

Årsredovisning
för
AB GöteneBostäder
556089-4197


Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB GöteneBostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Götene 2024-05-29


Martin Sohlberg

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023

VD HAR ORDET

Under 2023 har GöteneBostäder navigerat vidare på vår i högsta grad lokala bostadsmarknad som ändå blir så beroende av den globala utvecklingen. Inflationstrycket verkar i slutet av året ha börjat dämpas men dess effekt, ökande styrräntor, har alltmer påverkat AB GöteneBostäders ekonomi. Inte minst med tanke på de stora investeringar som gjorts i bolaget, framför allt då nyproduktionen. I slutet av året talar de ekonomiska prognoserna försiktigt om minskande inflation och en räntebana som verkar ha nått toppen. Förhoppningsvis innebär detta fallande räntor redan under 2024. Samtidigt har stora kostnadshöjningar aviserats lokalt när det gäller taxor och avgifter. Och vid sidan av det pågående kriget i Ukraina har mellanösternkonflikten blossat upp igen. Detta skulle kunna påverka världsekonomin under flera år framöver.

Under 2023 fick GöteneBostäder en delvis ny styrelse samt ny ordförande och vice ordförande. En uppskattad styrelseutbildning genomfördes i maj, i regi av Sveriges Allmännyttan. I juni togs beslut om en övergång från redovisningssystemet K2 till K3 från och med 2024. Detta är nödvändigt för att kunna hantera framtida renovering och nyproduktion.

Det sedan 2022 pågående nybyggnadsprojektet färdigställdes hösten 2023. 56 nya lägenheter har därmed byggts i två punkthus genom förtätning på fastigheten Melonen 6 i centrala Götene. En något förhöjd entreprenadkostnad, till följd av förhandling med entreprenören med hänvisning till ABT06 kapitel 6 § 3, innebär att projektet landar något över budgeterad kostnad. Utöver de nya lägenheterna har en helt ny utemiljö, hushållsnära källsortering och laddinfrastruktur skapats för såväl nya som tidigare hyresgäster. Alla lägenheter var uthyrda i god tid före inflyttningen som gjordes under hösten. Inflyttningsenkäten visade, med sitt snitt på 5,4 i skalan 1-6 och ett spann mellan de olika delfrågorna på 5,2-5,5 på oerhört nöjda hyresgäster i de nya husen. Genom projektet har också ett femtontal villor frigjorts i kommunen och många ungdomar har fått en lägenhet. Projektet har genomförts med stort fokus på hållbarhet, inte minst genom det unika samarbetet med Unesco Biosfärområde Vänerskärgrården med Kinnekulle.

I övrigt har den löpande renoveringen av lägenheter på Liljan 1 fortsatt liksom övrigt sedvanligt underhåll i stora delar av fastighetsbeståndet. Ett förhållandevis snöigt och kallt väder präglade slutet av året. Detta ser ut att fortsätta i alla fall en bit in på 2024 med allt vad det innebär för uppvärmningskostnader och stresstestning av våra förvaltningssystem.

Hyresgästinflytandet under 2023 har främst präglats av boinflytandemöten och ett antal kvällsaktiviteter i samarbete med Hyresgästföreningen. Därutöver fortsätter bolagets systematiska arbete med handlingsplanen efter Hyresgästenkäten 2022. Planen genomförs fram till och med juni 2024. En ny enkät kommer sedan göras i hela beståndet kommande höst. För GöteneBostäder är det viktigt att ha en löpande och pågående dialog direkt med våra hyresgäster. Detta underlättas genom att vi är ett relativt litet bolag med god personlig kännedom om många av våra kunder. Det välfungerande sociala samarbetet med Götene kommun fick ytterligare uppmärksamhet genom medverkan i en nationell konferens samt kontakter från flera olika bolag och kommuner i Sverige som velat inspireras av detta.

Jag vill avslutningsvis tacka bolagets personal för aktiv medverkan i vårt utvecklingsarbete. Likaså vår nya bolagsstyrelse som visat stort engagemang och är ett värdefullt bollplank för mig i min VD-roll. Och trots en orolig värld tror vi på GöteneBostäder fortsatt på framtiden!

Martin Sohlberg
VD

82 LK
RX 15
MON

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Ledamöter

Susanna Lundgren, ordförande
Linus Karlsson, vice ordförande
Åke Fransson
Rinor Xhemshiti
Clemens Nordentoft

Suppleanter

Bo Bergsten
Dragan Jurcevic
Johan Kjellström
Lars-Inge Bly
Annelie Larsson t o m 2023-12-28
Liv Gerding fr o m 2023-12-29

Sammanträden

Årsstämman hölls onsdagen den 3 maj 2023. Stämman var öppen för allmänheten att besöka och annonserades bland annat via bolagets hemsida.

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit sju protokollförda ordinarie sammanträden samt 4 arbetsmöten angående byggprojektet Melonen 6

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Martin Sohlberg.

REVISORER

Ordinarie:

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

Camilla Rydberg (lekmannarevisor), utsedd av kommunfullmäktige.

Suppleanter

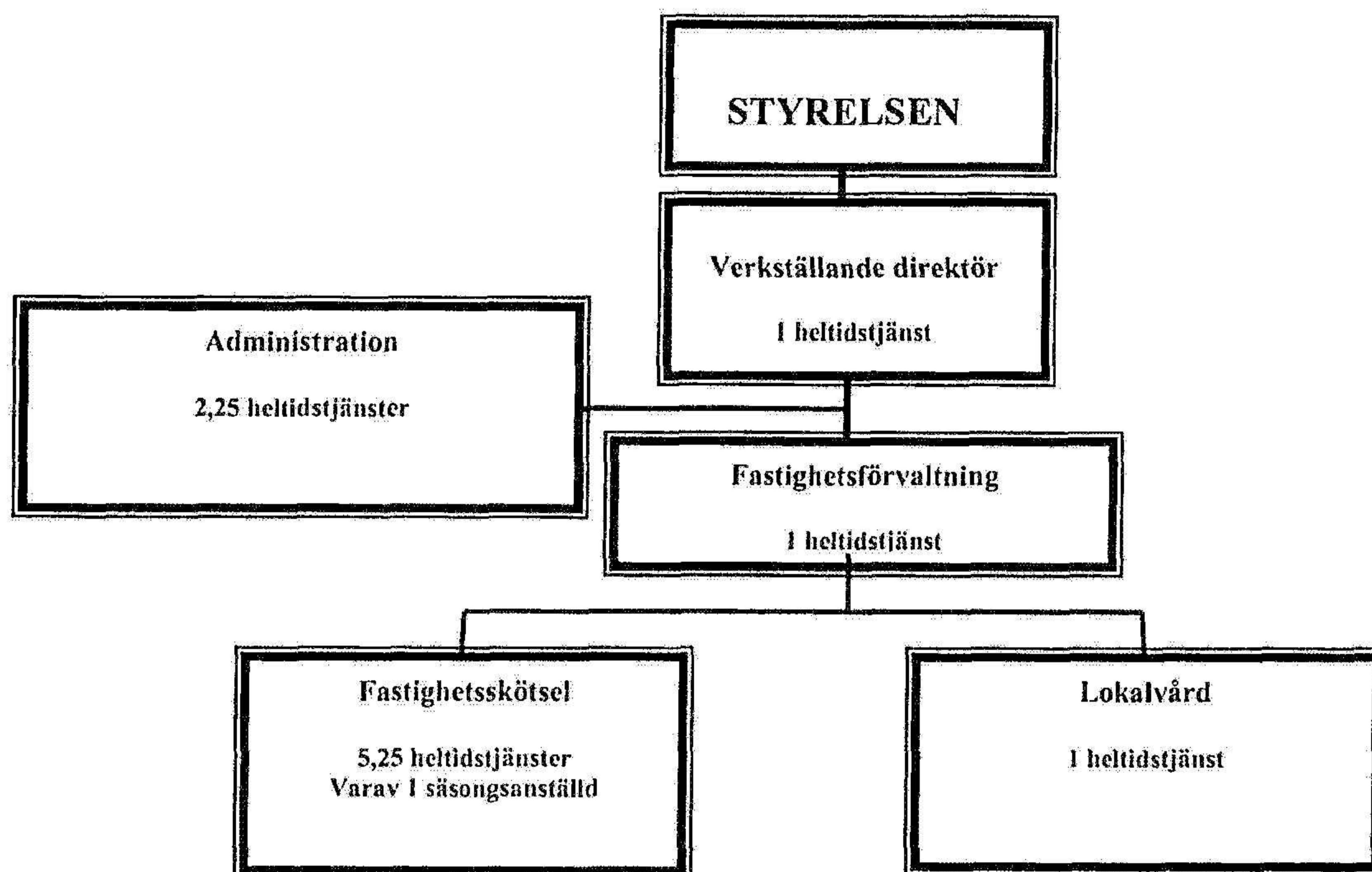
Sibylle Mendes (lekmannarevisor), utsedd av kommunfullmäktige.

