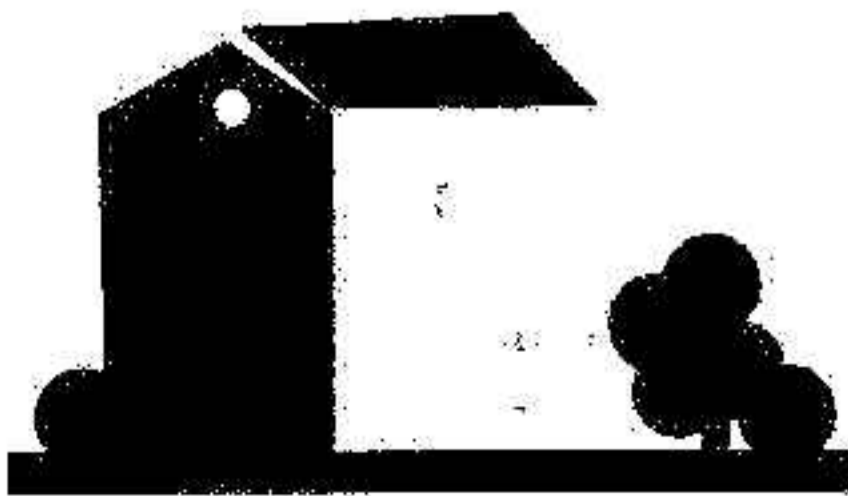


orig nr : 556089-4197

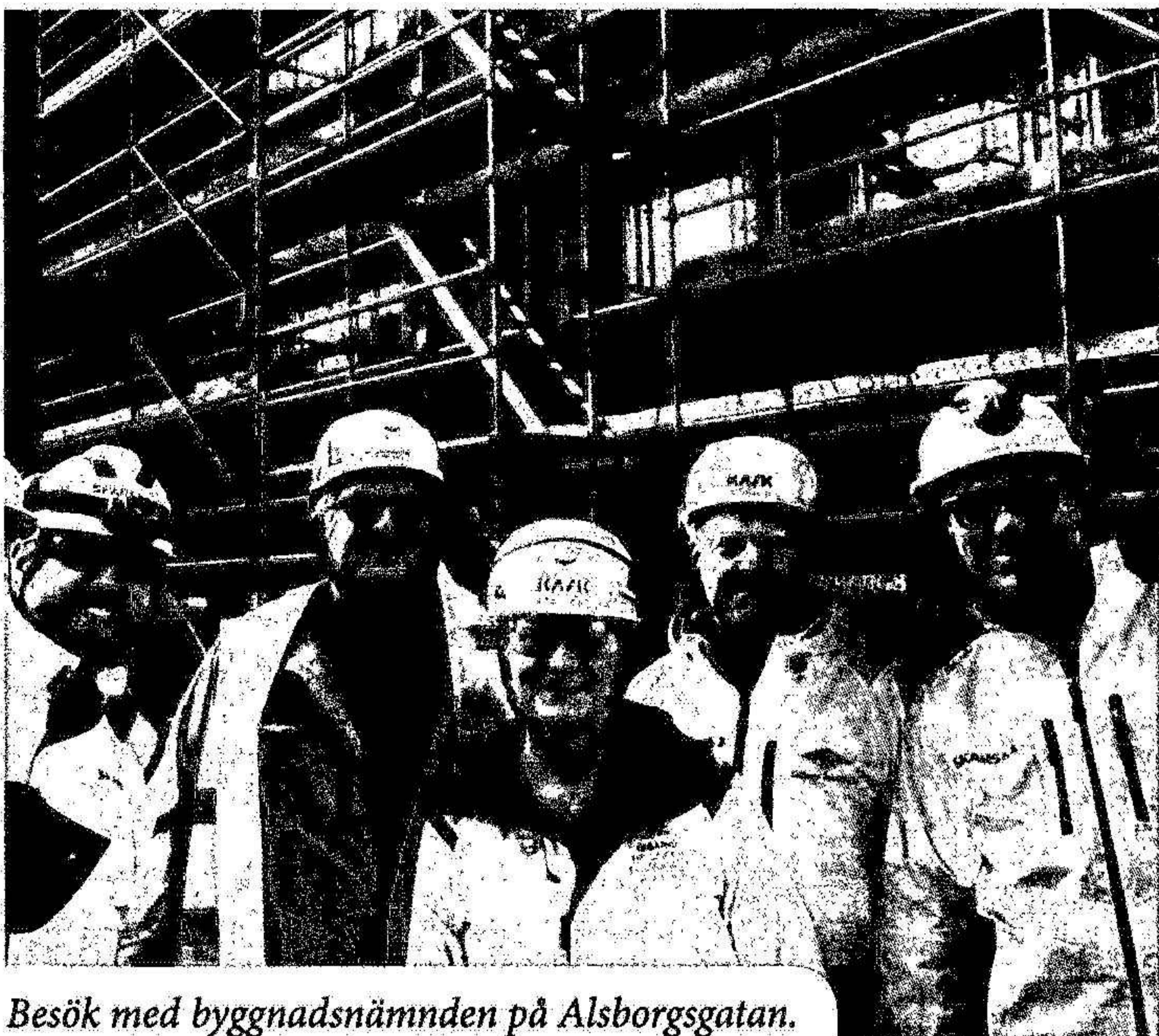
2023061220445

ÅRSREDOVISNING 2022

Heldeborg



Götene Bostäder



Besök med byggnadsnämnden på Alsborgsgatan.



Vi skapar fina utemiljöer i områdena.



Visualisering av de nya husen som byggs på Melonen 6.

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKÅPÅRET 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning:

INNEHÅLL	SIDA
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Notanräkning	12
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16
Granskningstopp	18
Fastighetsbestånd	19

AB GÖTENEOSTÄDER 556089-4197



Studiebesök med Nätverket Naturnytt i Biosfärområdet.



Det lokala sociala samarbetet uppmärksammades nationellt 2022.



VD HAR ORDET

UR ELDEN I ELDEN känns som en passande inledning när vi lämnar 2022 och året där en, vad det verkar, avklingande flerårig pandemi förbyttes i ett orättfärdigt storkrig på europeisk mark mellan ett anfallande totalitärt styrt Ryssland och ett demokratiskt styrt Ukraina. Det går många tankar till alla de människor som är direkt drabbade av denna konflikt. Ett tydligt ställningstagande för Ukraina från många länder ger dock hopp, även fast det ser ut som att denna konflikt kan komma att pågå under lång tid framöver. Kriget har ju också satt den europeiska/globala energi- och råvaruförsörjningen i gungning vilket i sin tur förstärkt inflationen. Även om vi i Sverige är lyckliga nog att inte direkt påverkas av krigshandlingarna påverkas ändå GöteneBostäders ekonomi och möjligheter att genomföra sin verksamhet på olika sätt.

DEN STÖRSTA HÄNDELSEN för GöteneBostäder under året är starten av vårt byggprojekt med 56 nya lägenheter i två nya hus utmed Alsborgsgatan i Götene. Projektet kan genomföras genom beslut om statligt investeringsstöd som därmed också innebär två oerhört energieffektiva nya byggnader. Samtidigt skapas en helt ny utemiljö på den aktuella fastigheten, Melonen 6. Här kommer såväl våra nya hyresgäster som de tidigare på Melonen och trygghetsboendet Heldesborg kunna vistas, mötas och umgås i en vacker och multifunktionell micropark. Hela detta projekt innehåller många innovativa lösningar, bland annat byggs husen helt utan att använda cellplast i klimatskalen och den lokala förankringen lyser igenom i många detaljer. Projektet genomförs dessutom i nära samarbete med Unesco Biosfärområde Vänerskärgården med Kinnekulle och får genom detta extra stort fokus på höga såväl ekonomiska som sociala och ekologiska värden.

Bland de övriga lite större satsningarna under året har det varit särskilt roligt att kunna slutföra fem och

påbörja ytterligare två lägenhetsrenoveringar på Liljan 1 samt att skapa en ny utebelysning och uppdatera lekplatsen i vårt största bostadsområde på Hjälmen 2/7. Men vi har tyvärr också fått hantera en lägenhetsbrand och ett antal oväntade vattenskador i flera olika fastigheter. En omfattande utredning av nödvändig renovering av husen på Hjälmen 7 har också genomförts.

UNDER VÅREN 2022 kunde GöteneBostäder äntligen börja genomföra bostadsmöten ute i våra områden igen. Detta gav flera värdefulla synpunkter för oss att jobba vidare med. Uppslutningen varierade dock, vilket ger oss anledning att inför 2023 fundera på hur denna typ av hyresgästinflytande skulle kunna genomföras på ett sätt som ännu bättre lockar våra kunder. För vi vill ju hela tiden bli en lite bättre hyresvärd. Därför var det desto roligare när en ny hyresgästenkät genomfördes efter sommaren. Här visade sig deltagandet bli högre än vid någon av de enkäter vi genomfört tidigare, en bra bit över undersökningsföretagets normala nivå. Resultatet pekade också på att GöteneBostäder i många delar fortfarande tillhör den övre kvartilen bland jämförbara bolag i Sverige. Men givetvis finns flera förbättringsområden att jobba vidare med och arbetet med detta är nu igångsatt genom en handlingsplan inför nästa enkät som genomförs 2024.

