



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.

Verställande direktör

Verkställande direktör är Roland Lundqvist.

REVISORER

Ordinarie

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

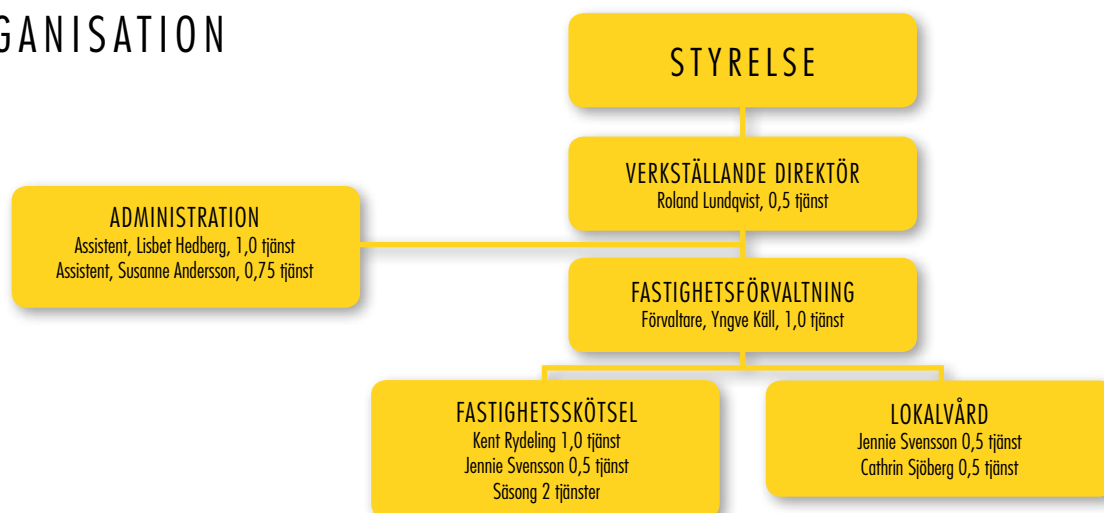
Suppleanter

Eva Gunnarsson Lundquist (godkänd),
utsedd av årsstämman.
Inger Kindberg (lekmanarevisor),
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 Riksbyggen 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.

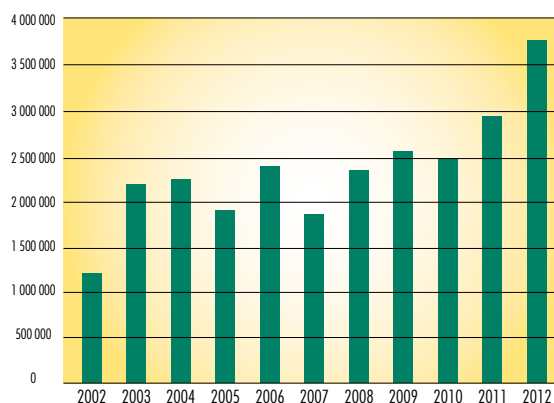
EKONOMI

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.

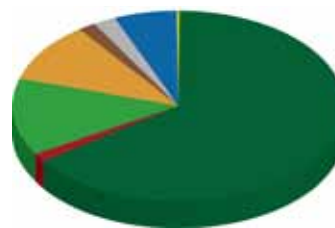
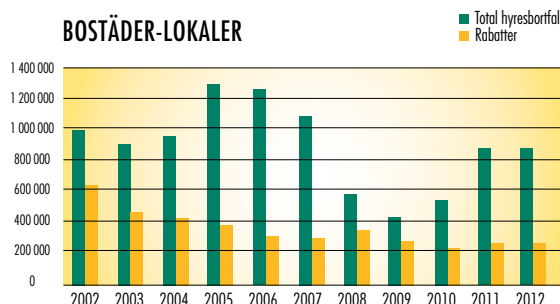
LIKVIDITET

Bolagets kassa/bank uppgick per 2012-12-31 till -960 tkr. Bolaget har utökat checkkrediten till 10 mkr under året. Krediten 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.

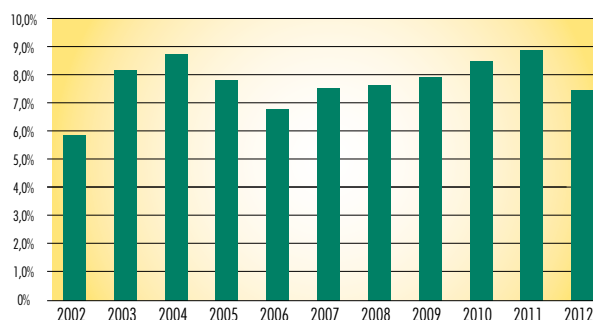
Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	2 871 752 kr
Årets vinst	1 110 278 kr
Summa	3 982 030 kr