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Susanna Lundgren, Linus Karlsson samt verkställande direktören Martin Sohlberg, två i förening. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

SZ MSN
LK KB
EX
Clemens

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

SK LK MIV
RX MS
well

- 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 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

Nio veckor på sommarlovet var det sex ungdomar som sommarjobbade hos oss via kommunen. All tillsvidareanställd personal har haft medarbetar- och lönesamtal.

Utbildningskostnaderna per anställd var 18 500 kr, en relativt hög summa jämfört med föregående år beroende delvis på att bolaget haft ny personal samt att styrelsen genomförde en styrelseutbildning i Stockholm.

Sjukfrånvaron har under 2023 varit 1,65% (4,91% 2022). All personal erbjuds en timmes friskvård i veckan samt kontinuerlig uppföljning av hälsan via företagshälsovården. Under året har personalen i genomsnitt utfört 17 timmar per anställd i fysisk aktivitet.

Fastighetsbestånd

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter är 220 771 tkr (207 841 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.

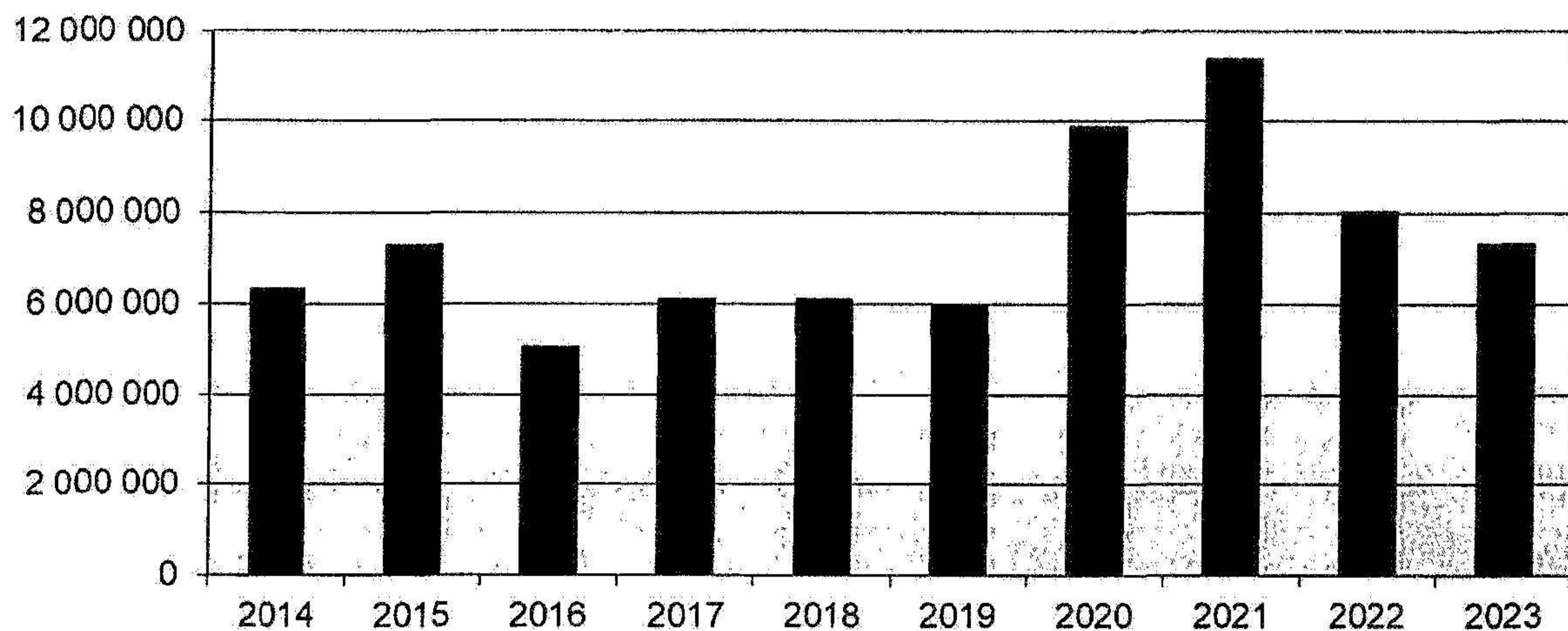
Miljö

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 Vänerskärgrården med Kinnekulle. All el bolaget köper är grön, dessutom produceras en mindre andel egen el genom solceller på Hjälmen 2 och från och med hösten även på Melonen 6. Genom utbyte av en redskapsbärare samt möjliggörande att använda HVO100 i en befintlig redskapsbärare har andelen av detta bränsle i den totala drivmedelsmixen ökat. Därutöver fortsätter utbytet av bränsledrivna redskap till batteridrivna redskap successivt.

S. LK @
MS RK
MUN

Fastighetsunderhåll

Underhåll



Inflationseffekterna har fortsatt påverkat GöteneBostäders ekonomi på ett svåröversäglbart sätt. En redan pressad budget mötte ytterligare utmaningar genom oväntade behov av underhåll, bland annat till följd av vattenläckor, åtgärder i avloppssystem och tidigarelagt byte av en värmepump. Sammantaget har detta påverkat bolagets resultat 2023. I nio olika fastigheter har omtapetsering/golvbyten utförts i totalt 36 olika lägenheter varav fler än tidigare krävt mycket omfattande åtgärder. 18 hyresgäster har valt standardhöjande åtgärder under 2023, till exempel nya luckor och diskmaskin i köket eller egen tvättmaskin. På Liljan 1 har totalrenovering slutförts i tre lägenheter och påbörjats i ytterligare två. Sådan renovering består dels av sedvanligt underhåll dels också som standardhöjande åtgärder varav det förstnämnda betraktas som kostnadsfört underhåll. På Liljan 1 har också all takavvattning bytts ut liksom källarbelysningen. Där har också viss beskärning och fällning av träd gjorts. På Hjälmen 7 har det varit nödvändigt att totalrenovera ett antal lägenheter i samband med omflyttning. Här har också asfaltering skett på vissa ytor och en garagebyggnad har målats om. På Helde 1:305 uppstod problem med avloppsrör som krävde relining, här renoverades också 2 badrum. På Heldegatan på Melonen 6 har en tvättstuga renoverats efter inträngande grundvatten, här har också miljöhuset byggts om inför införandet av matavfall. På Guttorp 8:2 har ett antal fönster samt delar av panel bytts ut och målats. Dessutom har ett antal balkonger reparerats. På Guttorp 1:83 har en värmepump behövt bytas.