Den nya organisation som beslutades under 2021 sjuösattes successivt under 2022. Vi är nu 10 personer anställda i företaget och arbetar aktivt med att utveckla såväl individuell kompetens som vårt lagarbete. Jag vill tacka bolagets personal för goda insatser i dessa märkliga tider. Stort tack också till bolagsstyrelsen för det stöd jag får personligen. Vi på AB GöteneBostäder kommer fortsätta att tro 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

Elin Olsson

Lars-Inge Bly

Sven-Otto Svensson

Sammanträden

Årsstämman hölls tisdagen den 3 maj 2022. En extra stämma hölls den 21 november 2022 för att godkänna Styrprinciper för finansiell hantering enligt Götene kommunfullmäktige § 82/22. Stämmorna var öppna för allmänheten att besöka och annonserades bland annat via bolagets hemsida.

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit sju protokollförda ordinarie sammanträden samt fem arbetsmöten angående byggprojektet Melonen 6.

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Martin Sohlberg.

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings Pricewaterhouse AB med Marina Svensson (*auk-*

toriserad), till huvudansvarig revisor, utsedd av årsstämman. Inger Kindberg (*lekmanrevisor*), utsedd av kommunfullmäktige.

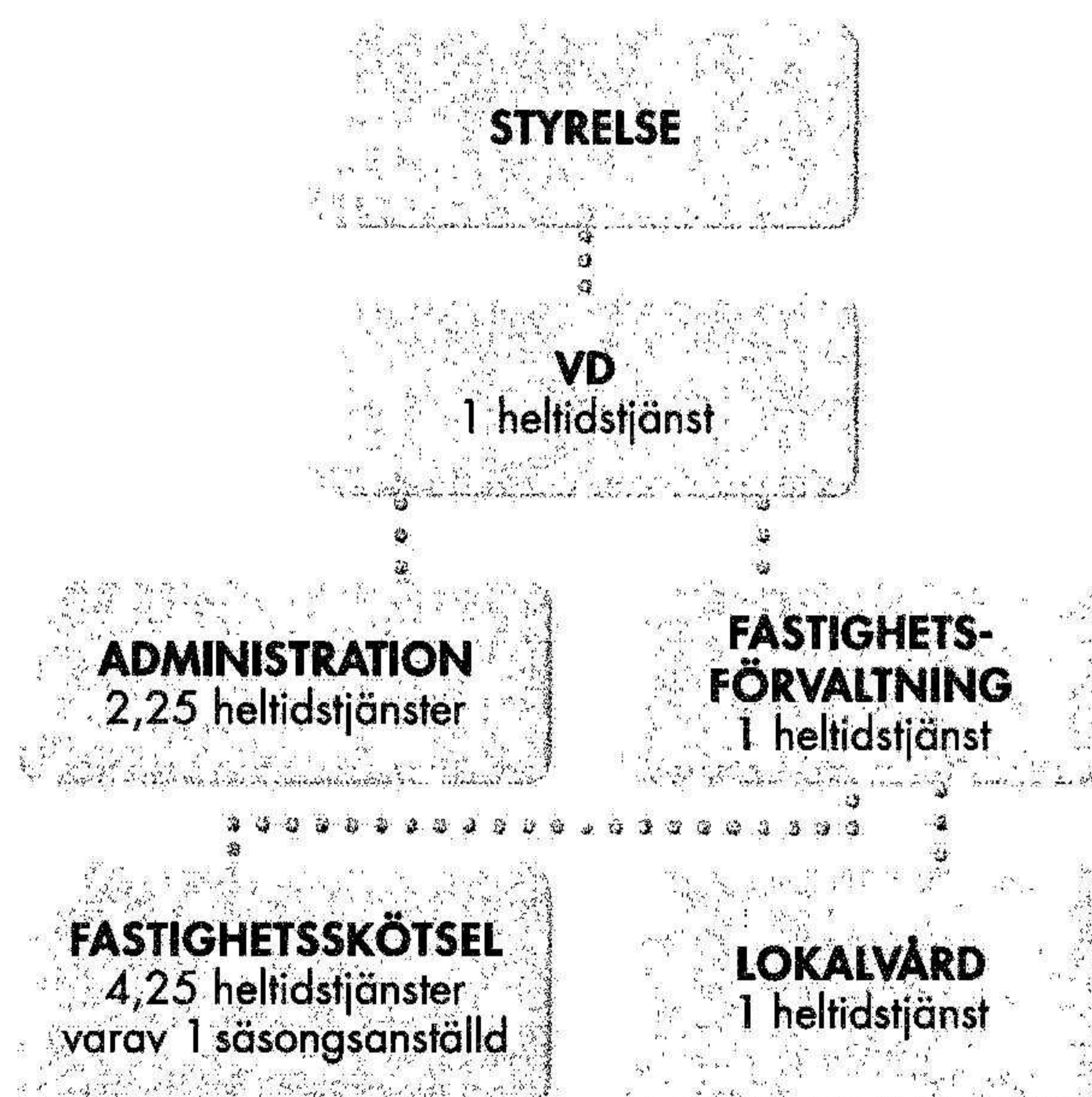
Suppleanter

Camilla Rydberg (*lekmanrevisor*), 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 procentenheter 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 kommunens Styrprinciper för finansiell hantering
- Bolaget har att iakttä 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 Allmännyttan 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

Den nya organisationen som beslutades av styrelsen 2021 infördes successivt under de inledande månaderna 2022. Nio veckor på sommarlovet var det sex ungdomar som sommarjobbade hos oss via kommunen.

All tillsvidareanställd personal har haft medarbetar- och lönesamtal. Från och med april 2022 ansågs Covid-19 inte längre vara en allmänfarlig sjukdom.

Utbildningskostnaderna per anställd var 16 000 kr, en relativt hög summa jämfört med föregående år beroende delvis på att pandemin upphörde men också på att bolaget anställt flera nya medarbetare.

Sjukfrånvaron har under 2022 varit 4,91 %. All personal erbjuds en timmes friskvård i veckan samt kontinuerlig uppföljning av hälsan via företagshälsovården. Under året har personalen i genomsnitt utfört 22 tim/anställd i fysisk aktivitet vilket är en tydlig ökning jämfört med tidigare som sannolikt kommer bidra till att påverka personalens hälsa positivt.

Fastighetsbestånd

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter uppgår till 231 789 tkr (221 211 tkr).

Försäkring

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

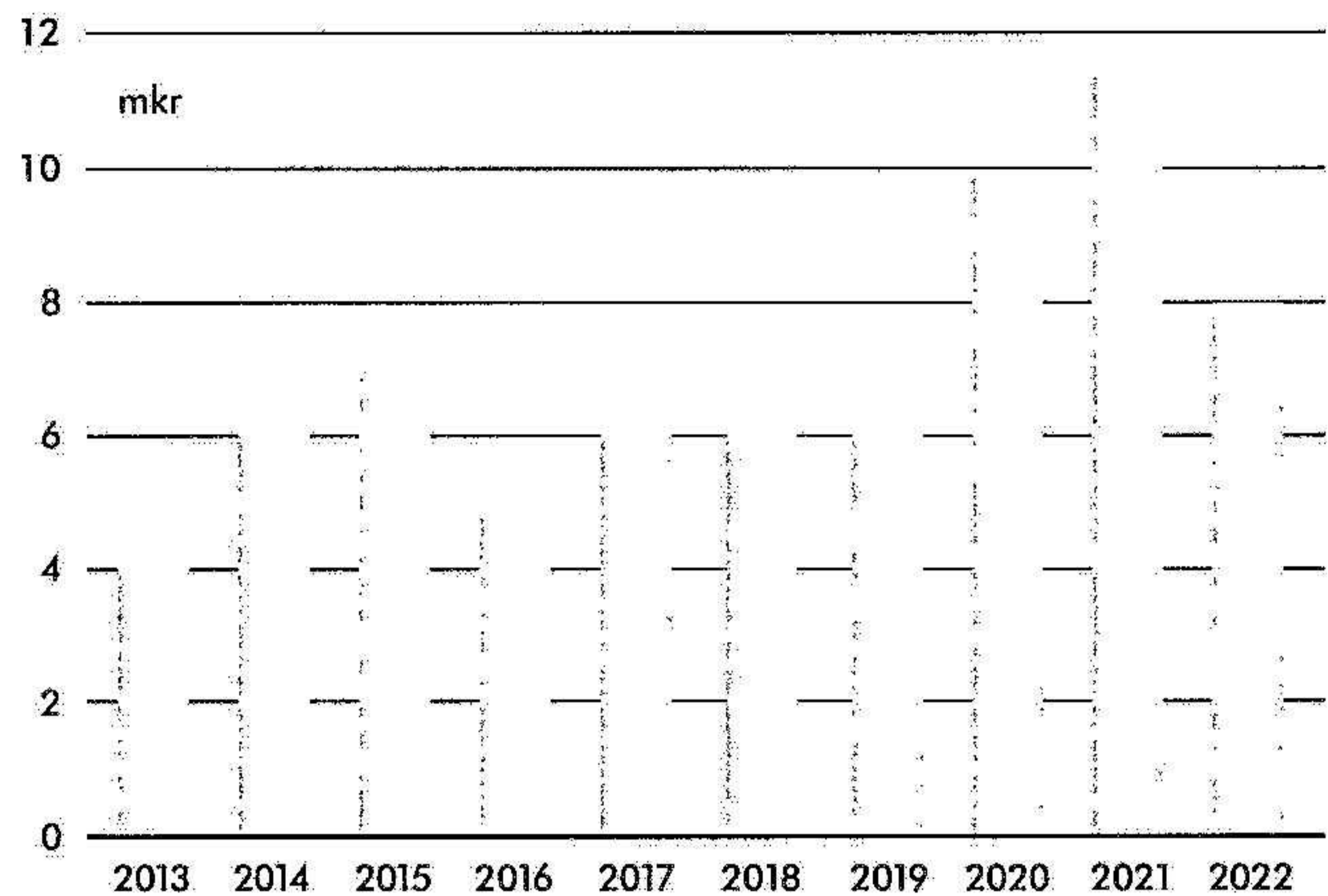
Bolaget har via kommunen tecknat ansvarsförsäkring för styrelse och VD hos Gouda och Svedea AB samt fordonsförsäkring hos Protector.

