



# ÅRSREDOVISNING 2012



## ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2012

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4 - 7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Noter	12 - 16
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	17
Granskningsrapport	18
Fastighetsbestånd	19

AB GÖTENEOSTÄDER  
556089-4197



# ÅRSBERÄTTELSE 2012

## VD HAR ORDET

Den avflyttning som har skett från kommunen under 2011 och 2012 har också påverkat bolaget med fler tomma lägenheter.

Snittet på tomma lägenheter blev 9,5 lägenheter av totalt 362 lägenheter. Vilket känns något oroväckande, om trenden fortsätter med ökning av tomma lägenheter. Detta gynnar varken bolaget eller kommunen.

Det är med stor glädje jag kan konstatera att vi kunnat färdigställa projektet Melonen inom angivna tids- och kostnadsramar. Byggnaden har blivit ett arkitektoniskt lyft för kvarteret och för stadsbilden i Götene. Hoppas att våra nya hyresgäster uppskattar sina lägenheter och den verksamhet som kommer att bedrivas i huset, till gagn för alla äldre i området.

Jag vill passa på att tacka alla involverade och entreprenörer i projektet. Ni har alla medverkat till att skapa denna fina byggnad.

Ett antal av våra hyresgäster har beställt standardhöjande åtgärder via vår tillvalslista, bl. a genom inglasning av sina balkonger. Även om det kostar en extra slant, så hoppas vi att hyresgästen får ett mervärde i sitt boende.

Under slutet av året, försälde bolaget Färgaffären till kommunen, för att i ett senare skede rivas till förmån för en omläggning av Alsborgsgatan. Vidare har vi köpt mark, del av nuvarande Alsborgsgatan i anslutning till Melonen. Detta för att säkerställa mer byggbar mark för en framtida byggnation. Likaså kommer vi att köpa mark av kommunen vid Västra Prästgårdsängen, återstår endast fastighetsreglering.

Jag kommer att jobba vidare i bolaget som VD på halvtid även under 2013.

Jag vill passa på att tacka styrelsen och all personal för ett utomordentligt väl utfört arbete under 2012.

Roland Lundqvist  
VD

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## STYRELSE

### Ledamöter

Christina Raud, ordförande  
Arnold Cedving, vice ordförande  
Bengt Karlsson, ledamot  
Ulrika Karlsson, ledamot  
Lars Widegren, ledamot

### Suppleanter

Fredrik Aronsson  
Claes-Göran Holm  
Anders Johansson  
Fredrik Larsson  
Conny Petersson

### Sammanträden

Årsstämman hölls torsdagen den 24 april 2012.  
Årsstämman var öppen för allmänheten att besöka och annonserades i ortens tidningar.  
Under verksamhetsåret har styrelsen hållit sju protokollförda ordinarie sammanträden.

### Verkställande direktör

Verkställande direktör är Roland Lundqvist.

## REVISORER

### Ordinarie

Peter Sjöberg (auktoriserad),  
utsedd av årsstämman.  
Berndt Holgersson (lekmannevisor),  
utsedd av kommunfullmäktige.