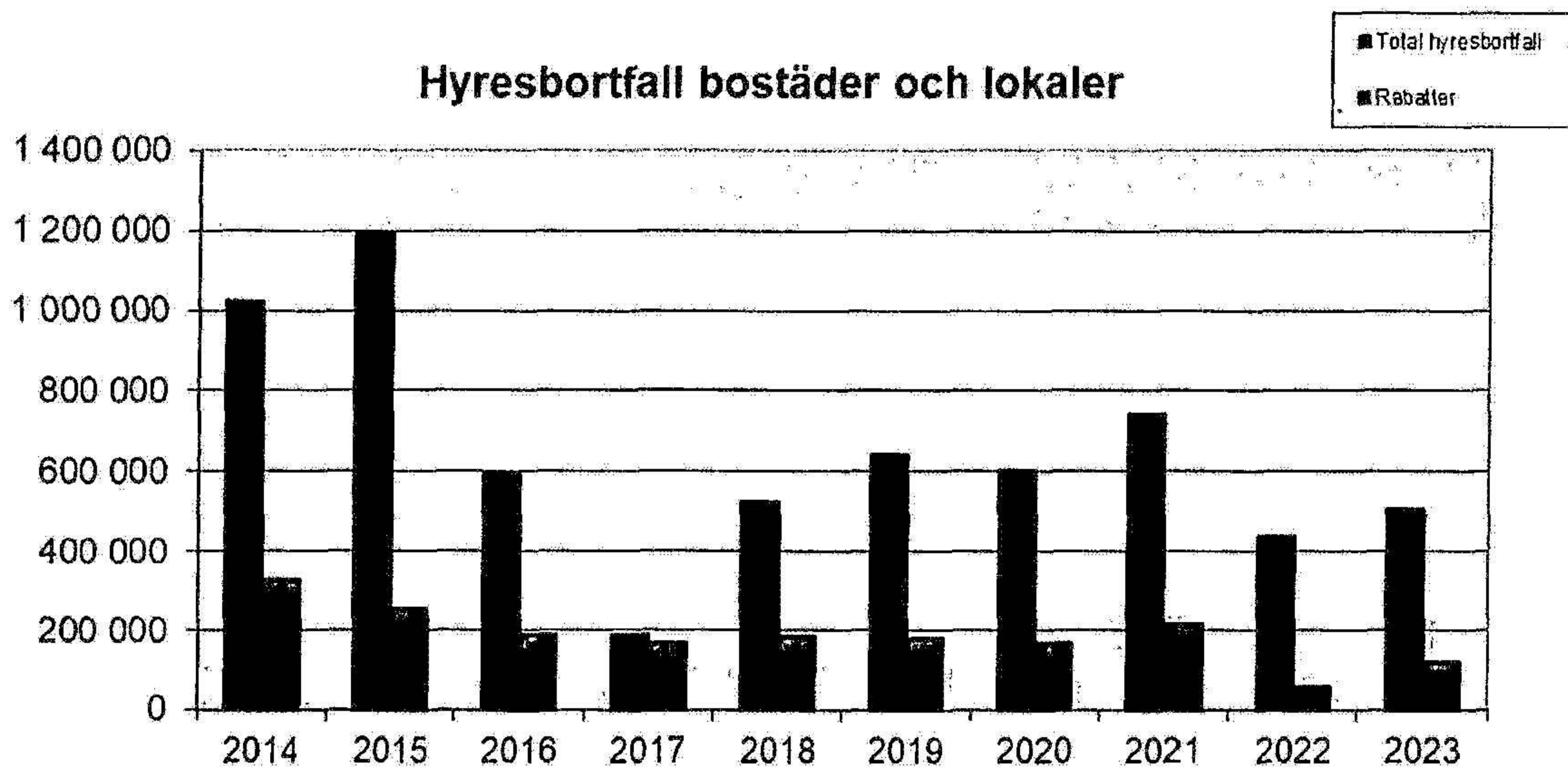
Investeringar

På Liljan 1 har totalrenovering slutförts i tre lägenheter och påbörjats i ytterligare två. Sådan renovering består dels av sedvanligt underhåll dels också som standardhöjande åtgärder varav det sistnämnda betraktas som investering. Hjälmen 7 har fått ytterligare två cykeltak, på Vikingagatan 17 och 23. En gammal redskapsbärare har bytts ut mot en ny med sandspridare och plogblad. En mindre inventarieinvestering har också gjorts i form av nya stolar i bolagets konferensrum.

Uthyrningssituationen

Vid utgången av år 2023 var antalet outhyrda lägenheter 5 (1) st av det totala beståndet på 456 st vilket motsvarar 1,1% (0,25%). Antalet vakanta lägenheter var i medeltal 5,00 (3,25) st vilket motsvarar 1,10 % (0,81%). Hyresbortfallet för de outhyrda lägenheterna uppgick till 367 (260) tkr vilket är en ökning med 107 tkr jämfört med föregående år. Vid årsskiftet var 0 (0) lokaler outhyrda. Detta motsvarar 0% (0 %) av det totala lokalbeståndet.

S L K
MS FX
J



Antalet inflyttningar har under året varit 120 (68) st, vilket motsvarar 26,3% (17%) av bolagets bestånd. Av dessa utgör nyproduktionen på Alsborgsgatan, Melonen 6, 56 st. En mer rättvis jämförelsen med föregående års omflyttning bör därför vara 64 (68). Av de inflyttade var 30 (17) från andra kommuner. 70 (69) hyresgäster flyttade ut, varav 25 (27) till andra kommuner. Genom tillskapande av de nya lägenheterna på Alsborgsgatan frigjordes 15 villor i Götene kommun när äldre personer valde att flytta dit. Vidare var 18 av de nya hyresgäster 30 år eller yngre när de skrev kontrakt. Projektet kan därmed anses direkt bidra till såväl flyttkedjor som att unga i kommunen kan få egen en bostad.

EKONOMI

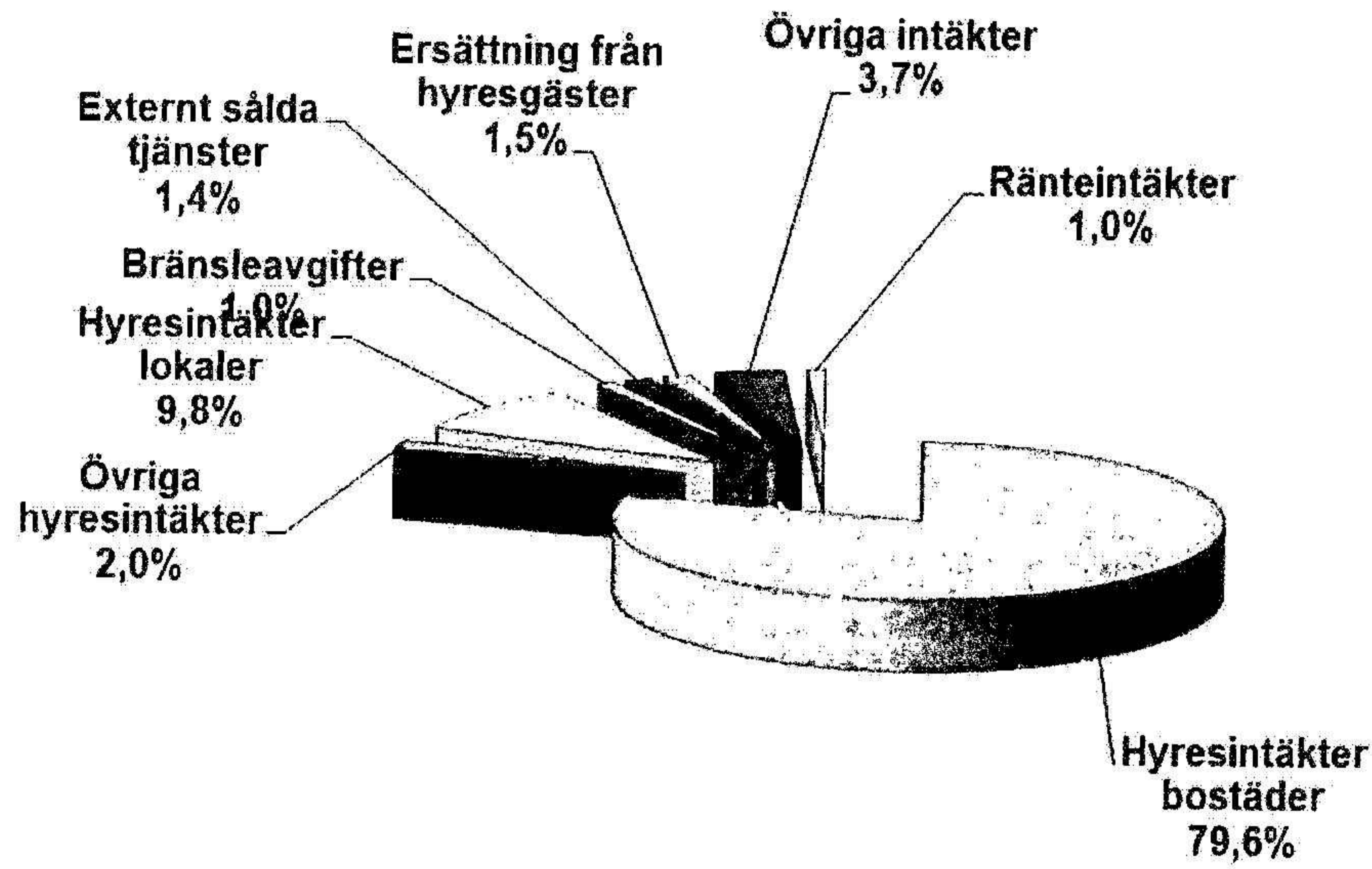
Under 2023 blir AB GöteneBostädernas avkastning 1,3 procentenheter av bolagets egna kapital vilket är lägre än ägardirektivets långsiktiga målsättning om 5 procentenheter. Inflationen samt ett antal nödvändiga men oplanerade underhållsåtgärder är det främsta skälet till att budgeterat resultat ej har kunnat uppnås. Den genomsnittliga avkastningen under de senaste fem åren har varit 3,1 procentenheter. De tidigare avsatta periodiseringsfonderna om totalt 400 tkr har nyttjats under 2023. Under året har 59,6 miljoner nyupplånats med anledning av nybyggnadsprojektet på Alsborgsgatan, Melonen 6. Därutöver har befintliga lån upphandlats på nytt av ett belopp 91,9 miljoner kr. Samtidigt har 2,5 miljoner kr amorterats under året på befintliga lån. Under 2023 utbetalades statligt elstöd om 518 780 kr till bolaget för perioden oktober 2021 till september 2022. Av detta fördelas 112 064 kr under 2023 och 2024 till de av bolagets kunder där elen ingår i hyran eller som betalar för värme via bolagets värmepumpar. Nybyggnadsprojektet färdigställdes och hade inflyttning 2023. Dock sker viss slutfakturering samt den förväntade utbetalningen av det statliga investeringsstödet för detta projekt först 2024.