Miljö

AB GöteneBostäder deltar sedan 2020 i Allmännyttans Klimatinitiativ som är kopplat till Agenda 2030. Målsättningen med bolagets medverkan är att senast 2030 ha minskat sin energiförbrukning med 30 procent samt att den energi som då

används ska vara fossilfri. Bolaget är också medlem i Unesco Biosfärområde Vänerskärsgården med Kinnekulle. All köpt el är fossilfri, dessutom producerar bolaget en mindre andel egen el genom solceller på Hjalmen 2. Genom nyanskaffning av fordon har bolaget skapat förutsättningar att öka andelen HVO100 i den totala drivmedelsmixen.

Fastighetsunderhåll



GöteneBostäder har under 2022 genomfört ett relativt stort underhåll i bolagets fastigheter, dock lägre än de föregående två åren efter minskat ekonomiskt utrymme till följd av ett drastiskt ökat kostnadsläge på grund av inflationen, framför allt ökade elkostnader. I åtta olika fastigheter har omtapetsering/golvbyten utförts i totalt 31 olika lägenheter varav fler än tidigare krävt mycket omfattande åtgärder. 18 hyresgäster har valt standardhöjande åtgärder under 2022, till exempel nya luckor och diskmaskin i köket eller egen tvättmaskin. Det är fler än vad som varit normalt tidigare. På Liljan 1 har totalrenovering slutförts i fem lägenheter och påbörjats i ytterligare två. Sådan renovering består dels av sedvanligt underhåll dels också som standardhöjande åtgärder varav det förstnämnda betraktas som underhåll. På Lejonet 1 har de äldre byggnaderna fått nya entrédörrar och ny takbeläggning. Under året har flera av bolagets fastigheter drabbats av olika typer av vattenläckor som inneburit stora kostnader. I ett par fastigheter har värmepumpar behövts bytas ut. Åtgärder efter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har gjorts i flera fastigheter. Olika fasad-, tak- och trapphusunderhåll samt vissa utemiljö-åtgärder har genomförts på flera fastigheter. En lägenhet har totalrenoverats efter en brand på Hjalmen 2.

Investeringar

På Liljan 1 har totalrenovering slutförts i fem lägenheter och påbörjats i ytterligare två. Sådan renovering består dels av sedvanligt underhåll dels också som standardhöjande åtgärder varav det senare betraktas som investering. Hjalmen 7 har fått ny utebelysning, ett nytt lekredskap, ett nytt skärmtak för cyklar och flera nya robotgräsklippare. Källbytorp 7:8 har fått en uppgraderad hiss och ett styrsystem för uppvärmning. Lejonet 1 har fått nya utemöbler på innergården. Två nya servicebilar

har köpts in varav den ena ersatte ett äldre fordon. Ett stort förtätningsprojekt som omfattar 56 lägenheter i två nya hus samt en ny utemiljö har startat på Melonen 6 och beräknas färdigställas under 2023.

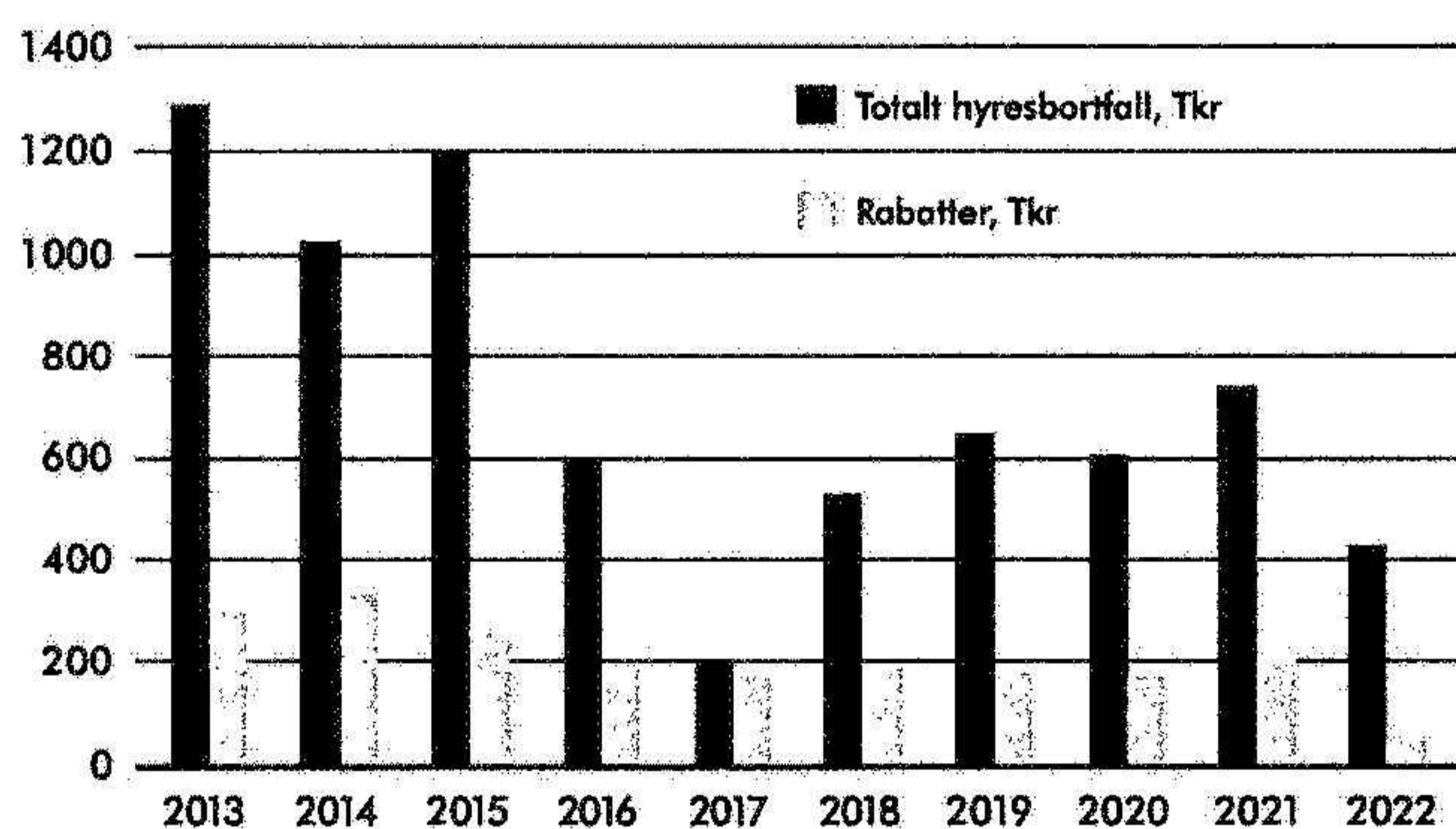
Uthyrningssituationen

Vid utgången av år 2022 var antalet outhyrda lägenheter 1 (2) st av det totala beståndet på 400 st vilket motsvarar 0,25 % (0,5 %). Antalet vakanta lägenheter var i medeltal 3,25 (4,33) st vilket motsvarar 0,81 % (1,08 %). Hyresbortfallet för de outhyrda lägenheterna uppgick till 260 (321) tkr vilket är en minskning med 61 tkr jämfört med föregående år.

