.

Fastighetsunderhåll



GöteneBostäder har under 2021genomfört ett förhållandevis stort underhåll i bolagets fastigheter. I sju olika fastigheter har omtapetsering/golvbyten utförts i totalt 43 olika lägenheter. 11 hyresgäster har valt standardhöjande åtgärder under 2021, till exempel nya luckor och diskmaskin i köket eller egen tvättmaskin. På Liljan 1 har tio lägenheter totalrenoverats genom såväl sedvanligt underhåll som standardhöjande åtgärder varav det förstnämnda betraktas som kostnadsfört underhåll, här har också en ny fjärrvärmeväxlare med ett digitalt styrsystem ersatt den gamla. På Liljan 1 samt Hjälmen 7 har målningsarbeten utförts i vissa allmänna utrymmen. På Hjälmen 7 har också en befintlig cykeluppställningsplats kompletterats med tak, pump och belysning. I det området har dessutom det gamla styrsystemet bytts ut mot ett nytt digitalt. På Lejonet 1 har ett gemensamhetsutrymme fått ny panel och nytt tak. Där har också nya postboxar ersatt de gamla och vissa av områdets träd har setts över av arborister. På Hjälmen 7 samt Helde 1:305 har vissa utemöbler bytts ut. I Källby har Källbytorp 7:45 fått en ny och mer energieffektiv värmepump. I detta område har också kompletterande dräneringsarbete gjorts och sopkärlen har fått en inbyggnad. På Källbytorp 7:8 har takvård genomförts. I Lundsbrunn har 10 garageportar och ett antal fönster samt postfacken bytts ut på Guttorp 8:2. I detta område har också takvård genomförts.

Investeringar

På Liljan 1 har tio lägenheter totalrenoverats genom såväl sedvanligt underhåll som standardhöjande åtgärder varav det senare betraktas som investering. Fastigheten har också fått ett passersystem med informationsskärmar och elektroniskt bokningssystem. Nya arbetssätt under pandemin tydliggjorde behovet av en videokonferensutrustning och därför investerade bolaget i en sådan.

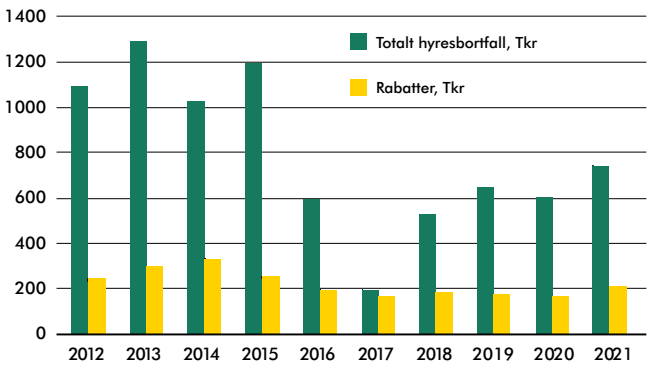
Uthyrningssituationen

Andelen outhyrda bostadslägenheter har ökat under året till följd av fler friställda lägenheter på grund av ökad renoveringstakt. Vid utgången av år 2021 var antalet outhyrda lägenheter 2 (4) st av det totala beståndet på 400 st vilket motsvarar 0,5 % (1,0 %). Antalet vakanta lägenheter var i medeltal 4,33 (2,1) st vilket motsvarar 1,08 % (0,52 %). Hyresbortfallet för de outhyrda lägenheterna uppgick till 321 (101) tkr vilket är en ökning med 220 tkr jämfört med föregående år. Det är tydligt att viljan att flytta har varit fortsatt låg även under 2021, sannolikt till följd av pandemin.

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

Antalet inflyttningar har under året varit 47 (53) st, vilket motsvarar 11,6 % (13,1 %) av bolagets bestånd. Av de inflyttade var 16 (13) från andra kommuner. 53 (50) hyresgäster flyttade ut, varav 19 (18) till andra kommuner.