ELK MIN
AS RK
3
R

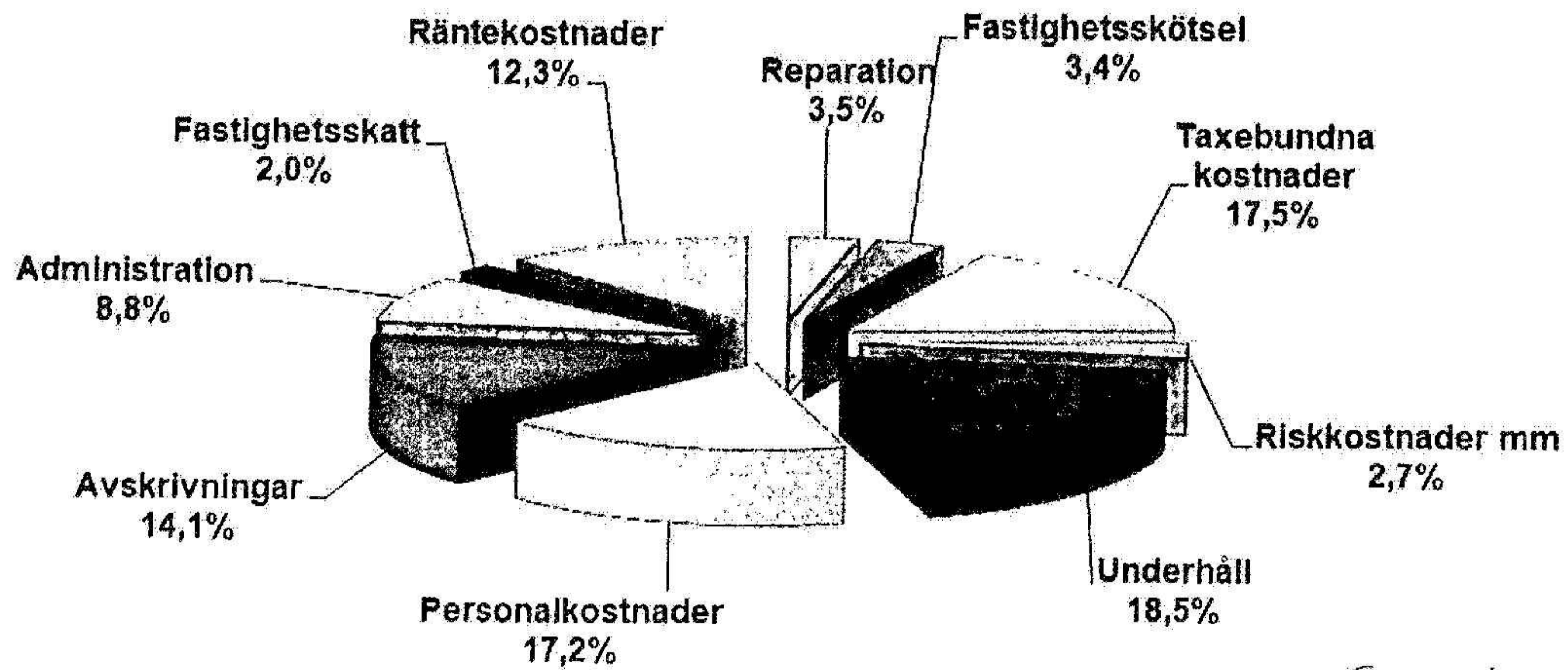
Intäkter och kostnader

2024053116726

Intäkternas fördelning 2023



Kostnadernas fördelning 2023



SLK
PK MS MW
J. Ull

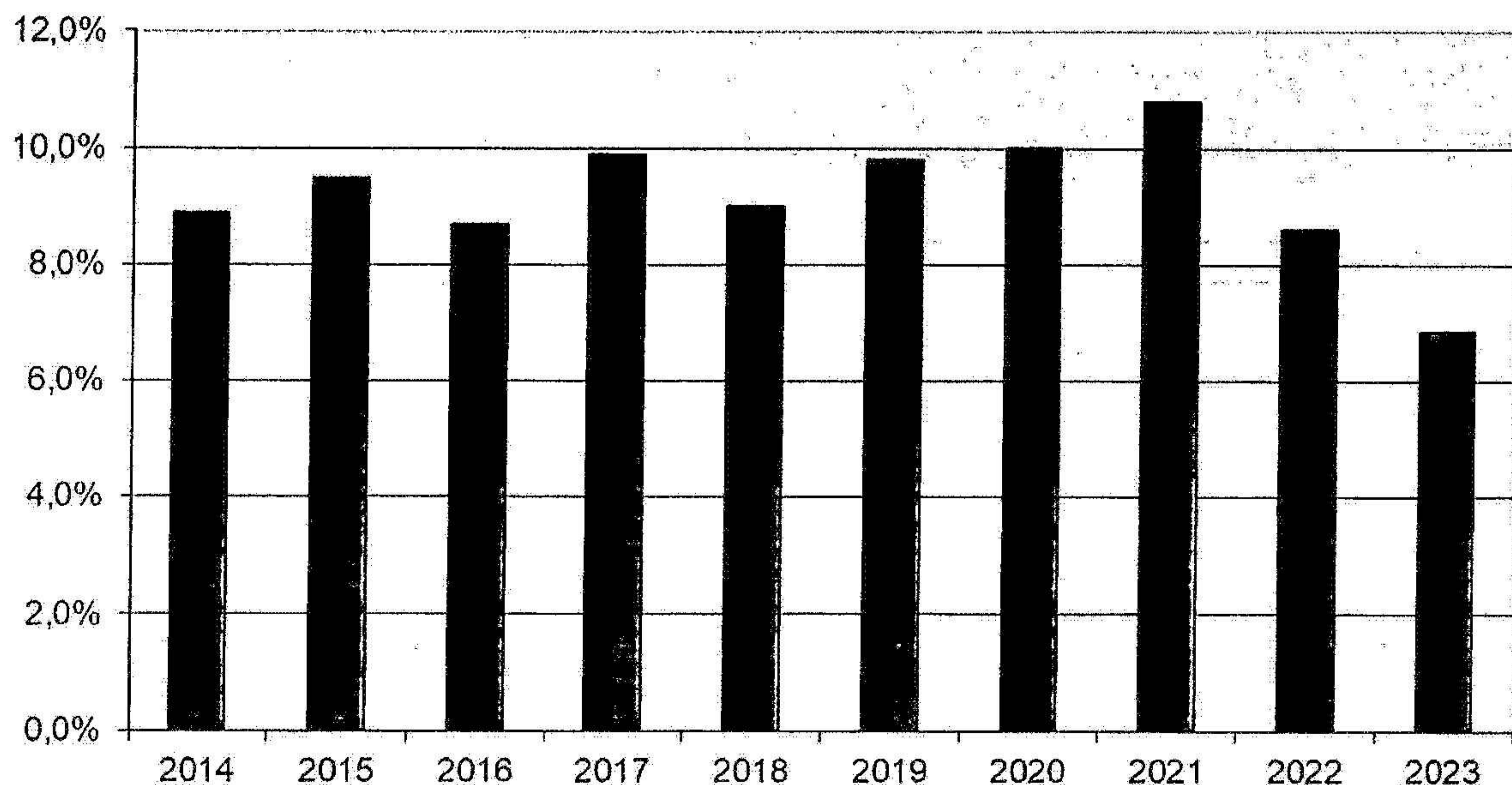
Likviditet

Bolagets kassa/bank uppgick per 2023-12-31 till -2 881 tkr. Bolaget har en checkkredit på 5 mnkr under större delen av året men under slutet av 2023 höjdes den till 10 mnkr för att hantera projektkostnaderna för nyproduktionen innan investeringsstödet skulle betalas ut 2024. Krediten har utnyttjats under december 2023.