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

Antalet inflyttningar har under året varit 68 (58) st, vilket motsvarar 17,0 % (14,5 %) av bolagets bestånd. Av de inflyttade var 17 (16) från andra kommuner, 69 (62) hyresgäster flyttade ut, varav 27 (22) till andra kommuner.

Hyresbortfall bostäder och lokaler



EKONOMI

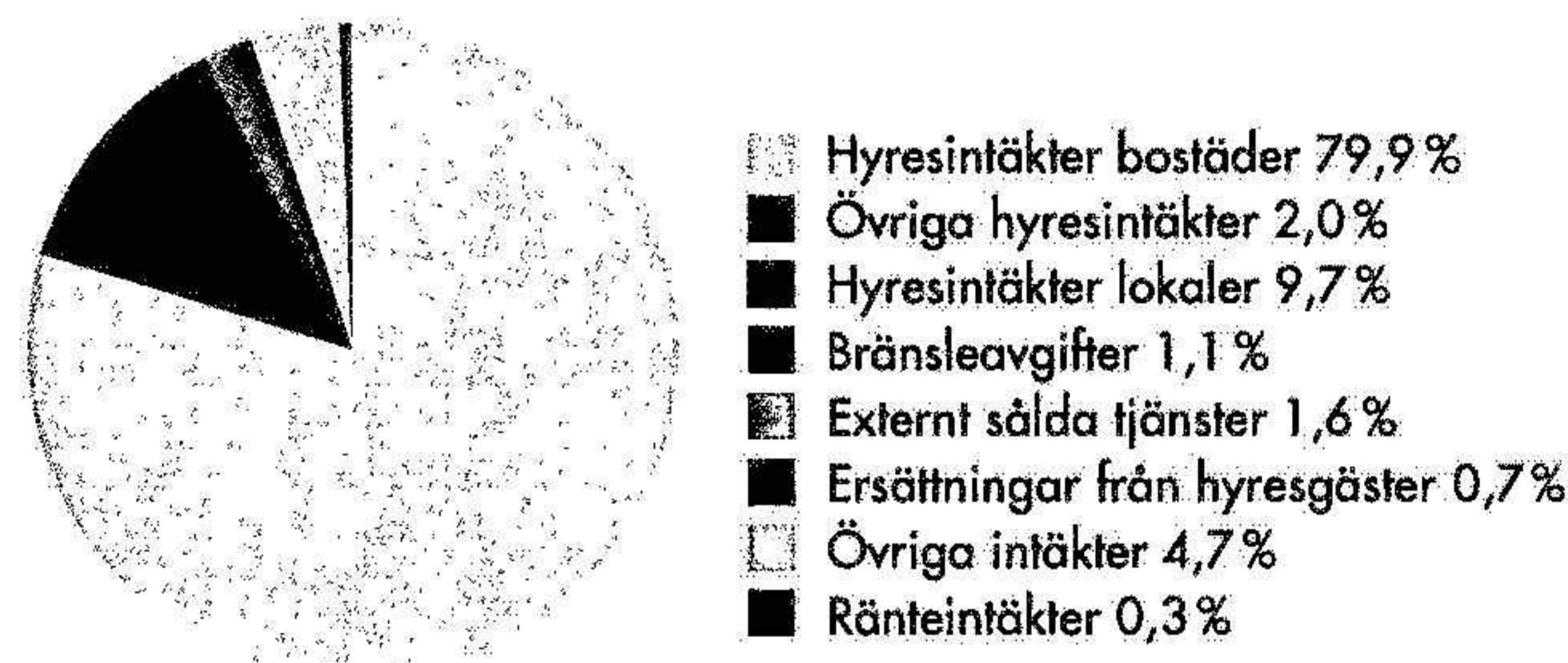
Under 2022 blir AB GöteneBostäders avkastning 0,9 procentenheter av bolagets egna kapital vilket är lägre än ägardirektivets långsiktiga målsättning om 5 procentenheter. Världslägets påverkan på inflationen, främst ökade elkostnader, och flera oförutsedda vattenskador, är det avgörande skälet till att budgeterat resultat ej kunnat uppnås. Den genomsnittliga avkastningen under de senaste tre åren har dock varit 3,5 procentenheter. En befintlig periodiseringsfond om totalt 400 tkr kvarstår och kan användas för framtida åtgärder i bolagets bestånd.

Under året har ett av de befintliga lånen om 12,5 mnkr upphandlats på nytt och ett av de befintliga lånen om 6,1 mnkr har amorterats av, bolagets totala amortering under 2022 uppgår till 9,0 mnkr. Detta är betydligt högre än tidigare år då bolagets kassa minskats. Utöver detta har nya lån om 44,9 mnkr handlats upp med anledning av den pågående nyproduktionen. Bolagets genomsnittliga ränta för långsiktiga lån har sjunkit något, samtidigt ser bolaget att räntebanan är på väg uppåt inför 2023.

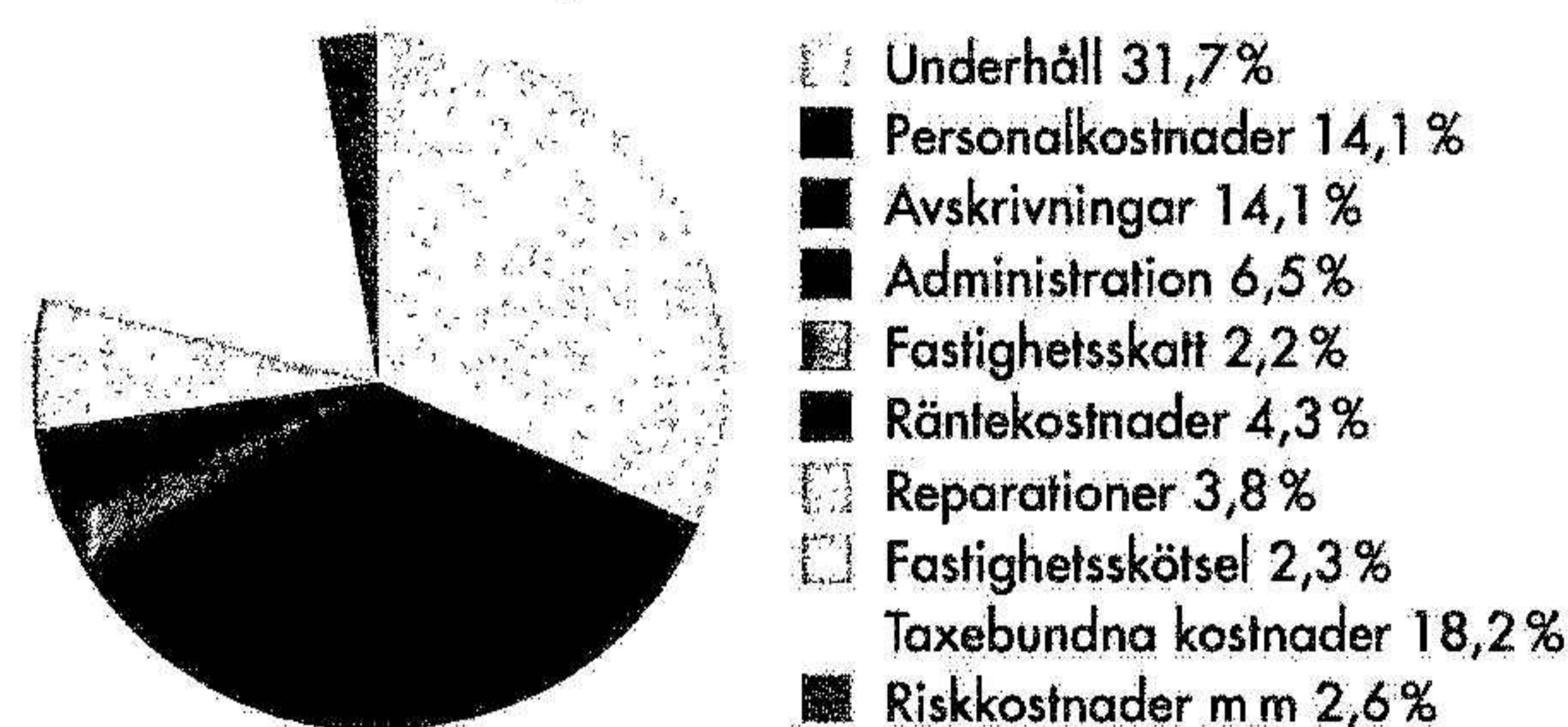
Covid-19-pandemin ur ett ekonomiskt perspektiv

GöteneBostäder har under 2022 ej direkt påverkats ekonomiskt av pandemin, dock har vissa kvardröjande leveransproblem till följd av Covid-19 samt aktuellt världsläge fortsatt under året.