Hyresbortfall bostäder och lokaler



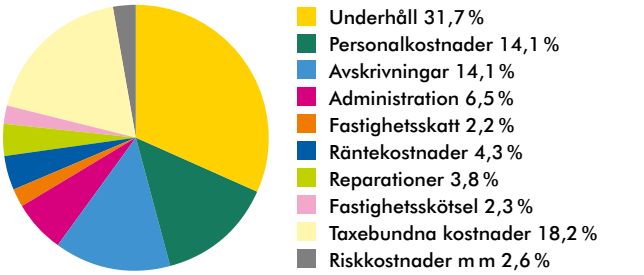
EKONOMI

Under 2021 blir AB GöteneBostäders avkastning 5,5 % av bolagets egna kapital vilket är något högre än ägardirektivets långsiktiga målsättning om 5 %. Den genomsnittliga avkastningen under de senaste tre åren har varit 4,8 %. Ytterligare 200 tkr har kunnat avsättas till periodiseringsfond. Här finns nu totalt 400 tkr som kan användas för framtida åtgärder i bolagets bestånd. Fastigheten Granen 1 i Götene har under året sålts och avkastningen från denna försäljning har använts för att kunna renovera fler lägenheter på Liljan 1. 2021 avslutades likvidationen av SABO Försäkringar AB där AB GöteneBostäder varit delägare genom ett aktieinnehav. Utbetalningen av AB GöteneBostäders andel innebar ett överskott på 29 tkr.

Under året har några av de befintliga lånen upphandlats på nytt, motsvarande ca 30,3 mnkr. Det rådande ränteläget har möjliggjort att bolagets genomsnittliga upplåningsränta därmed har sjunkit.

Intäktsfördelning

Kostnadsfördelning



Likviditet

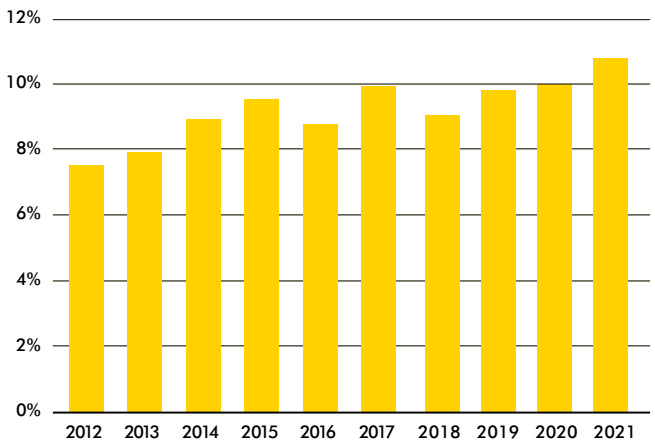
Bolagets kassa/bank uppgick per 2021-12-31 till 7 125 tkr. Bolaget har en checkkredit på 5 mkr. Krediten har inte utnyttjats under året. Låneskulden uppgick per 2021-12-31 till 136 mkr. Genomsnittsräntan var 0,89 %.

NYCKELTAL	2018	2019	2020	2021
Soliditet, %	9,0	9,8	10,0	10,8
Kassalikviditet, %	122	128	105	81,3
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	0,94	0,91	0,89
Nettoomsättning, tkr	30 057	31 982	32 892	33 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	849	1 427	302	1 471
Balansomslutning, tkr	164 376	163 013	162 545	160 225
Eget kapital, tkr	14 764	15 841	16 085	16 976
Långfristiga skulder, tkr	140 923	138 369	135 723	133 111
Rörelsekapital, tkr	1 879	2 435	522	-1 824

Covid-19-pandemin ur ett ekonomiskt perspektiv

GöteneBostäder har även under 2021 påverkats i liten grad ekonomiskt av den pågående pandemin. Bland bostadshyresgästerna har obetalda hyror eller behoven av avbetalningsplaner eller liknande inte skilt sig från ett vanligt år. Arbetsmarknaden i Götene har också påverkats i liten grad 2021. Inga lokalhyresgäster har begärt att få rabatt på hyran. Bolaget har dock fått ca 35 tkr i statligt stöd för sjukersättning till följd av pandemin. I några enstaka fall har enskilda lägenheter tagit något längre tid att hyra ut än normalt vilket har orsakat vissa vakanser.