Låneskulden uppgick per 2023-12-31 till 229 mnkr. Genomsnittsräntan var 2,27%.

Nyckeltal	2020	2021	2022	2023
Soliditet %	10,0	10,8	8,6	6,9
Kassalikviditet %	105	81,3	32,3	7,9
Genomsnittlig skuldränta %	0,91	0,89	0,73	2,27
Nettoomsättning	32 892	33 132	34 326	37 307
Resultat efter finansiella poster	302	1 471	251	140
Balansomslutning tkr	162 545	160 225	202 561	253 890
Eget kapital tkr	16 085	16 976	17 130	17 363
Långfristiga skulder tkr	135 723	133 111	168 540	224 049
Rörelsekapital tkr	522	-1 824	-11 159	-11 490

Soliditetsutveckling



Soliditet

Soliditeten är 6,9% och har minskat sedan föregående år beroende främst på upplåningen i byggprojekt på Alsborgsgatan, Melonen 6.

SLK
EX MS MON
S R

Hyresförhandling

Hyresförhandlingarna för 2023 genomfördes under december 2022 samt i januari 2023. Förhandlingarna var begärda av AB GöteneBostäder, som yrkade på en höjning av utgående totalhyror med 6,5%.

Parterna enades om att hyrorna för lägenheter och lokaler höjs med 4,4% från 2023-03-01, för lägenheter med kallhyra höjs hyrorna med 3,0% och för lägenheter där hushållselen ingår höjs de med 4,9%. P-platser med 10-25 kr och garage med 30 kr/månad. Standardhöjande åtgärder höjs med 4,4% från samma datum. Hyresförhandlingen för 2024 påbörjades i november 2023.

MÅLUPPFYLLNAD ÄGARDIREKTIV

- Bolaget har bedrivit sin verksamhet på ett sådant sätt att kostnaderna för verksamheten täcks genom bolagets intäkter
- Bolagets soliditet har minskat från 8,6 till 6,9% till följd av byggprojektet på Melonen 6. Bolaget kan därmed under 2023 inte bidra till kommunfullmäktiges beslut om God ekonomisk hushållning vilket tidigare har anmälts till ägaren
- Bolaget har under 2023 ej uppnått ägarens långsiktiga avkastningskrav om 5 procentenheter av eget kapital, avkastningen blev 1,3 procentenheter. Genomsnittet de senaste 5 åren är 3,1 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 2023: Bolaget har redovisat ett positivt resultat och har under året tillfört 56 st nyproducerade hyreslägenheter på Alsborgsgatan, fastigheten Melonen 6 i Götene tätort. Samtliga nyproducerade lägenheter är uthyrda och vakanserna i bolagets övriga lägenhetsbestånd har tillfälligt påverkats endast marginellt till följd av byggprojektet.
 - *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 2023: Det systematiska arbetet med handlingsplanen från 2022 års kundenkät fortsätter i syfte att ytterligare öka attraktionskraften för bolagets lägenheter. Nästa enkät genomförs 2024. En aktiv dialog pågår också med hyresgästföreningen liksom medverkan i deras aktiviteter. Genom den nya utemiljön på Melonen 6 har en ny "utställningshall under stjärnorna" skapats i samarbete med bland annat Götene kommun och Kultursystem Kinnekulle samt med delfinansiering från Sparbanksstiftelsen Skaraborg. Verksamheten har fått namnet Galleri Hemmavé och kommer under de närmaste åren erbjuda tre årliga utställningar för allmänheten. Detta ökar attraktionskraften såväl i Götene centrum som för hela kommunen.
 - *En klimat- och miljösmart kommun*
 - Mål: Bolaget ska genom medverkan i Allmännyttans Klimatinitiativ arbeta aktivt med att förebygga energiförluster, minska sin totala

RX *Se Lk* *MS* *Mon* *QR* *ellm*

- energianvändning 2007-2030 med 30 procent och senast 2030 vara fossilfria avseende energianvändning.
- Uppfyllnad 2023: Sedan många år tillbaka är all den el bolaget köper förnyelsebar. Dessutom har den egna solcellsproduktionen ökat med ca 50 procent under 2023. Utvecklingen av den digitala styrningen av energianvändningen i befintliga fastigheter har fortsatt med sänkt energiförbrukning som följd. Samtliga fyra servicefordon samt två av tre redskapsbärare drivs nu med el eller HVO100. Fler eldrivna redskap samt robotklippare hjälper ytterligare till att minska klimatavtrycket. Det byggprojekt bolaget slutförde 2023 är på många sätt helt unikt ur ett hållbarhetsperspektiv. Att som GöteneBostäder genomföra detta projekt i nära samarbete med Unesco Biosfärområde Vänerskärgrården med Kinnekulle, är vi helt ensamma om. Likaså att i modern tid bygga bostadshus helt utan cellplast i klimatskalet. Att energiförbrukningen i de nya husen ligger så lågt som strax över 50 procent av byggkraven är vi också mycket stolta över.
- *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 2023: Bolagets samtliga lokaler är uthyrda. Vidare erbjuder bolaget plats för och tar emot såväl PRAO-elever, sommarpraktiserande skolungdomar förmedlade via kommunen och praktikanter från AME. Bolaget arbetar också aktivt för att stärka den egna attraktivitet som arbetsgivare.

FRAMTIDEN

I ett fortsatt allvarligt världsläge, som fortsätter skilja sig starkt mot det vi länge upplevde fram till för bara några år sedan, kan GöteneBostäder konstatera att såväl 2024 som de därefter närmast följande åren innebär fortsatta nya utmaningar. Än större vikt läggs vid att prioritera rätt och fördela befintliga resurser på bästa möjliga sätt efter givna omständigheter. Efter att 2023 ha genomfört inflyttningen i ett mycket lyckat byggprojekt på Alsborgsgatan i Götene kommer de återstående åren under innevarande decennium få fokusera till mycket stor del på renovering av bolagets miljonprogram. Parallellt med detta pågår planering för framtida nyproduktion.

Nödvändig renovering av 25-talet återstående lägenheter med 1960-talsstandard på Liljan 1 och ca 130 lägenheter från tidigt 1970-tal på Hjälmen 7 har tidigare utretts. Nya energieffektiviseringskrav från EU kan innebära behov av ytterligare renovering än hittills planerat såväl i dessa fastigheter som i delar av det övriga beståndet. Fortsatt utredning kommer göras avseende kostnads- och finansieringsbilden för detta. Det är dock en förhoppning att övergången av bolagets redovisning, från K2 till K3 från och med 2024, till viss del kommer kunna hjälpa till att hantera kostnaderna.

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 då den andelen vida överstiger de åtgärder bolaget vidtar i övrigt genom övergång till fossilfria drivmedel för fordon, maskiner och verktyg. Bolagets ökade digitalisering kommer fortsätta och då främst inom områdena ekonomi och HR.

LK V3 PX

2024053116730

Flera framtida industriella investeringar i Götene och angränsande kommuner ser ut att kunna skapa goda möjligheter för befolkningsutveckling i vårt närområde under de kommande 10-15 åren. Även om renoveringen av befintliga bostäder är prioriterad vill GöteneBostäder kunna bidra även när det gäller fortsatt nyproduktion. Bolaget har därför initierat en utredning av möjliga förtätningsprojekt på befintliga fastigheter. En ansökan om planbesked för att möjliggöra 100-125 nya lägenheter på fastigheten Hjalmen 7, Vikingagatan i Götene, skickas i detta syfte under januari 2024 till kommunstyrelsen Götene kommun. Det är bolagets förhoppning att denna ska leda till en ny detaljplan för fastigheten och att nya bostäder där kan bli verklighet kring 2030 och framåt. Fler tänkbara förtätningsprojekt kan bli aktuella senare. I övrigt är den framtida personalförsörjningen en fortsatt prioriterad fråga för GöteneBostäder inför framtiden.