Intäktsfördelning



Kostnadsfördelning



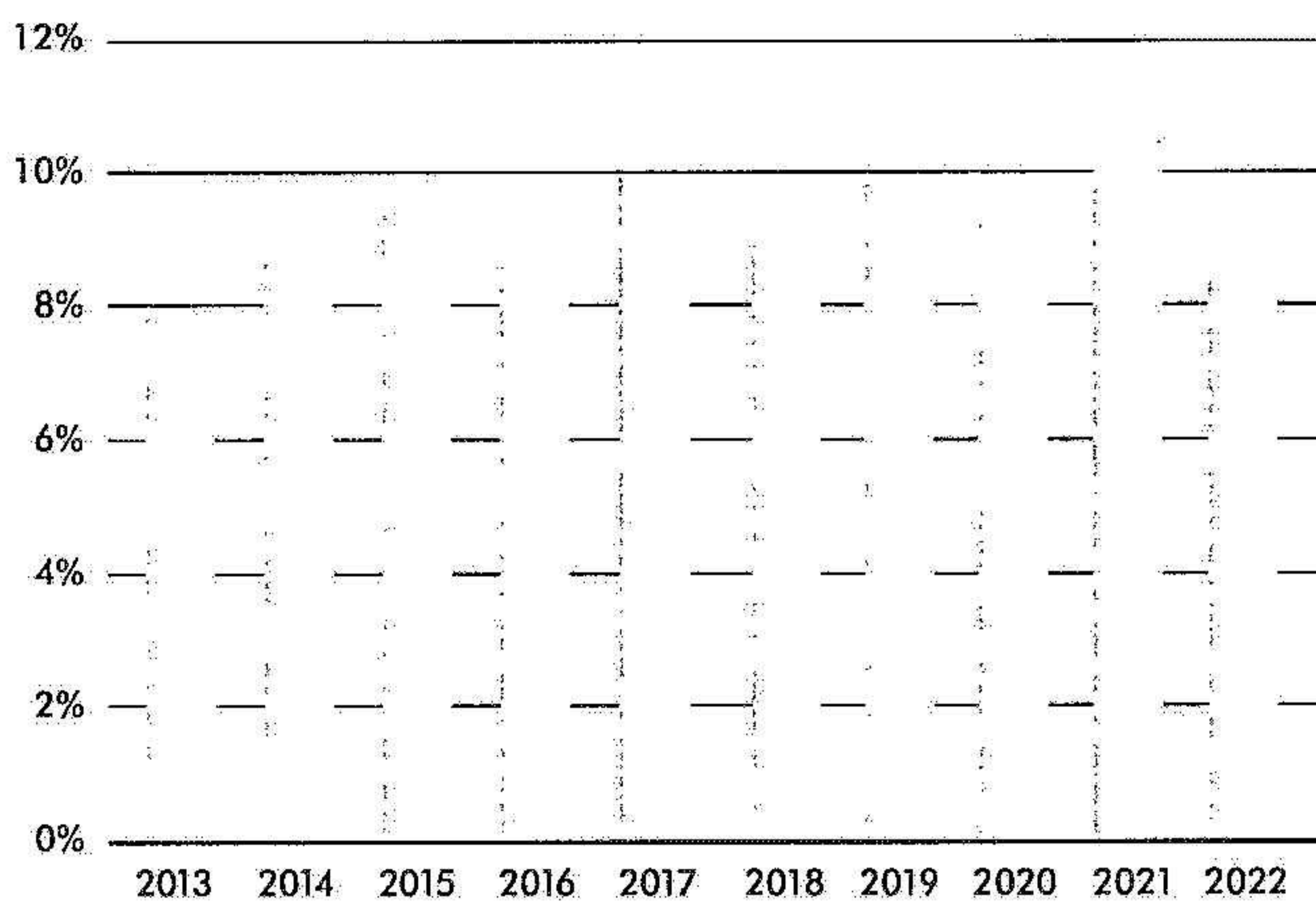
Likviditet

Bolagets kassa/bank uppgick per 2022-12-31 till 4 610 tkr. Bolaget har en checkkredit på 5 mnkr. Krediten har inte utnyttjats under året.

Låneskulden uppgick per 2022-12-31 till 172 mnkr. Genomsnittsräntan var 0,73 %.

NYCKELTAL	2019	2020	2021	2022
Soliditet, %	9,8	10,0	10,8	8,6
Kassalikviditet, %	128	105	81,3	32,3
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	0,91	0,89	0,73
Nettoomsättning, tkr	31 982	32 892	33 132	34 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 427	302	1 471	251
Balansomslutning, tkr	163 013	162 545	160 225	202 561
Eget kapital, tkr	15 841	16 085	16 976	17 130
Långfristiga skulder, tkr	138 369	135 723	133 111	168 540
Rörelsekapital, tkr	2 435	522	-1 824	-11 159

Soliditet



Soliditeten är 8,6% och har minskat sedan föregående år beroende främst på upplåningen i det pågående byggprojekt på Alsborgsgatan som avslutas under 2023.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingarna för 2022 genomfördes under januari 2022. Förhandlingarna var begärda av AB GöteneBostäder, som yrkade på en höjning av utgående totalhyror med 3,93 %. Parterna enades om att hyror för lägenheter och lokaler höjs med 2,0% från 2022-03-01, för lägenheter med kallhyra höjs hyror med 1,7% och för lägenheter där hushållselen ingår höjs de med 2,3%. P-platser med 5–10 kr och garage med 15 kr/månad. Standardhöjande åtgärder höjs med 2,0% från samma datum. Hyresförhandlingen för 2023 påbörjades i december 2022.

MÅLUPPFYLLNAD ÄGARDIREKTIV

- Bolaget har bedrivit sin verksamhet på ett sådant sätt att kostnaderna för verksamheten täcks genom bolagets intäkter
- Bolagets soliditet har minskat från 10,8 till 8,6% till följd av byggprojektet på Melonen 6. Bolaget kan därmed under 2022 inte bidra till kommunfullmäktiges beslut om God ekonomisk hushållning vilket tidigare har anmälts till ägaren
- Bolaget har under 2022 ej uppnått ägarens långsiktiga avkastningskrav om 5 procentenheter av eget kapital, avkastningen blev 0,9 procentenheter. Genomsnittet de senaste fem åren är 3,5 procentenheter
- 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

- **MÅL:** Bolaget ska stå på egna ben ekonomiskt och erbjuda lägenheter som motsvarar efterfrågan.
- **UPPFYLLNAD 2022:** Bolaget har redovisat en vinst och har hållit samtliga lägenheter uthyrda under året med undantag för enstaka månader för lägenheter som krävt renovering eller som lämnats av hyresgäst på kort varsel.

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

- **MÅL:** Bolaget ska arbeta aktivt med kunddialog för att hålla fastigheterna i attraktivt skick och medverka i stadsutveckling där sådan sker i anslutning till bolagets fastigheter.
- **UPPFYLLNAD 2022:** För att fånga upp kundsynpunkter har bolaget under 2022 genomfört bostadsmöten för samtliga fastigheter samt genomfört en ny kundenkät för samtliga hyresgäster. Arbetet med handlingsplanen från 2020 års kundenkät har slutförts och en ny handlingsplan från 2022 års enkät har upprättats för genomförande 2023-2024. Bolaget har också varit drivande i Drömmen om Götene samt medverkat i Byadag Lundsbrunn.

En klimat- och miljösmart kommun

- **MÅL:** Bolaget ska genom medverkan i Allmännyttans Klimatinitiativ arbeta aktivt med att förebygga energiförluster, minska sin totala energianvändning 2007–2030 med 30 procent och senast 2030 vara fossilfria avseende energianvändning.
- **UPPFYLLNAD 2022:** Bolaget har under året utökat den digitala styrningen av energianvändningen i fastigheterna och redan nu uppnått målet för energiminskning men avser vässa det målet inför framtiden, ersatt traditionella dieselfordon/maskiner/verktyg med HVO- eller eldrivna samt i samarbete med Unesco Biosfärområde Vänerskärsgården med Kinnekulle påbörjat byggnationen av ett nytt bostadsområde som bland annat genom solceller uppnår högsta tillåtna energianvändning enligt reglerna för statligt investeringsstöd (56 procent av kraven i BBR).

Ett starkt lokalt arbets- och näringsliv

- **MÅL:** Bolaget ska vara aktivt i lokaletableringar, ta emot PRAO och andra praktikanter, handla lokalt när så är motiverat och möjligt samt för egen del vara en attraktiv arbetsgivare.
- **UPPFYLLNAD 2022:** Bolagets samtliga lokaler är uthyrda, 3 st PRAO-platser har erbjudits varav en tillsattes under hösten, sommarpraktiserande skolungdomar förmedlade via kommunen och ett antal praktikanter från AME har tagits emot under året, bolaget har efter omorganisation ökat sin personalstyrka något och genomfört ett flertal personalutbildningar samt startat upp ett teambuilding/värdegrundsprojekt, för att stärka bolagets egen attraktivitet som arbetsgivare, detta fortsätter in på 2023.