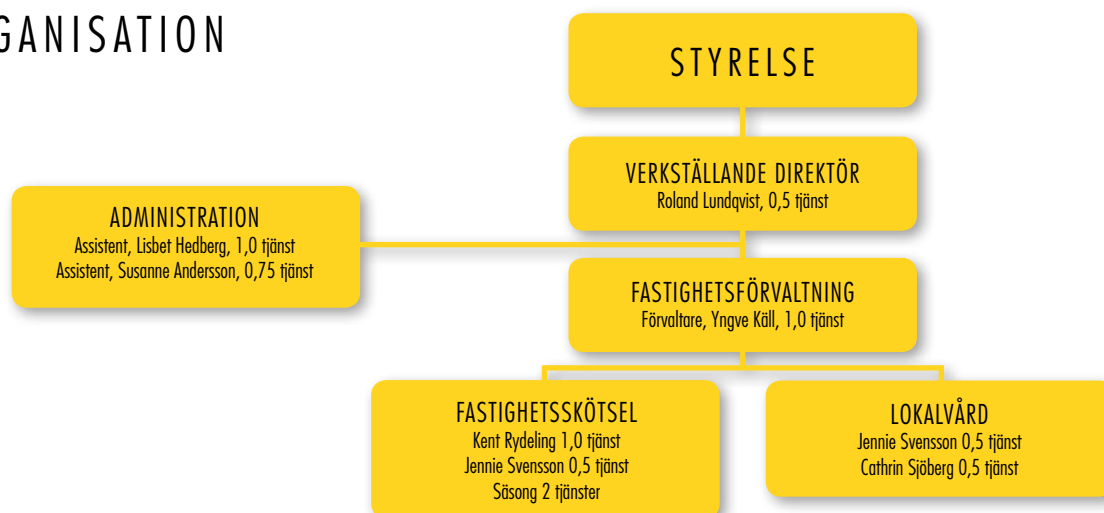
### Suppleanter

Eva Gunnarsson Lundquist (godkänd),  
utsedd av årsstämman.  
Inger Kindberg (lekmannevisor),  
utsedd av kommunfullmäktige.

### Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Christina Raud, Arnold Cedving samt verkställande direktören Roland Lundqvist, två i förening. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

## ORGANISATION



# VERKSAMHET

## AKTIEÄGARE

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

## AFFÄRSIDÉPLAN FÖR FÖRETAGET

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

### Fem viktiga strategier

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

## ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

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

## KONTOR

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

## PERSONAL

Under verksamhetsåret har bolaget haft 7 personer anställda – 3 män samtliga heltid och 4 kvinnor, 3 på deltid och 1 på heltid samt 2 säsongsanställda under sommarhalvåret.

All personal får en timmes friskvård i veckan samt kontinuerlig uppföljning av hälsan via företagshälsovården. Under 2012 har personalen i genomsnitt utfört 10 tim/anställd i fysisk aktivitet.

## LÖNER OCH ARVODEN

Lön till VD samt styrelsearvoden under året uppgår till 515 tkr (502 tkr). Lön till övrig personal under året uppgår till 2 098 tkr (1 877 tkr).

## FASTIGHETSBESTÅND

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

## TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter är 117 255 tkr (116 570 tkr)

## FÖRSÄKRING

Bolagets fastigheter, inventarier, maskiner är försäkrade i en kombinerad företagsförsäkring hos SABO Byggnadsförsäkring AB (publ). Fordonsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar Skaraborg. För fastigheterna gäller fullvärdesförsäkring.

Bolaget har tecknat ansvarsförsäkring för styrelse och VD hos SABO Byggnadsförsäkring AB (publ).

## MILJÖ

Bolaget arbetar tillsammans med hyresgästföreningen kontinuerligt med att förbättra vårt miljöarbete så att mängden avfall ska minimeras.

Arbetet med att minska energiförbrukningen pågår fortfarande.

Andel fjärrvärmeanslutna fastigheter är 82 %, bergvärmeanslutna är 9 % och eluppvärmda är 9 %. Vi gör av med endast 3 000 liter olja för uppvärmning i vårt bestånd.

Ogräsbekämpning görs dels med mekaniska hjälpmedel och dels med miljövänliga bekämpningsmedel typ ättika.

## FASTIGHETSUNDERHÅLL 2012

Ny fjärrvärmekulvert har anlagts till stora delar på V:a Prästgårdsängen under året. Byte av undercentraler på V:a Prästgårdsängen samt Furan. Relining av stammar på Vikingagatan 19 och 21. Utvändigt målning har skett på delar av Melonen, Furan, V:a Prästgårdsängen och Gullregnsvägen. Fyra sophus har byggts om. Totalrenovering av två lägenheter.

## UTHYRNINGSSITUATIONEN

Uthyrningssituationen har under året försämrats något. Vid utgången av år 2012 var antalet outhyrda lägenheter 5 (10) st. av det totala beståndet på 362 st. vilket motsvarar 1,38 % (2,76 %). Antalet vakanta lägenheter var i medeltal 9,5 (6,25) st vilket motsvarar 2,62 % (1,73 %). Hyresbortfallet för de outhyrda lägenheterna uppgick till 671 (375) tkr vilket är en ökning med 296 tkr jämfört med föregående år.

## OMFLYTTNINGAR

Antalet flyttningar har under året varit 78 (70) st, vilket motsvarar 21,5 % (19,7%) av bolagets bestånd. Av dessa var 89 (69) st inflyttningar varav 22 (17) från annan kommun, 85 (71) st utflyttningar varav 25 (20) till annan kommun.