RESULTAT

Förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	2 100	9 876	154	17 130
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning			154	-154	
Årets resultat	-	-	-	233	233
Belopp vid årets utgång	<u>5 000</u>	<u>2 100</u>	<u>10 030</u>	<u>233</u>	<u>17 363</u>

Bolagets resultat och ställning för år 2023 framgår av bifogad resultaträkning och balansräkning.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	10 029 958 kr
Årets vinst	233 490 kr
Summa	10 263 448 kr

Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras så:

- att 10 263 448 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 2023 är 77 174 kr vilket motsvarar hälften av föregående års resultat då detta belopp enligt gällande takregel är lägre än vid beräkning med genomsnittlig statslåneränta 2023 (2,48%) plus en procentenhet gånger tillskjutet kapital.

Styrelsen föreslår att utdelningsbeloppet 77 174 kr som helhet frånräknas för del av bolagets kostnader 2023 för kulturprojektet "Galleri Hemmavé" på Melonen 6 som kommer allmänheten till del. Dessa åtgärder kan därför bedömas som en del i bolagets samhällsnytta.

S LK 175 RX
YMM S MW
QR

RESULTATRÄKNING FÖR VERKSAMHETSÅRET Tkr
1 januari – 31 december 2023

	<u>Not</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RÖRELSEINTÄKTER			
Hysesintäkter	2	37 308	34 327
Övriga rörelseintäkter	3	2 699	2 637
Summa intäkter		40 006	36 964
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-18 819	-20 837
Övriga externa kostnader		-3 501	-2 925
Personalkostnader	5	-6 833	-6 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 589	-5 280
Summa rörelsekostnader		-34 742	-35 264
Rörelseresultat		5 264	1 700
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		422	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 546	-1 576
Summa finansiella poster		-5 125	-1 449
Resultat efter finansiella poster		140	251
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		400	0
Resultat före skatt		540	251
Årets skattekostnad		-306	-97
Årets resultat		233	154



 LK MS

 RX

 Mon

 [Signature]

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2023 Tkr

TILLGÅNGAR


	<u>Not</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	6	248 601	147 341
Inventarier	7	2 203	1 491
Pågående ombyggnader	8	2 017	48 312
		<u>252 822</u>	<u>197 144</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar		82	85
Summa anläggningstillgångar		<u>252 904</u>	<u>197 229</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager			
		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		795	718
Övriga fordringar		191	4
		<u>986</u>	<u>722</u>
Kassa och bank		<u>0</u>	<u>4 610</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>986</u>	<u>5 332</u>
Summa tillgångar		<u><u>253 890</u></u>	<u><u>202 561</u></u>

2024053116732

SZ TRX
LK MS
MMNT
OR

SKULDER & EGET KAPITAL

	<u>Not</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 5.000 aktier		5 000	5 000
Reservfond		2 100	2 100
Summa bundet eget kapital		<u>7 100</u>	<u>7 100</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		10 030	9 876
Årets resultat		233	154
Summa fritt eget kapital		<u>10 263</u>	<u>10 030</u>
Summa eget kapital		17 363	17 130
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	400
Summa obeskattade reserver		<u>0</u>	<u>400</u>
Skulder			
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		224 049	168 540
Summa långfristiga skulder		<u>224 049</u>	<u>168 540</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		2 881	0
Skulder till kreditinstitut		4 714	3 142
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		155	8 965
Skatteskulder		0	333
Övriga kortfristiga skulder		637	232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 090	3 820
Summa kortfristiga skulder		<u>12 478</u>	<u>16 491</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>253 890</u>	<u>202 561</u>

S 145
 LK EX

 MAM
 LAM OR

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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Totalhyra		
Bostäder	33 100	30 407
Lokaler	4 008	3 659
Garage	482	438
P-platser	343	322
Totalt	<u>37 933</u>	<u>34 826</u>
Hyresbortfall		
Bostäder	-486	-323
Lokaler	0	-22
Garage	-11	-7
P-platser	-128	-149
Totalt	<u>-625</u>	<u>-500</u>
Netto		
Bostäder	32 614	30 084
Lokaler	4 008	3 637
Garage	472	431
P-platser	214	174
Totalt	<u><u>37 308</u></u>	<u><u>34 327</u></u>

I hyresbortfall ingår olika rabatter med 119 tkr 61 tkr).

SE MS
LKR
MM
Q

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Övriga förvaltningsintäkter		
Utförda extraarbeten	145	179
Fastighetsskötsel	445	404
Fjärrvärme, vatten och sopor	653	878
Återvunna fordringar	26	12
Vinst vid avyttring	0	0
Försäkringsersättningar	0	588
Övriga ersättningar och intäkter	1 430	576
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u><u>2 699</u></u>	<u><u>2 637</u></u>

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Driftskostnader	-10 721	-12 166
Underhåll	-7 324	-8 011
Fastighetsskatt	-774	-660
Summa	<u><u>-18 819</u></u>	<u><u>-20 837</u></u>

NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medeltalet anställda	10	10

NOT 6 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	250 500	246 774
Inköp	1 993	3 726
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	104 385	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 878	250 500
Ingående avskrivningar	-103 159	-98 089
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-5 118	-5 070
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	<u><u>-108 277</u></u>	<u><u>-103 159</u></u>
Utgående bokfört värde	248 601	147 341

E MS
 LK RX
 R J

NOT 7 INVENTARIER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	4 434	3 306
Försäljning och utrangering	0	0
Årets inköp	1 184	1 128
Omklassifiering inom not	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 618	4 434
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 942	-2 732
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-471	-211
Omklassifiering inom not	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 412	-2 942
Utgående bokfört värde	2 203	1 491

NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	48 312	2 975
Inköp	58 090	45 338
Omklassificeringar	-104 384	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 017	48 312

NOT 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	128 334	36 035

För alla lån finns kommunal borgen.

NOT 10 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	5000
Utnyttjad kredit uppgår till	-2 881	0

NOT 10 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Borgensförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	78	79