FRAMTIDEN

GöteneBostäder bedömer att världsläget fortsatt kommer påverka bolagets förmåga att genomföra sin verksamhet under 2023 och sannolikt de närmast följande åren. Bolaget har ju att förhålla sig till de förutsättningar detta ger men kommer oförtrutet fortsätta att försöka få ut mesta möjliga ur de resurser vi har att tillgå. Det som främst verkar påverkas i närtid är bolagets förmåga att fortsätta komma ikapp med de löpande mindre men många underhållsutmaningarna.

Under våren 2023 genomförs uthyrningen av de 56 nya lägenheterna på Alsborgsgatan i Götene, inflyttningen sker sedan under hösten. Ett viktigt syfte med byggprojektet är att frigöra villor i Götene kommun genom att ägarna av dessa säljer och flyttar till Alsborgsgatan. Detta kan påverkas av rådande marknads- och ränteläge med mera. Det finns dock ett relativt stort antal intressenter till de nya lägenheterna vilket givetvis är positivt.

Bolagets medverkan i Allmännyttans Klimatinitiativ, som löper på fram till 2030, fortsätter med målsättningen att sänka energiförbrukningen med 30 % 2007–2030 samt att den energi bolaget använder senast detta år också ska vara fossilfri. Detta förutsätter dock att det kommer gå att köpa klimatneutral fjärrvärme. Bolagets ökade digitalisering kommer fortsätta och då främst inom områdena ekonomi och HR.

Nödvändig renovering av 30-talet återstående lägenheter med 1960-talsstandard på Liljan 1 och ca 130 lägenheter från tidigt 1970-tal på Hjalmen 7 har utretts under 2022. 2023 arbetar GöteneBostäder vidare med en plan för hur detta ska kunna genomföras och finansieras under innevarande decennium. Här kan en övergång från redovisning enligt K2 till K3 bli aktuell men det är i skrivande stund ännu inte beslutat.

Flera framtida industriella investeringar i Götene och angränsande kommuner, kanske främst den batterifabrik som planeras av Volvo AB i Mariestad, skapar goda möjligheter för en spännande befolkningsutveckling i vårt närområde under andra halvan av 2020-talet. Här står GöteneBostäder inför spännande utmaningar då behovet av renovering i befintliga

fastigheter behöver balanseras mot behovet av nya bostäder i Götene kommun för att hantera den förväntade tillväxten. Förhoppningen är dock att även privata intressen kommer vilja investera i bostäder när denna möjlighet öppnar sig. Men även den framtida personalförsörjningen kommer bli viktig att hantera för såväl GöteneBostäder som andra lokala företag vid en sådan utveckling.

RESULTAT

Bolagets resultat och ställning för år 2022 framgår av bifogad resultaträkning och balansräkning.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:

Balanserat resultat	9 875 610 kr
Årets vinst	154 348 kr
Summa	10 029 958 kr

Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras så att 10 029 958 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 2022 är 123 000 kr vilket motsvarar genomsnittlig statslåneränta 2022 plus en procentenhet gånger tillskjutet kapital.

Styrelsen föreslår att från utdelningsbeloppet 123 000 kr frånräknas del av bolagets kostnad för belysnings- och lekplatsinvesteringar på Hjalmen 7 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	5000	2100	8 985	891	16 976
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Årets resultat	-	-	-	154	154
Belopp vid årets utgång	5000	2100	8 985	1045	17 130

RESULTATRÄKNING

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (tkr)

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Hysesintäkter	2	34 327	33 133
Övriga rörelseintäkter	3	2 637	3 989
Summa intäkter		36 964	37 121
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-20 837	-21 793
Övriga externa kostnader		-2 925	-2 327
Personalkostnader	5	-6 222	-5 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 280	-5 058
Summa rörelsekostnader		-35 264	-34 217
RÖRELSERESULTAT		1 700	2 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		127	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 576	-1 548
Summa finansiella poster		-1 449	-1 432
Resultat efter finansiella poster		251	1 471
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		0	-200
Resultat före skatt		251	1 271
Årets skattkostnad		-97	-381
ÅRETS RESULTAT		154	891

BALANSRÄKNING – TILLGÅNGAR

PER DEN 31 DECEMBER (tkr)

	Not	2022	2021
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	6	147 341	148 684
Inventarier	7	1 491	572
Pågående ombyggnader	8	48 312	2 975
Summa materiella anläggningstillgångar		197 144	152 231
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar		85	79
Summa anläggningstillgångar		197 229	152 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		0	0
Summa omsättningstillgångar		0	0
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		718	680
Övriga fordringar		4	110
Summa kortfristiga fordringar		722	790
KASSA OCH BANK			
Summa omsättningstillgångar		5 332	7 915
Summa tillgångar		202 561	160 225

BALANSRÄKNING – SKULDER & EGET KAPITAL

PER DEN 31 DECEMBER (tkr)

	Not	2022	2021
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		9 876	8 985
Årets resultat		154	891
Summa fritt eget kapital		10 030	9 876
Summa eget kapital		17 130	16 976
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		400	400
Summa obeskattade reserver		400	400
SKULDER			
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		168 540	133 111
Summa långfristiga skulder		168 540	133 111
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		3 142	2 728
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		8 965	2 591
Skatteskulder		333	415
Övriga kortfristiga skulder		232	236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 820	3 769
Summa kortfristiga skulder		16 491	9 739
Summa eget kapital och skulder		202 561	160 225

2025061220450

NOTANTECKNINGAR

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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 balanssumman.

NOT 2 HYRESINTÄKTER (tkr)	2022	2021
Totalhyra		
Bostäder	30 407	29 598
Lokaler	3 659	3 754
Garage	438	422
P-platser	322	315
Totalt	34 826	34 089
Hyresbortfall*		
Bostäder	-323	-539
Lokaler	-22	-257
Garage	-7	-16
P-platser	-149	-146
Totalt	-500	-958
Netto		
Bostäder	30 084	29 059
Lokaler	3 637	3 497
Garage	431	407
P-platser	174	169
Totalt	34 327	33 133

* I hyresbortfall ingår olika rabatter med 61 (215) tkr.


	2022	2021
NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER (tkr)		
Övriga förvaltningsintäkter		
Utförda extraarbeten	179	179
Fastighetsskötsel	404	369
Fjärrvärme, vatten och sopor	878	569
Återvunna fordringar	12	20
Vinst vid avyttring	0	2 356
Försäkringsersättningar	588	0
Övriga ersättningar och intäkter	576	495
Summa övriga förvaltningsintäkter	2 637	3 989
NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER (tkr)		
Driftskostnader	-12 166	-9 639
Underhåll	-8 011	-11 355
Fastighetsskatt	-660	-799
Summa	-20 837	-21 793
NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Medeltalet anställda	10	8
NOT 6 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR (tkr)		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	246 774	243 535
Inköp	3 726	3 459
Försäljningar och utraneringar	0	-1 508
Omklassificeringar	0	1 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 500	246 774
Ingående avskrivningar	-98 089	-94 131
Försäljningar och utraneringar	0	879
Årets avskrivningar	-5 070	-4 837
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-103 159	-98 090
Utgående bokfört värde	147 341	148 684

NOTANTECKNINGAR


	2022	2021
NOT 7 INVENTARIER (tkr)		
Akkumulerade anskaffningsvärden	3 306	3 214
Försäljning och utrantering	0	0
Årets inköp	1 128	92
Omklassifiering inom not	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 434	3 306
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 732	-2 512
Avyttringar och utranteringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-211	-221
Omklassifiering inom not	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 942	-2 732
Utgående bokfört värde	1 491	572
NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR (tkr)		
Ingående anskaffningsvärden	2 975	1 288
Inköp	45 338	1 688
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 312	2 975
NOT 9 LÅNGFRISTLIGA SKULDER (tkr)		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen <i>För alla lån finns kommunal borgen.</i>	36 035	46 316
NOT 10 EVENTUALFÖRPLIKTELSE (tkr)		
Borgensförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	79	69