Soliditet



Soliditeten är 10,8 % och har ökat sedan föregående år.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingarna för 2021 genomfördes under november/januari 20/21. Förhandlingarna var begärda av AB GöteneBostäder, som yrkade på en höjning av utgående totalhyror med 3,10 %.

Parterna enades om att hyrorna för lägenheter och lokaler höjs med 1,5 % från 2021-02-01, p-platser med 7-12 kr och garage med 17 kr/månad. Standardhöjande åtgärder höjs med 1,5 % från samma datum. Hyresförhandlingen för 2022 påbörjades i januari 2022.

MÅLUPPFYLLNAD ÄGARDIREKTIV

- Bolaget har bedrivit sin verksamhet på ett sådant sätt att kostnaderna för verksamheten täcks genom bolagets intäkter
- Bolagets soliditet har ökat något och närmar sig därför målet om minst 12 %, genom detta bidrar bolaget samtidigt till kommunfullmäktiges beslut om God ekonomisk hushållning
- Bolaget har under 2021 uppnått ägarens långsiktiga avkastningskrav om 5 % av eget kapital, avkastningen blev 5,5 %
- Bolaget uppfyller kraven för att dela ut det belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och har samtidigt minst i motsvarande grad gjort insatser som kommer allmänheten till del
- Bolagets positiva resultat efter utdelning återinvesteras i verksamheten
- Bolaget har under året betalat en borgensavgift enligt reglerna i kommunens finanspolicy
- Bolaget medverkar till att de av kommunfullmäktige antagna strategiska målen uppfylls:

Ökad nytta för alla kommuninvånare inom befintlig ekonomi

- Bolaget står på egna ben ekonomiskt och erbjuder prisvärda lägenheter

En kommun som är attraktiv att bo, besöka och verka i

- Bolaget har tagit beslut om att bygga 56 nya lägenheter och agerar därmed aktivt för att skapa trygga, attraktiva boenden och utemiljöer samt är aktiva i dialog med hyresgästerna. Bolaget är också en av initiativtagarna till det pågående stadsutvecklingsprojektet Drömmen om Götene

En klimat- och miljösmart kommun

- Bolaget medverkar i Allmännyttans Klimatinitiativ och arbetar genom detta aktivt för att förebygga energiförluster, använda mer miljövänliga maskiner och fordon, använda mer solenergi samt att bli fossilfria

Ett starkt lokalt arbets- och näringsliv

- Bolaget är aktivt i lokaletableringar, tar emot PRAO och andra praktikanter samt handlar lokalt när så är motiverat och möjligt

Idéskiss till ny utemiljö på Melonen 6.

FRAMTIDEN

AB GöteneBostäder har under 2021 avslutat upphandlingen av och skrivit entreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB för uppförandet av 56 st nyproducerade lägenheter genom ett förtätningsprojekt på fastigheten Melonen 6 i Götene centrum. Projektet har höga ambitioner avseende ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet och genomförs i nära samarbete med Unesco Biosfärområde Vänerskärgården med Kinnekulle. De nya husen ska stå färdiga efter sommaren 2023 och projektet innefattar en helt ny utemiljö för såväl nya som befintliga hyresgäster på fastigheten. Efter genomförd nyproduktion kommer såväl bolagets lägenhetsbestånd som omsättning att öka avsevärt jämfört med 2021. En utredning har under 2021 startat avseende framtida renovering av miljonprogramsområdet Hjälmen 7. Utredningen förväntas vara genomförd under 2022 och kommer utgöra underlag för bolagets framtidsplanering. Underhållsbehovet är mycket stort i det aktuella området och genomförandet av denna renovering är, tillsammans med engagemanget i Allmännyttans Klimatinitiativ, AB GöteneBostäders största framtida utmaningar. Digitaliseringen fortsätter även de närmaste åren med bland annat fler passer-, informations- och bokningssystem.