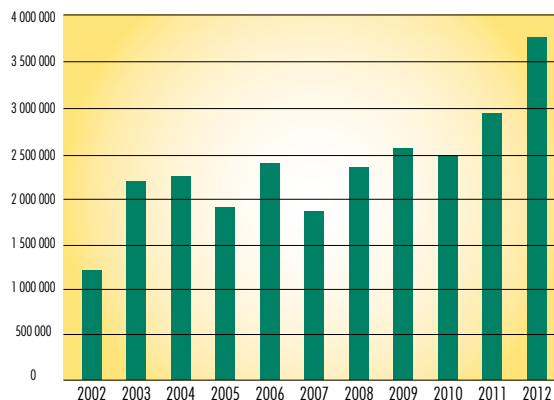
## EKONOMI

Försäljning av fastigheten Päronet under året med en vinst på 726 tkr påverkade att vinsten blev högre än budgeterat. Årets resultat visar en vinst på 1 110 tkr vilket uppfyller ägarens krav på avkastning mer än väl. Med anledning av nybyggnation av Melonen (trygghetsboende) har bolaget tagit upp nya lån, vilket påverkar en minskning av soliditeten.

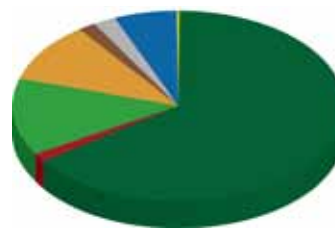
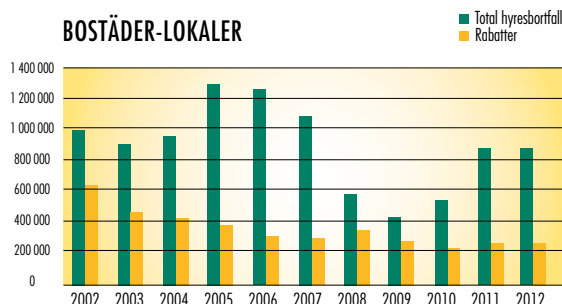
## LIKVIDITET

Bolagets kassa/bank uppgick per 2012-12-31 till -960 tkr. Bolaget har utökat checkkrediterna till 10 mkr under året. Krediterna har utnyttjats ett antal månader under året. Låneskulden uppgick per 2012-12-31 till 125,2 mkr. Genomsnittsräntan var 3,26 %.

### UNDERHÅLL



### BOSTÄDER-LOKALER



### INTÄKTERNAS FÖRDELNING 2012



### KOSTNADERNAS FÖRDELNING 2012



### NYCKELTAL

	2009	2010	2011	2012
Soliditet %	7,9	8,5	8,9	7,5
Kassalikviditet %	83	61	23	24
Genomsnittlig skuldränta %	3,94	3,99	4,07	3,26
Rörelseresultat tkr	3 981	4 324	4 427	4 516
Finansnetto tkr	-3 793	-3 683	-3 849	-3 536
Balansomslutning tkr	118 240	115 275	113 313	148 219
Eget kapital tkr	9 313	9 822	10 098	11 102
Långfristiga skulder tkr	101 576	97 470	91 885	125 306
Rörelsekapital tkr	-1 289	-3 127	-8 682	-9 024

## SOLIDITET

Soliditeten har minskat i förhållande till åren innan, genom att bolaget har tagit nya lån för bygget av trygghetslägenheter på Melonen.

## HYRESFÖRHANDLINGEN

Hyresförhandlingarna för 2013 genomfördes under november 2012 till januari 2013. Förhandlingarna var begärda av AB GöteneBostäder, som yrkade en höjning av utgående totalhyror med 4,13 % samt att avtalstiden skall löpa per kalenderår.

Hyresgästföreningens motbud vid öppnandet av förhandlingen var en höjning av utgående hyror med 0,8 %.

Efter medling enades parterna om att hyrorna för lägenheter och lokaler höjs med 2,4 procent från 2013-02-01. P-platser med motorvärmare höjs med 6 kr/månad.