LK RK

 J. M. M.

 OR

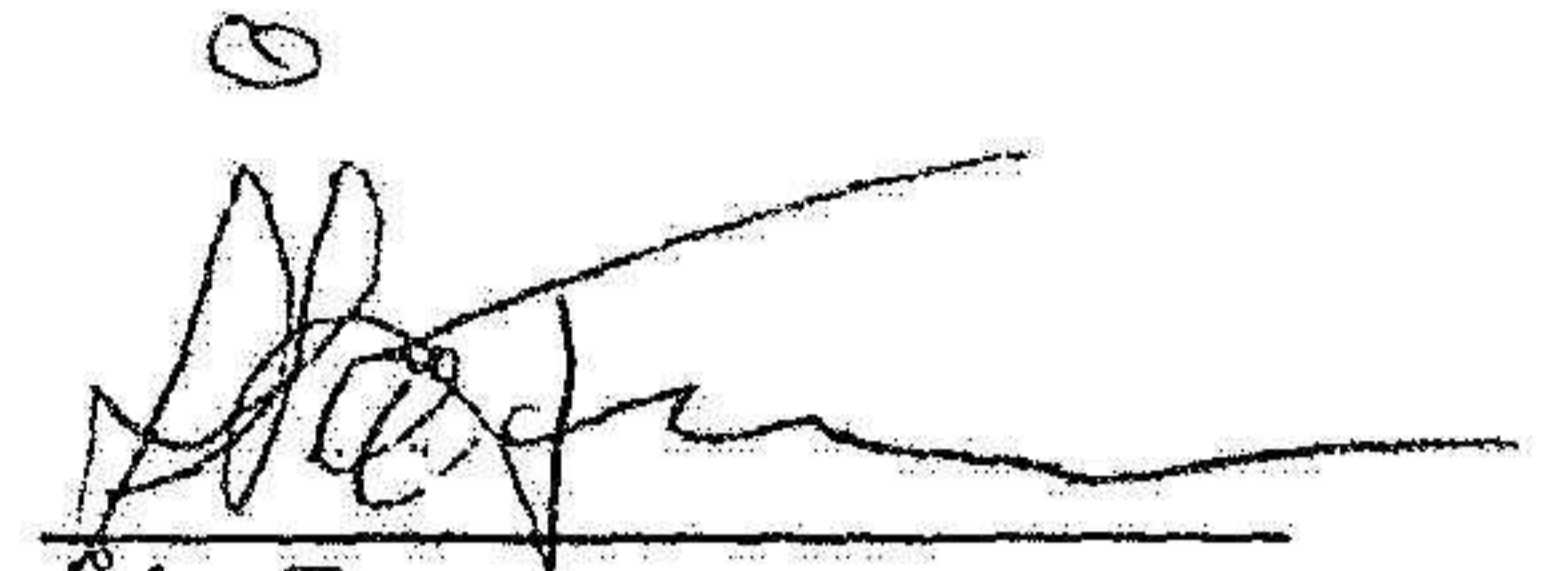
Götene den 2024-02-07



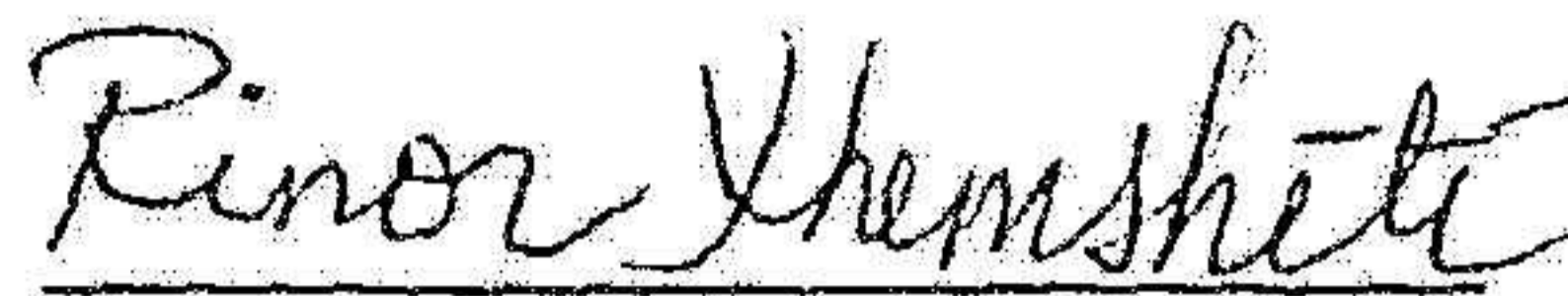
Susanna Lundgren
Ordförande



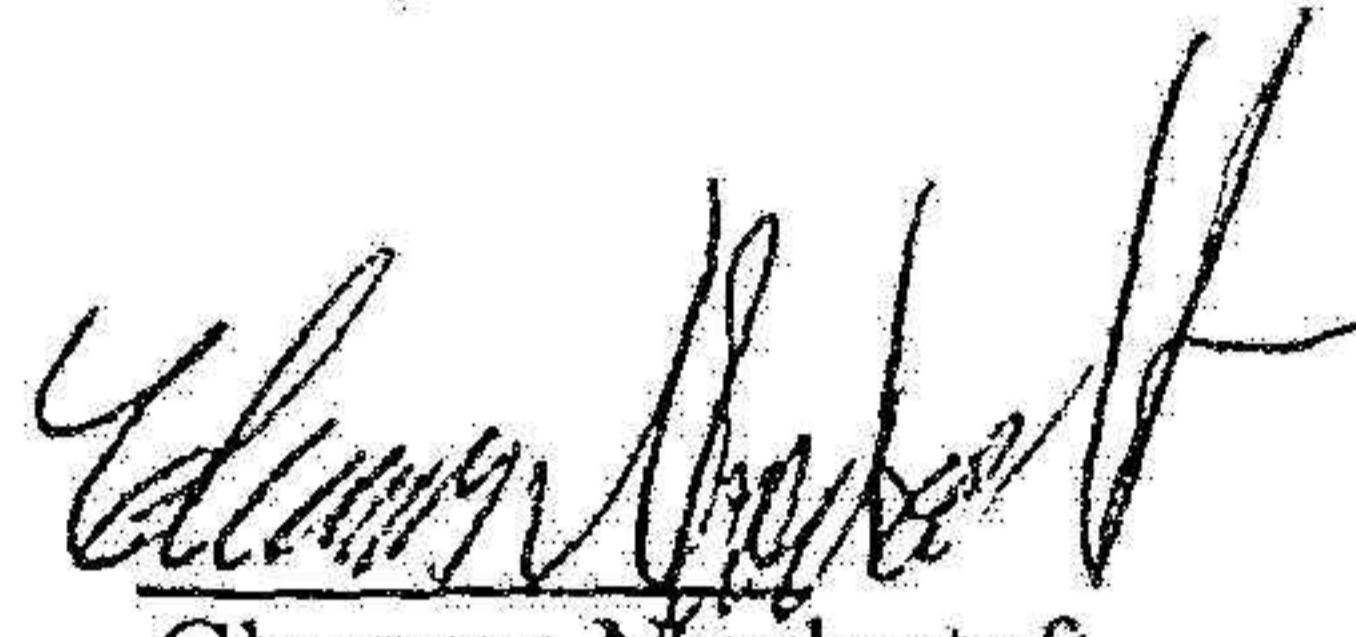
Linus Karlsson



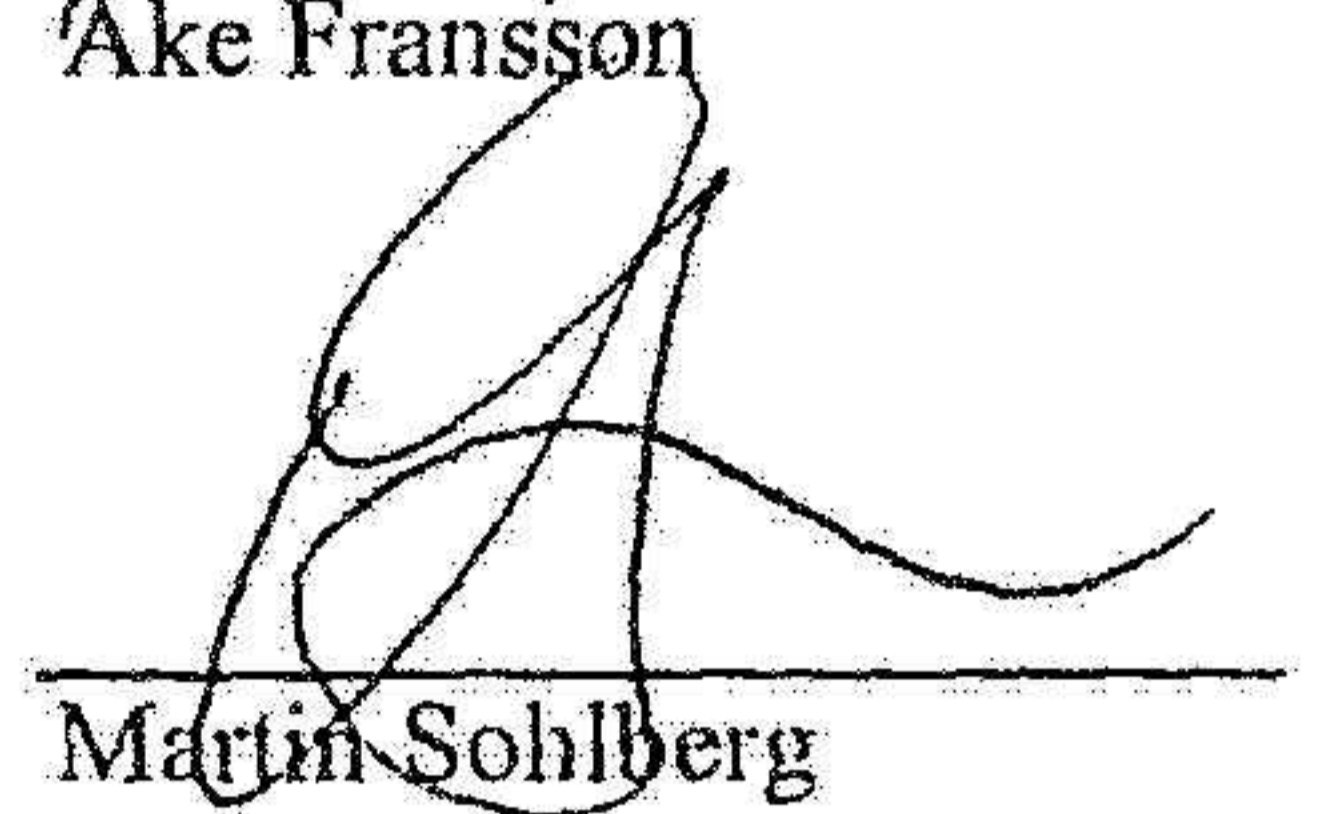
Åke Fransson



Rinor Xhemshiti

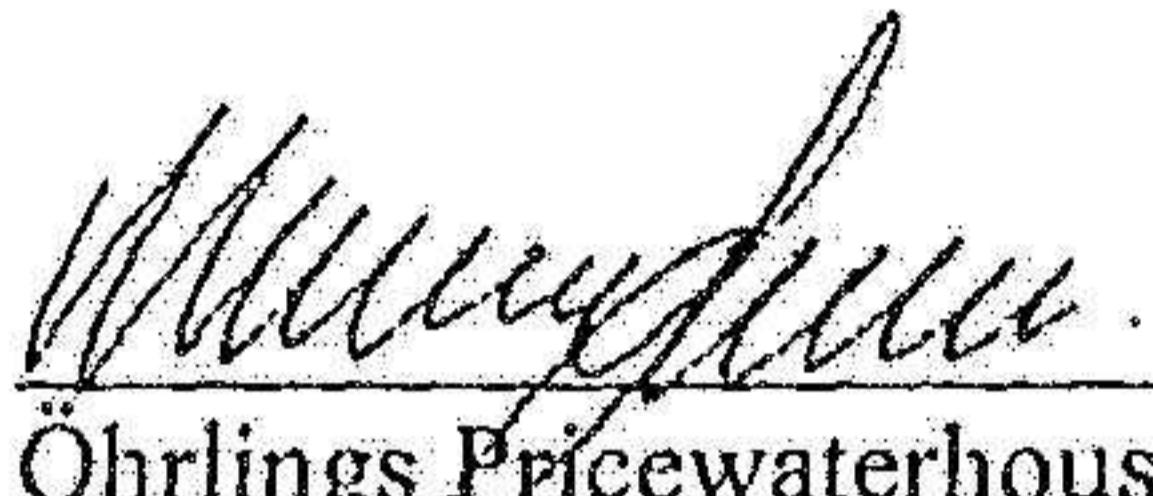


Clemens Nördentoft



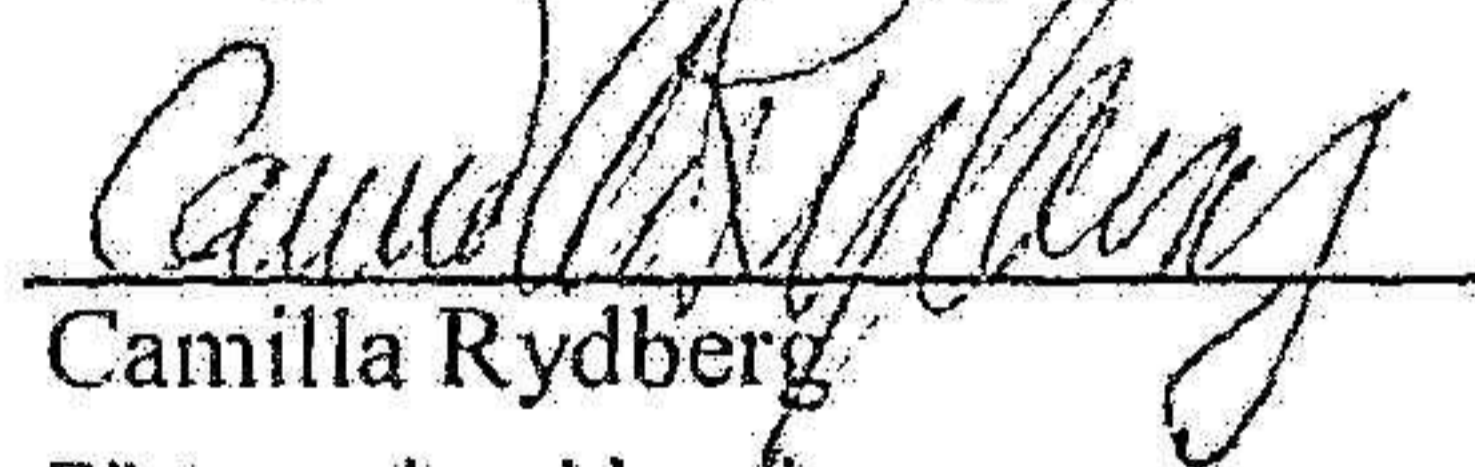
Martin Sohlberg
VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats den 20 februari 2024



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Marina Svensson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avlämnats den 27 mars 2024.



Camilla Rydberg
Förtroendevald revisor

FASTIGHETSBESTÅND PER 2023-12-31

AB GÖTENE BOSTÄDER

Fastighet	Område	Färdig- ställn.år	Lägenheter							Totalyta	Medelyta	P-platser	Garage	Lokaler		Antal byggnader	
			Antal											Antal	Antal		Yta
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt									
Götene tätort																	
Liljan 1	Linnégatan 20-22, Ågatan 1	1	1965	12	0	24	16	6	0	58	3 986	68,7	13	0	0	0	4
Hjälmen 2	Vikingagatan 13	2	2018	4	0	8	8	2	0	22	1 460	66,4	9	15	0	0	1
Hjälmen 7	Vikingagatan 1.3.17-23	2	1969-71	0	26	53	46	3	1	129	8 710	67,5	45	29	2	469	6
Lejonet 1	Hjortgatan 2, Skogsvägen 10	6	1961/87	0	0	8	0	0	0	8	418	52,3	0	0	0	0	2
Lejonet 1	Västra Torsgatan 1, Skogsvägen 10	6	2007	0	0	0	7	5	0	12	978	81,5		18	0	0	3
Helde 1:305 /Furan/	Järnvägsgatan 6	7	1989	0	0	10	7	0	0	17	1 237	72,8	0	0	9	1 103	1