RESULTAT

Bolagets resultat och ställning för år 2021 framgår av bifogad resultaträkning och balansräkning.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:	
Balanserat resultat	8 984 825 kr
Årets vinst	890 785 kr
Summa	9 875 610 kr

Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras så att 9 875 610 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. Utdelningsbeloppet enligt bolagets budget för 2021 är 58 000 kr vilket motsvarar genomsnittlig statslåneränta 2021 plus en procentenhet gånger tillskjutet kapital.

Styrelsen föreslår att från utdelningsbeloppet 58 000 kr frånräknas del av bolagets kostnad för sin medverkan i centrumutvecklingsprojektet Drömmen om Götene som kommer allmänheten till del. Dessa åtgärder kan därför bedömas som en del i bolagets samhällsnytta.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	2 100	8 741	244	16 085
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-244	-
Årets resultat	-	-	-	891	891
Belopp vid årets utgång	5 000	2 100	8 741	891	16 976

Nya cykeltaket på Hjälmen 7, både hållbart och trevligt!

RESULTATRÄKNING

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2021 (tkr)

	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Hyresintäkter	2	33 133	32 893
Övriga rörelseintäkter	3	3 989	1 796
Summa intäkter		**37 121**	**34 689**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-21 793	20 760
Övriga externa kostnader		-2 327	-2 572
Personalkostnader	5	-5 038	-4 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 058	-4 868
Summa rörelsekostnader		**-34 217**	**-32 867**
RÖRELSERESULTAT		**2 904**	**1 821**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		115	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 548	-1 597
Summa finansiella poster		**-1 432**	**-1 519**
Resultat efter finansiella poster		**1 471**	**302**
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-200	0
Resultat före skatt		**1 271**	**302**
Årets skattekostnad		**-381**	**-58**
ÅRETS RESULTAT		**891**	**244**

BALANSRÄKNING – TILLGÅNGAR

31 DECEMBER 2021 (tkr)

	Not	2021	2020
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	6	148 684	149 404
Inventarier	7	572	701
Pågående ombyggnader	8	2 975	1 288
Summa materiella anläggningstillgångar		**152 231**	**151 393**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar		79	94
Summa anläggningstillgångar		**152 310**	**151 487**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		0	30
Summa omsättningstillgångar		**0**	**30**
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		680	452
Övriga fordringar		110	101
Summa kortfristiga fordringar		**790**	**553**
KASSA OCH BANK		**7 125**	**10 475**
Summa omsättningstillgångar		**7 915**	**11 058**
Summa tillgångar		**160 225**	**162 545**

BALANSRÄKNING – SKULDER & EGET KAPITAL

31 DECEMBER 2021 (tkr)

	Not	2021	2020
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		8 985	8 741
Årets resultat		891	244
Summa fritt eget kapital		**9 876**	**8 985**
Summa eget kapital		**16 976**	**16 085**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		400	200
Summa obeskattade reserver		**400**	**200**
SKULDER			
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		133 111	135 723
Summa långfristiga skulder		**133 111**	**135 723**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		2 728	2 668
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		2 591	3 695
Skatteskulder		415	0
Övriga kortfristiga skulder		236	426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 769	3 749
Summa kortfristiga skulder		**9 739**	**10 537**
Summa eget kapital och skulder		**160 225**	**162 545**

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 (tkr)	2021	2020
Totalhyra		
Bostäder	29 598	29 173
Lokaler	3 754	3 773
Garage	422	409
P-platser	315	306
Totalt	**34 089**	**33 662**
Hyresbortfall*		
Bostäder	-539	-270
Lokaler	-257	-341
Garage	-16	-4
P-platser	-146	-155
Totalt	**-958**	**-770**
Netto		
Bostäder	29 059	28 903
Lokaler	3 497	3 432
Garage	407	405
P-platser	169	152
Totalt	**33 133**	**32 893**

*I hyresbortfall ingår olika rabatter med 215 (167) tkr.