## MÅLUPPFYLLELSE

- Bolaget har redovisat ett bättre resultat än budgeterat
- Bolaget har uppnått ägarens krav på avkastning i bolaget
- Bolaget fortsätter att aktivt arbeta, för att vara det bästa bostadsbolaget på orten.
- Bolaget arbetar med att ha kunden i fokus

## FRAMTIDEN

Bolaget ser att det även finns stora renoveringsbehov i det äldre beståndet framöver.

AB GöteneBostäder och Götene Vatten & Värme AB kommer att införskaffa ett vindkraftverk under 2013/14.

## RESULTAT

Bolagets resultat och ställning för år 2012 framgår av bifogad resultaträkning och balansräkning samt kassaflödesanalys.

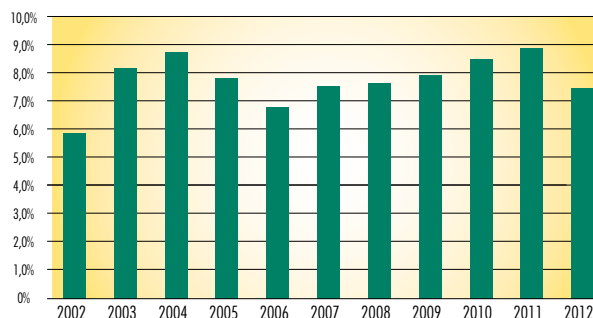
### Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	2 871 752 kr
Årets vinst	1 110 278 kr
<b>Summa</b>	<b>3 982 030 kr</b>

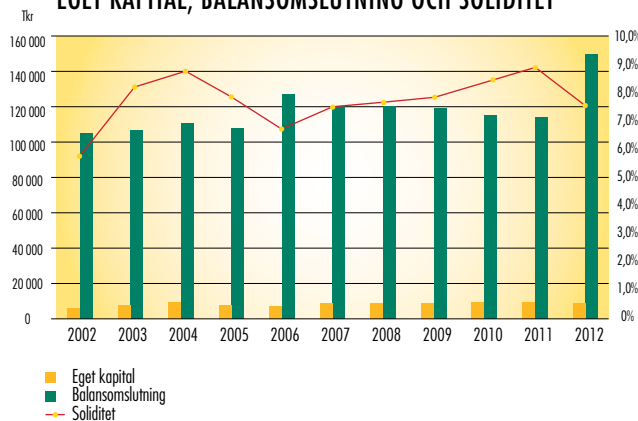
Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras så:

- att 1 110 278 kr balanseras i ny räkning.

## SOLIDITETSUTVECKLING



## EGET KAPITAL, BALANSOMSLUTNING OCH SOLIDITET



## STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Styrelsens finner att full täckning finns för bolagets bundna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen, samt att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till det som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

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

Styrelsen föreslår vinstutdelning på 126 000 kr till ägaren Götene kommun.

# RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	2	25 068	24 763
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 936	1 924
<b>Summa intäkter</b>		<b>28 004</b>	<b>26 687</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4,5	-16 427	-15 651
Underhållskostnader		-3 761	-2 932
Fastighetsskatt		-452	-638
Avskrivningar	6	-2 848	-3 040
Övriga rörelsekostnader		0	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-23 488</b>	<b>-22 261</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 516</b>	<b>4 427</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter		94	124
Räntebidrag		2	12
Räntekostnader fastighetslån		-3 631	-3 984
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-3 536</b>	<b>-3 849</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>129</b>	<b>-201</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 110</b>	<b>377</b>



# BALANSRÄKNING

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	105 656	108 658
Inventarier	8	110	40
Pågående ombyggnader	9	39 426	1 737
		<hr/>	<hr/>
		145 192	110 435
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Långfristiga fordringar		240	230
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 433</b>	<b>110 665</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Varulager		26	30
Förskott till leverantörer		22	45
		<hr/>	<hr/>
		<b>48</b>	<b>75</b>
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Hyses- och Kundfordringar		349	468
Övriga fordringar		2 006	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	384	374
		<hr/>	<hr/>
		2 738	841
<b>LIKVIDA MEDEL</b>		<b>1</b>	<b>1 731</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 787</b>	<b>2 648</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 219</b>	<b>113 313</b>