Melonen 6	Heldegatan 2-4	9	1992	4	3	19	14	5	0	45	3 189	70,9	20	12	2	254	2
Melonen 6	Lidköpingsvägen 6	34	2013	4	0	17	0	0	0	21	1 073	51,1	8	0	2	433	1
Furan 2	Järnvägsgatan 4	19	1990	0	0	4	2	2	0	8	622	77,8	9		1	302	1
Pianot 1	Fiolgatan 3	21	1991	0	0	0	2	0	0	2	162	81,0		2*			1
Melonen 6	Alsborgsgatan 11-13	26	2023	10	0	22	20	4	0	56	3 160	56,4	9				2
Delsumma=				34	29	165	122	27	1	378	24 995		113	74	16	2 561	24
Lundsbrunn																	
Gutterp 1:173 - 174	Gullregnsvägen 1	13	1990	0	0	3	6	0	0	9	687	76,3	6	3	0	0	1
Gutterp 8:2	Stationsvägen 5-11	15	1995-96	10	0	11	9	0	0	30	1 873	64,6	11	10	3	159	3
Gutterp 1:83	Dalavägen 19	23	1987	0	0	0	4	0	0	4	344	86,0					2
Delsumma=				10	0	14	19	0	0	43	2 904		17	13	3	159	6
Källby																	
Källbytorp 7:8	Sjökarlvägen 25	14	1991	2	0	9	12	0	0	23	1 435	62,4	10	0	1	80	2
Källbytorp 7:45	Sjökarlvägen 8	3	1963	8	0	0	0	0	0	8	336	42,0	5	3			1
Källby 5:14, 5:25	Smedjevägen 1-2	22	1989	0	0	0	4	0	0	4	344	86,0		4*			2
Delsumma=				10	0	9	16	0	0	35	2 115		15	3	1	80	5
Totalt				54	29	188	157	27	1	456	30 014		145	90	20	2800	35

Totalyta

32 814 kvm

* ingår i hyran



 2023-12-31

Revisionsberättelse

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 2023.

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 2023 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.

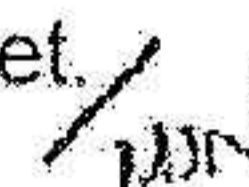
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 20 februari 2024

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marina Svensson
Auktoriserad revisor