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER (tkr)	2021	2020
Övriga förvaltningsintäkter		
Utförda extraarbeten	179	182
Fastighetsskötsel	369	342
Fjärrvärme,vatten och sopor	569	693
Återvunna fordringar	20	29
Vinst vid avyttring	2 356	80
Försäkringsersättningar	0	0
Övriga ersättningar och intäkter	495	471
Summa övriga förvaltningsintäkter	**3 989**	**1 796**

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER (tkr)		
Driftskostnader	-9 639	-10 101
Underhåll	-11 355	-9 879
Fastighetsskatt	-799	-780
Summa	**-21 793**	**-20 760**

NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Medeltalet anställda	8	8

NOT 6 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR (tkr)		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	243 535	239 580
Inköp	3 459	2 898
Försäljningar och utrangeringar	-1 508	-371
Omklassificeringar	1 288	1 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**246 774**	**243 535**
Ingående avskrivningar	-94 131	-89 700
Försäljningar och utrangeringar	879	144
Årets avskrivningar	-4 837	-4 575
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-98 090**	**-94 131**
Utgående bokfört värde	**148 684**	**149 404**

NOTANTECKNINGAR

NOT 7 INVENTARIER (tkr)	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 214	2 933
Försäljning och utrangering	0	-218
Årets inköp	92	499
Omklassifiering inom not	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 306	**3 214**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 512	-2 438
Avyttringar och utrangeringar	0	218
Årets avskrivning enligt plan	-221	-292
Omklassifiering inom not	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 732**	**-2 512**
Utgående bokfört värde	**572**	**702**

NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR (tkr)		
Ingående anskaffningsvärden	1 288	1 428
Inköp	1 688	1 288
Omklassificeringar	0	-1 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 975**	**1 288**

NOT 9 LÅNGFRISTLIGA SKULDER (tkr)		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	46 316	125 053

För alla lån finns kommunal borgen. Av vårt lånebelopp förfaller 14 % inom 0–1 år, 15 % inom 1–2 år, 15 % inom 2–3 år, 20 % inom 3–4 år, 8 % inom 4–5 år, 9 % inom 5–6 år och 9 % inom 6–7 år.

NOT 10 EVENTUALFÖRPLIKTELSER (tkr)		
Borgensförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	69	66

UNDERSKRIFTER

Götene den 2022-02-09

Bo Bergsten
Ordförande

Kenth Selmosson

Susanna Lundgren

Rinor Xhemshiti

Linus Karlsson

Martin Sohlberg
VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats den 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Marina Svensson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avlämnats den 2022-03-24

Inger Kindberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

pwc

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 2021.

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 2021 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 2021 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 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marina Svensson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Lekmannarevisor i
Götenebostäder AB

Till årsstämman i Götenebostäder AB,
organisationsnummer 556089-4197

Till fullmäktige i Götene kommun

Granskningsrapport för år 2021

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2021 i egenskap av lekmannarevisor utsedd av fullmäktige i Götene kommun. Mitt uppdrag är att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt gentemot ägarens beslut och direktiv samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

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

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

Jag har i min granskning av bolagets verksamhet tagit del av styrelsens protokoll och rapportering. Policy- och styrdokument antagna av kommunfullmäktige har även varit utgångspunkt i mitt arbete. Vidare har jag genom samtal och möten med VD, ekonomichef samt bolagets auktoriserade revisor fått information och insikt om företagets verksamhet, ekonomi och utveckling.