## SKULDER OCH EGET KAPITAL

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (5000 aktier)		5 000	5 000
Reservfond		2 100	2 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 100</b>	<b>7 100</b>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 892	2 621
Årets resultat		1 110	377
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 002</b>	<b>2 998</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 102</b>	<b>10 098</b>
<b>SKULDER</b>	12		
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		123 871	89 450
Övriga långfristiga skulder		1 435	2 435
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>125 306</b>	<b>91 885</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		1 360	3 103
Leverantörsskulder		5 021	3 562
Övriga kortfristiga skulder		1 240	665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 190	3 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 811</b>	<b>11 329</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>148 219</b>	<b>113 313</b>

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Borgensförbindelser			
Garantibelopp Fastigo		49	47
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar			3242
Obelånade pantbrev		78 181	

## KASSAFLÖDESANALYS

Kkr INDIREKT METOD

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

Avskrivningar

Övriga ej likviditetsspåverkande poster

2012

2011

4 516

4 427

2 848

3 040

-174

0

**7 190**

**7 467**

Erhållen ränta

94

122

Erhållna utdelningar

2

2

Erlagd ränta

-3 631

-3 973

Betald inkomstskatt

-482

-201

**-4 017**

**-4 050**

Ökning/Minskning av varulager

4

9

Ökning/Minskning av kundfordringar

119

87

Minskning Ökning övriga kortfristiga fordringar

-1 862

494

Ökning/Minskning av leverantörsskulder

1 459

2 066

Ökning/Minskning av kortfristiga rörelseskulder

1 245

118

**965**

**2 774**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**4 138**

**6 191**

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar

-37 431

-3 282

Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar

-10

-15

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-37 441**

**-3 297**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-3 322

-4 421

Upptagna lån

35 000

0

Utbetald utdelning

-106

-100

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**31 572**

**-4 521**

Årets kassaflöde

-1 731

-1 627

Likvida medel vid årets början

1 731

3 350

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**1 731**

# NOTANTECKNINGAR

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Tillämpade avskrivningsprinciper redovisas i anslutning till noten för avskrivningar. UER betyder underhåll, energibesparingsåtgärder och reparation. Fordringar har tagits upp med det belopp varmed de beräknas inflyta.

Varulagret är värderat enligt lägsta värdets princip. Belopp inom parentes avser föregående år. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

## NOT 2 HYRESINTÄKTER

TOTALHYRA	2012	2011
Bostäder	21 986	21 420
Lokaler	3 963	3 847
Garage	221	215
P-platser	236	212
<b>Totalt</b>	<b>26 406</b>	<b>25 694</b>
HYRESBORTFALL	2012	2011
Bostäder	-920	-617
Lokaler	-218	-138
Garage	-14	-17
P-platser	-186	-159
<b>Totalt</b>	<b>-1 338</b>	<b>-932</b>
NETTO	2012	2011
Bostäder	21 066	20 803
Lokaler	3 745	3 708
Garage	207	198
P-platser	50	53
<b>Totalt</b>	<b>25 068</b>	<b>24 763</b>

*I totalhyran ingår bränsleavgifter med 2 916 tkr (2 844 tkr). I hyresbortfall ingår olika rabatter med 249 tkr (243 tkr).*

## NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2012	2011
<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
Utförda extraarbeten	118	18
Fastighetsskötsel	325	289
Fjärrvärme, vatten och sopor	618	915
Återvunna fordringar	73	83
Vinst vid avyttring	726	109
Övriga ersättningar och intäkter	1 077	510
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2 936</b>	<b>1 924</b>

## NOT 4 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER SAMT MEDELANTALET ANSTÄLLDA

<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Kvinnor	4	5
Män	3	3
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Styrelse och verkställande direktör	516	502
Övriga anställda	2 098	1 877
<b>Summa</b>	<b>2 614</b>	<b>2 379</b>
<b>SOCIALA AVGIFTER ENLIGT LAG OCH AVTAL</b>	<b>696</b>	<b>776</b>
Varav för styrelse och verkställande direktör	57	156
<b>PENSIONS-KOSTNADER</b>	<b>42</b>	<b>122</b>
varav för styrelsen och verkställande direktör	29	26
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>3 352</b>	<b>3 276</b>

För VD gäller samma anställningsvillkor som för tjänstemän anställda i kommunen.

## NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2012	2011
Revision		
Pwc	46	54
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
Pwc	132	59

## NOT 6 AVSKRIVNINGAR

	2012	2011
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
Byggnader ursprunglig anskaffningskostnad	1 858	1 858
Byggnader om- och tillbyggnadskostnader	864	927
UER-åtgärder	45	59
Markanläggningar	49	49
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>2 815</b>	<b>2 892</b>
<b>Inventarier</b>		
ADB-utrustning	6	9
Kontorsinventarier	1	1
Kanalisationer	1	104
Inventarier, fastighetsskötsel	13	28
Fordon fastighetsskötsel	12	6
<b>Summa inventarier</b>	<b>33</b>	<b>148</b>
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>2 848</b>	<b>3 040</b>
<b>Använd avskrivningsplan</b>		
Inventarier	20%	
Aktiverade UER-åtgärder	5 respektive 10 %	
Fastigheter, ursprunglig ansk. kostnad exkl bidragsfin. del	1,5%	
Om- och tillbyggnader	3,33%-20%	
Markanläggningar	5%	

## NOT 7 BYGGNADER OCH MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	2012	2011
<b>BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	149 205	148 774
Nyanskaffningar under året	187	431
Försäljningar och utrangeringar	-348	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 044</b>	<b>149 205</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 731	-45 947
Försäljningar och utrangeringar	174	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 722	-2 784
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-51 278</b>	<b>-48 731</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>97 766</b>	<b>100 474</b>
<b>UER-ÅTGÄRDER</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	11 028	11 028
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 028</b>	<b>11 028</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 983	-10 925
Årets avskrivningar enligt plan	-45	-58
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 028</b>	<b>-10 983</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

## MARKANLÄGGNINGAR

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden	990	990
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-821	-772
Årets avskrivningar enligt plan	-49	-49
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-870</b>	<b>-821</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>120</b>	<b>169</b>

## MARK

Anskaffningsvärde	7 970	6 818
Nyanskaffningar under året	0	1 152
Försäljning under året	-200	
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>105 656</b>	<b>108 658</b>

Fastigheternas taxeringsvärde: 117 255 tkr (116 570 tkr)

## NOT 8 INVENTARIER

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 513	2 765
Försäljning och uttrangering	0	-252
Årets inköp	104	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 617</b>	<b>2 513</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 473	-2 577
Avyttringar och uttrangeringar	0	252
Årets avskrivning enligt plan	-33	-148
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 506</b>	<b>-2 473</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>110</b>	<b>40</b>

## NOT 9 PÅGÅENDE OMBYGGNADER

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 737	39
Årets anskaffningar	37 689	1 698
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 426</b>	<b>1 737</b>

## NOT 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2012	2011
Förutbetalda kostnader	384	374
Upplupna intäkter	0	0
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>384</b>	<b>374</b>

## NOT 11 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>		
<b>Aktiekapital</b>		
Belopp vid årets ingång	5 000	5 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Reservfond</b>		
Belopp vid årets ingång	2 100	1 900
Årets avsättning	0	200
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>Summa bundet eget kapital vid årets utgång</b>	<b>7 100</b>	<b>7 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Belopp vid årets ingång	2 999	2 922
Avsättning till reservfond	0	-200
Utdelning	-107	-100
Årets resultat	1 110	377
<b>Summa fritt eget kapital vid årets utgång</b>	<b>4 002</b>	<b>2 999</b>

## NOT 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Samtliga fastighetslån är upptagna med långfristigt syfte, dvs bolaget avser att ha fastigheten belånad under överskådlig framtid. Övervägande delen av fastighetslånen är hos kommunen. Beräknad amortering under kommande år är i balansräkningen redovisad som kortfristig skuld. För att sprida ränterisker är lånen placerade med olika räntebindingstider. Ca 55% av de långfristiga skulderna konverteras inom 5 år.

	2012	2011
UER-lån	1 291	1 389
Fastighetslån	123 940	91 165
Övriga långfristiga lån	1 435	2 435
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>126 666</b>	<b>94 989</b>
Beviljad checkräkningskredit limit	10 000	5 000

## NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012	2011
Upplupen semesterersättning	257	234
Upplupna arbetsgivaravgifter	90	79
Upplupna räntekostnader	5	9
Övriga upplupna kostnader	2 117	1 697
Förutbetalda intäkter	1 720	1 980
<b>Summa</b>	<b>4 199</b>	<b>3 999</b>

Götene den 2013-02-13.