UNDERSKRIFTER

Götene den 2023-02-09


Bo Bergsten
Ordförande


Kenth Selmosson

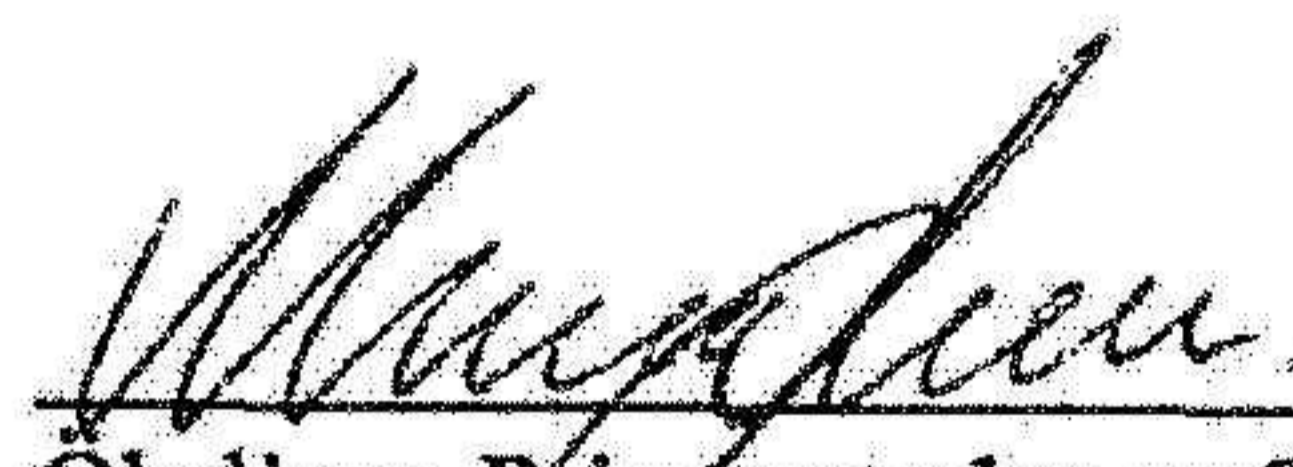

Susanna Lundgren


Rinor Xhemshiti

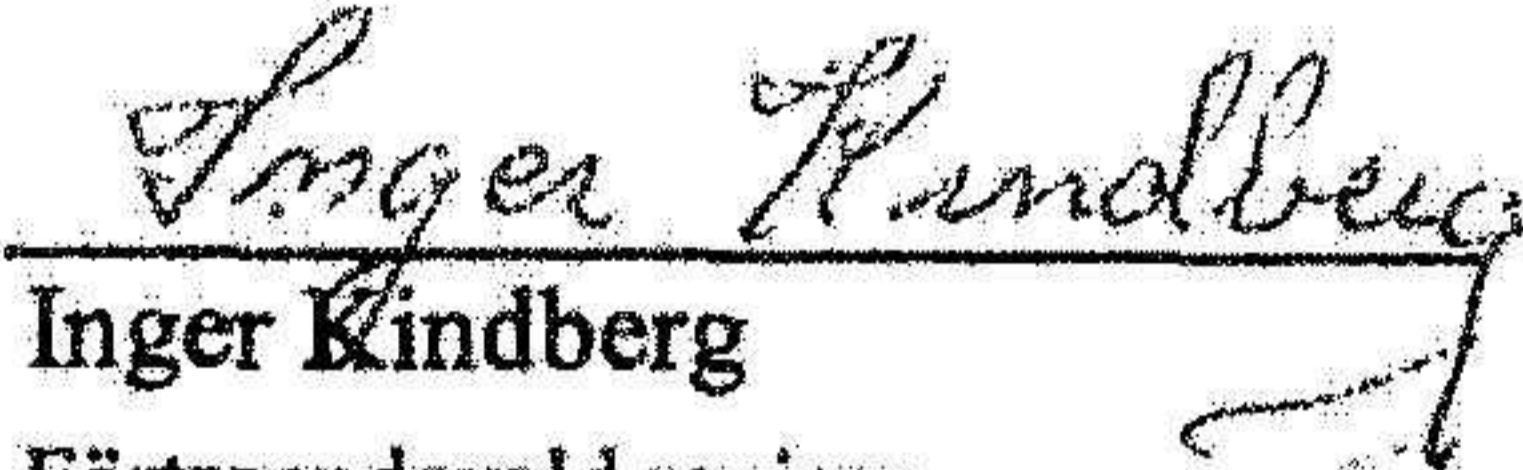

Linus Karlsson


Martin Sahlberg
VD

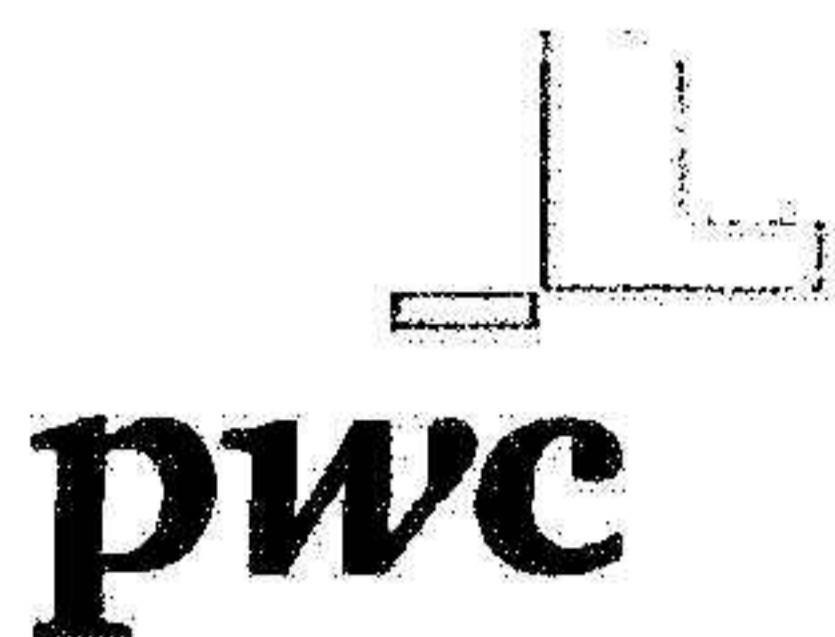
Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats den 13 februari 2023.


Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB
Marina Syénsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avlämnats den 2023-03-23


Inger Kindberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE



2023061220452

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Götenebostäder för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Götenebostäders finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Aktiebolaget 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 Aktiebolaget 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.

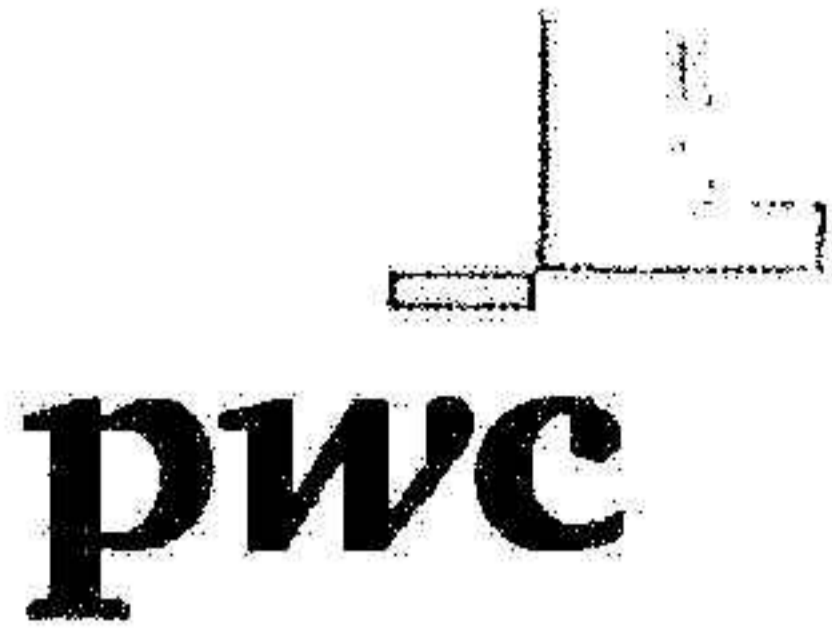
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Aktiebolaget Götenebostäder för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget 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.

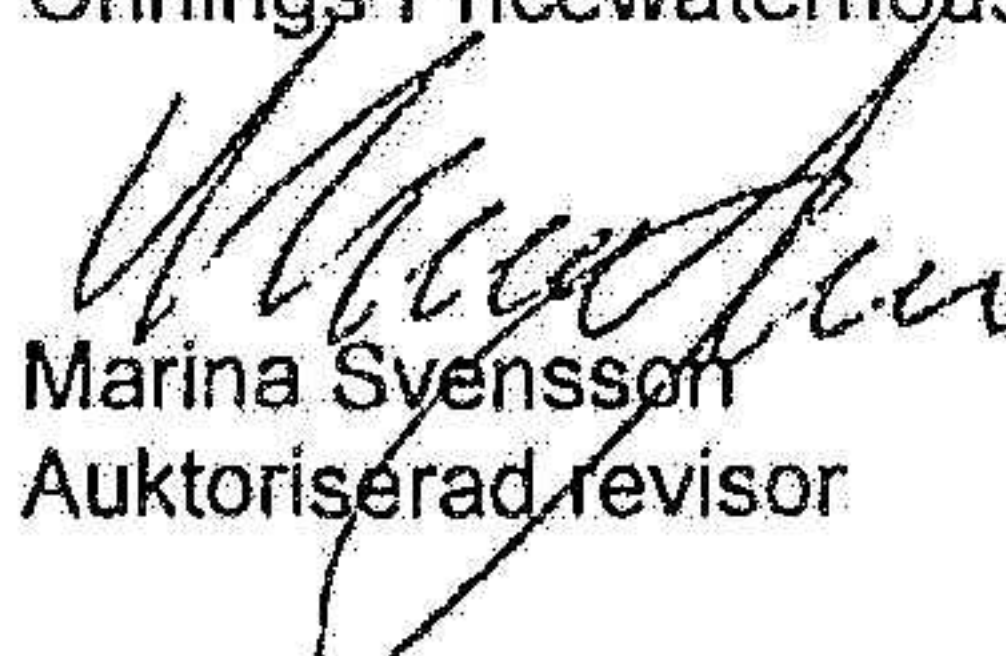
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