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

I min övergripande granskning har jag inte noterat några omständigheter som ger mig anledning att anse att bolagets verksamhet inte bedrivits i enlighet med det syfte som angivits i bolagsordningen och i ägardirektivet, samt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten. Årsredovisningen innehåller en redovisning måluppfyllnad utifrån bolagets ägardirektiv. Av redovisningen bedömer jag att bolaget redovisar en i allt väsentligt god måluppfyllelse. Av bolagets 7 mål är det soliditetsmålet på 12% som bolaget inte uppnår men jag kan konstatera att den förbättrats under året (10,8%, år 2021) i jämförelse med (10,0, år 2020). Av årsredovisningen framgår även en kortfattad redovisning av hur bolaget bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges antagna strategiska mål. Jag anser att den redovisningen med fördel skulle kunna utvecklas genom fastställandet av, för bolaget relevanta, styrmått med tillhörande årliga målvärden.

Genomförd granskning anser jag ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2021:

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 i allt väsentligt har varit tillräcklig.

Götene 2022-03-24

Inger Kindberg

Inger Kindberg

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2021-12-31

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	3986	68,7	12	-	-	-	4
Hjälmen 2	2	2018	4	-	8	8	2	-	22	1460	66,4	9	15	-	-	1
Hjälmen 7	2	1969–71	-	26	53	46	3	1	129	8710	67,5	53	29	2	469	6
Lejonet 1	6	1961/87	-	-	8	-	-	-	8	418	52,3	-	-	1	-	2
Lejonet 1	6	2007	-	-	-	7	5	-	12	978	81,5	-	18	-	-	3
Helde 1:305/Furan	7	1989	-	-	10	7	-	-	17	1237	72,8	-	-	9	1 103	1
Melonen 6, Heldegatan	9	1992	4	3	19	14	5	-	45	3189	70,9	39	-	2	254	2
Melonen 6, Lidköpingsvägen	34	2012–13	4	-	17	-	-	-	21	1073	51,1	5	-	2	433	1
Furan 2	19	1990	-	-	4	2	2	-	8	622	77,8	9	-	2	302	1
Pianot 1	21	1991	-	-	-	2	-	-	2	162	81,0	-	2*	-	-	1
Delsumma			**24**	**29**	**143**	**102**	**23**	**1**	**322**	**21 835**		**127**	**62**	**16**	**2 561**	**22**
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	3	159	3
Guttorp 1:83	23	1987	-	-	-	4	-	-	4	344	86,0	-	-	-	-	2
Delsumma			**10**	**-**	**14**	**19**	**-**	**-**	**43**	**2 904**		**11**	**13**	**4**	**159**	**6**
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**	**166**	**137**	**23**	**1**	**400**	**26 854**		**158**	**79**	**20**	**2 800**	**33**

Totalyta: 29 654 m²

**ingår i hyran*

GATUADRESSER: Liljan 1: Linnégatan 20, 22, Ågatan 1, Norra Skaraborgsgatan 17. **Hjälmen 2:** Vikingagatan 13. **Hjälmen 7:** Vikingagatan 1, 3, 17, 19, 21, 23. **Lejonet 1 1961/87:** Hjortgatan 2, Skogsvägen 10. **Lejonet 1 2007:** Parkgatan 23, Skogsvägen 12, Västra Torsgatan 1. **Helde 1:305/Furan:** Järnvägsgatan 6. **Melonen 6 1992:** Heldegatan 2, 4. **Melonen 6 2012/13:** Lidköpingsvägen 6. **Furan 2:** Järnvägsgatan 4. **Pianot 1:** Fiolgatan 9. **Guttorp 1:173-174:** Gullregnsvägen 1, 3. **Guttorp 8:2:** Stationsvägen 5, 7, 9, 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 2022

GötenebBostäder

AB GÖTENEBOSTÄDER ÄR ETT ALLMÄNNYTTIGT BOSTADSAKTIEBOLAG SOM ÄGS AV GÖTENE KOMMUN.
AB GÖTENEBOSTÄDER | JÄRNVÄGSGATAN 6 | 533 80 GÖTENE | TELEFON 0511-38 62 08 | KUNDSERVICE@GOTENEBOSTADER.SE

WWW.GOTENEBOSTADER.SE