Christina Raud, Ordförande



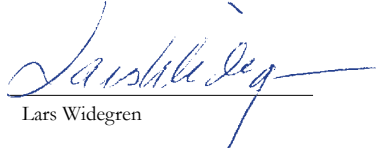
Arnold Cedving



Bengt Karlsson



Ulrika Karlsson



Lars Widegren



Roland Lundqvist, VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats den 2013-03-07



Peter Sjöberg, auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avlämnats den 2013-03-07



Berndt Holgersson, förtroendevald revisor





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Götenebostäder AB för år 2012.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Götenebostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Götenebostäder AB för år 2012.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Göteborg den 2013-03-07

Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor i  
Götenebostäder AB, Götene kommun

2013 03 07

Till årsstämman i Götenebostäder AB,  
organisationsnummer 556089-4197

Till fullmäktige i Götene kommun

## Granskningsrapport för år 2012

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

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Jag har erhållit information via styrelseprotokoll samt också deltagande på styrelsemöte. I granskningen har jag också haft kontakt med det auktoriserade revisionsteamet och VD.

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

**Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Götene 2013 03 07

  
Berndt Holgersson

Fastighet	Område	Färdig- ställn.år	Lägenheter Antal							Totalyta	Medelyta	P-platser Antal	Garage Antal	Lokaler	
			1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt					Antal	Yta
<b>Götene tätort</b>															
Liljan 1	1	1965	12	0	24	16	6	0	58	3986	68,7	51	0	0	0
Hjälmen 1- 4, Skölden 1	2	1969-71	0	26	53	46	3	1	129	8710	67,5	23	17	4	1979
Lejonet 1	6	1961/87	0	0	8	0	0	0	8	418	52,3	0	0	1	20
Lejonet 1	6	2007				7	5		12	978	81,5		20	0	0
Helde 1:305 /Furan/	7	1989	0	0	10	7	0	0	17	1237	72,8	0	0	7	1154
Melonen 5		Ej bebyggd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Melonen 6	9	1992	4	3	19	14	5	0	45	3189	70,9	37	0	2	254
Melonen 12	9	Ej bebyggd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Melonen 17		Ej bebyggd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Päronet 8	11	1926/59	0	0	0	0	0	1	1	140	140,0	0	0	1	330
Granen 1	12	1928	0	0	2	1	1	0	4	291	72,8	0	0	1	295
Furan 2	19	1990			4	2	2		8	622	77,8	9		2	300
Pianot 1	21	1991				2			2	162	81,0		2*		
<b>Delsumma</b>			<b>16</b>	<b>29</b>	<b>120</b>	<b>95</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>284</b>	<b>19733</b>		<b>120</b>	<b>37</b>	<b>18</b>	<b>4332</b>
<b>Lundsbrunn</b>															
Guttorp 1:173 - 174	13	1990	0	0	3	6	0	0	9	687	76,3	0	3	0	0
Guttorp 8:2	15	1995-96	10	0	11	9	0	1	31	2033	70,1	11	10	4	310
Guttorp 1:83	23	1987				4			4	344	86,0				
<b>Delsumma</b>			<b>10</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>44</b>	<b>3064</b>		<b>11</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>310</b>
<b>Källby</b>															
Källbytorp 7:8	14	1991	2	0	9	11	0	0	22	1366	62,1	9	0	2	149
Källbytorp 7:45	3	1963	8	0	0	0	0	0	8	336	42,0	0	3	0	0
Källby 5:14, 5:24 Smedjev	22	1989				4			4	344	86,0		4*		
<b>Delsumma</b>			<b>10</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>2046</b>		<b>9</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>149</b>
<b>Totalt</b>			<b>36</b>	<b>29</b>	<b>143</b>	<b>129</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>362</b>	<b>24 843</b>		<b>140</b>	<b>53</b>	<b>24</b>	<b>4 791</b>
Totalyta: 29 634 kvm															

\* ingår i hyran





# GöteneBostäder

533 80 Götene  
Tel 0511-38 62 08 | Fax 0511-38 62 17  
[www.gotenebostader.se](http://www.gotenebostader.se) | [kundservice@gotenebostader.se](mailto:kundservice@gotenebostader.se)