Skövde den 13 februari 2023

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 2022

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2022 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 med VD, 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 behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

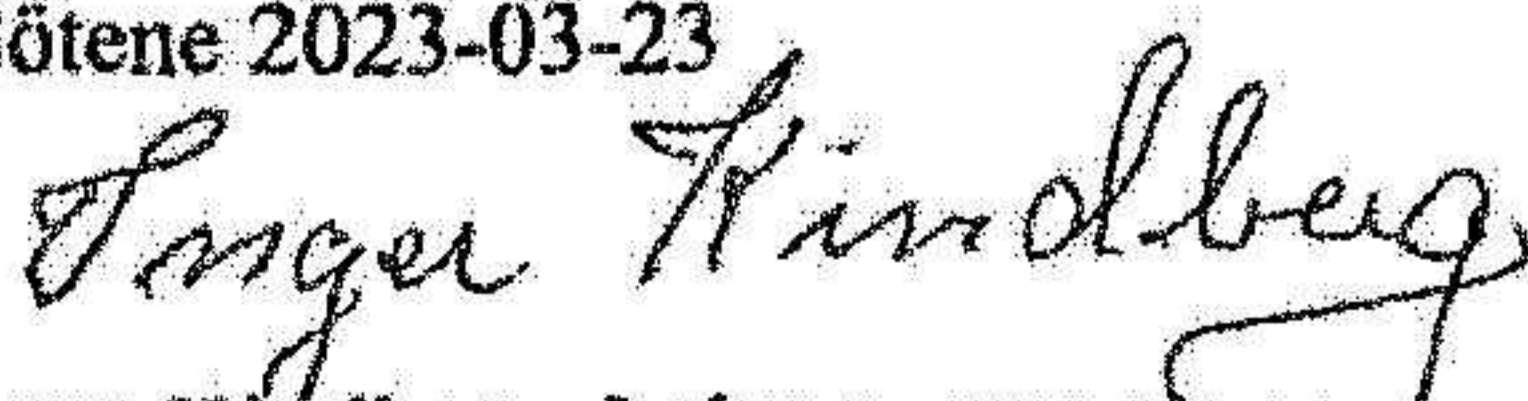
I min övergripande granskning har jag inte noterat några omständigheter som ger mig anledning att anse att bolagets verksamhet inte bedrivits i enlighet med det syfte som angivits i bolagsordningen och i ägardirektivet, samt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten. Årsredovisningen innehåller en redovisning måluppfyllnad utifrån bolagets ägardirektiv. Av redovisningen bedömer jag att bolaget redovisar en i allt väsentligt god måluppfyllelse. Av bolagets 7 mål uppnås inte soliditetsmålet och målet rörande det långsiktiga avkastningskravet. Soliditetsmålet anges som att soliditeten bör i bolaget på sikt vara minst 12 % (utfall 2022 blev 8,6%). Det långsiktiga avkastningskravet anges till 5 % av eget kapital (utfall 2022 blev 0,9 %). Utöver de målen är min bedömning att måluppfyllelsen i allt väsentligt är god.

Genomförd granskning anser jag ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:

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 2023-03-23


Inger Kindberg, Lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2022-12-31

2023061220454

		Färdigställt år	1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt	Total yta m ²	Medelyta m ²	P-plats st	Garage st	Lokaler st	Lokaler yta m ²	Antal byggnader
GÖTENE TÄRTORT																
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	-	-	-	-	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	1103	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	6	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		17	13	3	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

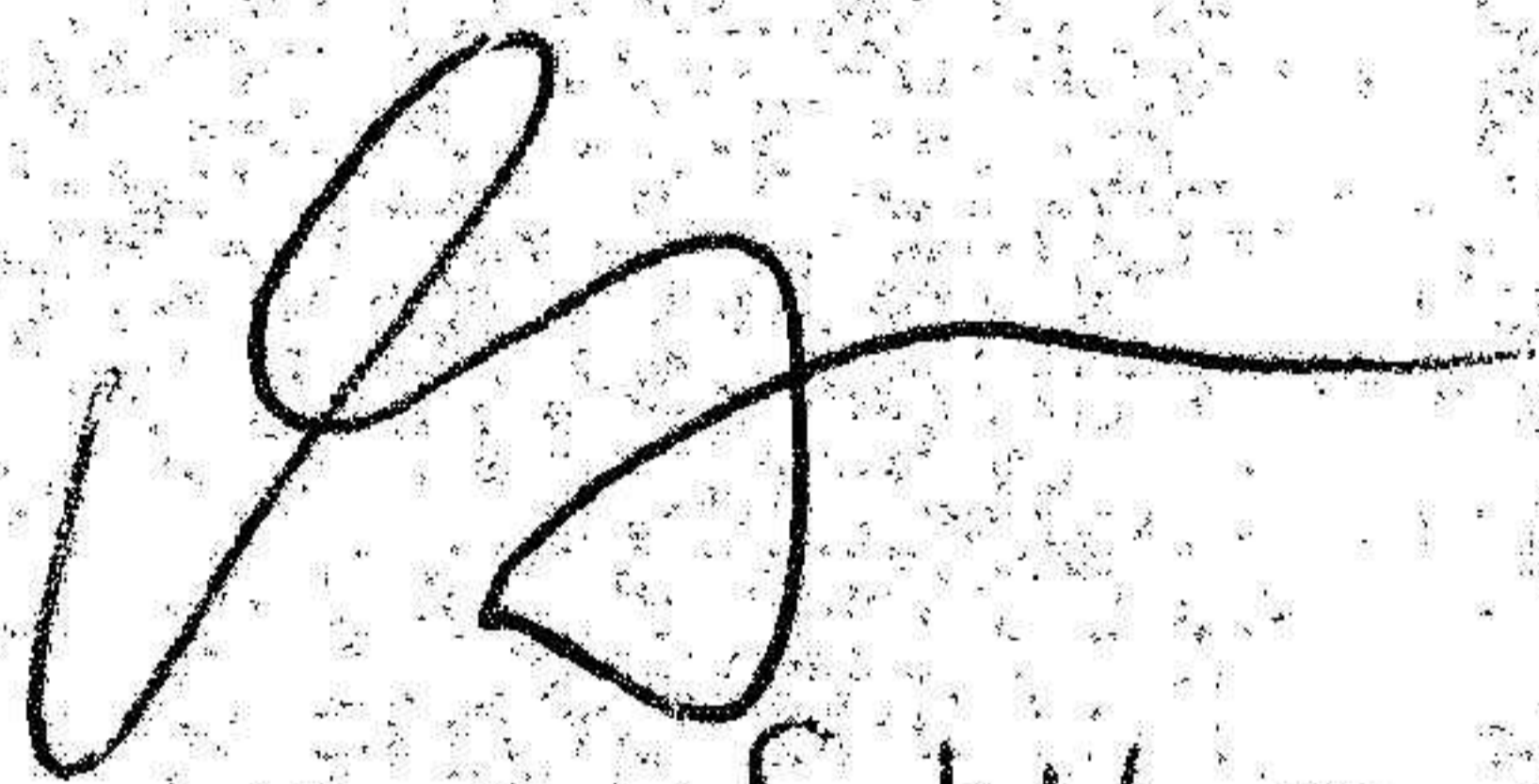
Totalyta: 29 654m²

*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 3. Guttorp 1:173-174: Gullregnsvägen 1, 3. Guttorp 8:2: Stationsvägen 5, 7, 9, 11. Guttorp 1:83: Dalavägen 19. Källbytorp 7:8: Sjökvamsvägen 25. Källbytorp 7:45: Sjökvamsvägen 8. Källby 5:14, 5:25: Smedjevägen 1, 2.

Urderteknad verkestllande direktör i
AB GöteneBostäder intygar, dels att denna kopia
av årsredovisningen stämmer överens med originalet,
dels att resultaträkningen och balansräkningen har
fastställts på årsstämma 2023-05-03. Årstemman
bestutade att godkänna styrelsens förslag bli
hur nästen ska fördelas

Götene 2023-06-09


Martin Sahlberg
VD



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

WWW.GÖTENE BOSTÄDER.SE