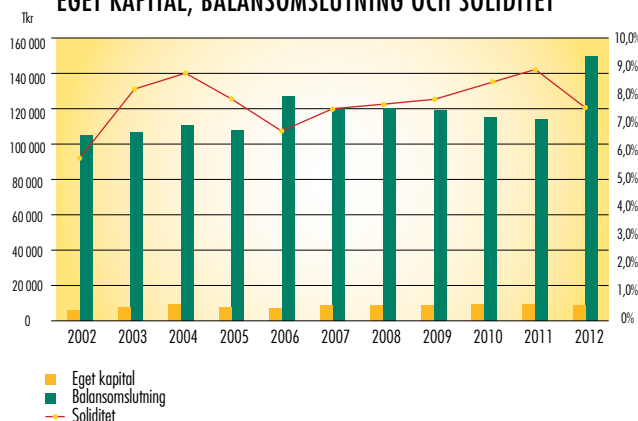
Styrelse och VD föreslår att vinstmedlen disponeras så:

- 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
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	25 068	24 763
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 936	1 924
Summa intäkter		28 004	26 687
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftskostnader	4,5	-16 427	-15 651
Underhållskostnader		-3 761	-2 932
Fastighetskatt		-452	-638
Avskrivningar	6	-2 848	-3 040
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa fastighetskostnader		-23 488	-22 261
RÖRELSERESULTAT		4 516	4 427
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		94	124
Räntebidrag		2	12
Räntekostnader fastighetslån		-3 631	-3 984
Summa finansiella intäkter och kostnader		-3 536	-3 849
Årets skattekostnad		129	-201
ÅRETS RESULTAT		1 110	377

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
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
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar		240	230
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		145 433	110 665
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		26	30
Förskott till leverantörer		22	45
		<hr/>	<hr/>
		48	75
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och Kundfordringar		349	468
Övriga fordringar		2 006	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	384	374
		<hr/>	<hr/>
		2 738	841
LIKVIDA MEDEL		1	1 731
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 787	2 648
SUMMA TILLGÅNGAR		148 219	113 313

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (5000 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		2 892	2 621
Årets resultat		1 110	377
Summa fritt eget kapital		4 002	2 998
Summa eget kapital		11 102	10 098
SKULDER	12		
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		123 871	89 450
Övriga långfristiga skulder		1 435	2 435
Summa långfristiga skulder		125 306	91 885
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
Summa kortfristiga skulder		11 811	11 329
Summa eget kapital och skulder		148 219	113 313

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. Hyresintäkter 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
Totalt	26 406	25 694
HYRESBORTFALL	2012	2011
Bostäder	-920	-617
Lokaler	-218	-138
Garage	-14	-17
P-platser	-186	-159
Totalt	-1 338	-932
NETTO	2012	2011
Bostäder	21 066	20 803
Lokaler	3 745	3 708
Garage	207	198
P-platser	50	53
Totalt	25 068	24 763

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
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
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
Summa övriga förvaltningsintäkter	2 936	1 924

NOT 4 LÖNER, ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER SAMT MEDELANTALET ANSTÄLLDA

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

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
BYGGNADER OCH MARK		
Byggnader ursprunglig anskaffningskostnad	1 858	1 858
Byggnader om- och tillbyggnadskostnader	864	927
UER-åtgärder	45	59
Markanläggningar	49	49
Summa byggnader och mark	2 815	2 892
Inventarier		
ADB-utrustning	6	9
Kontorsinventarier	1	1
Kanalisationer	1	104
Inventarier, fastighetsskötsel	13	28
Fordon fastighetsskötsel	12	6
Summa inventarier	33	148
Summa avskrivningar	2 848	3 040
Använd avskrivningsplan		
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
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	149 205	148 774
Nyanskaffningar under året	187	431
Försäljningar och utrangeringar	-348	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 044	149 205
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 731	-45 947
Försäljningar och utrangeringar	174	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 722	-2 784
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 278	-48 731
Utgående bokfört värde	97 766	100 474
UER-ÅTGÄRDER		
Ackumulerade anskaffningsvärden	11 028	11 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 028	11 028
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 983	-10 925
Årets avskrivningar enligt plan	-45	-58
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 028	-10 983
Utgående bokfört värde	0	45

MARKANLÄGGNINGAR

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

MARK

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

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 617	2 513
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 473	-2 577
Avyttringar och uttrangeringar	0	252
Årets avskrivning enligt plan	-33	-148
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 506	-2 473
Utgående bokfört värde	110	40

NOT 9 PÅGÅENDE OMBYGGNADER

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 737	39
Årets anskaffningar	37 689	1 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 426	1 737

NOT 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2012	2011
Förutbetalda kostnader	384	374
Upplupna intäkter	0	0
Utgående bokfört värde	384	374

NOT 11 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

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

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
Summa skulder till kreditinstitut	126 666	94 989
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
Summa	4 199	3 999

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
Götene tätort															
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*		
Delsumma			16	29	120	95	22	2	284	19733		120	37	18	4332
Lundsbrunn															
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				
Delsumma			10	0	14	19	0	1	44	3064		11	13	4	310
Källby															
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*		
Delsumma			10	0	9	15	0	0	34	2046		9	3	2	149
Totalt			36	29	143	129	22	3	362	24 843		140	53	24	4 791
Totalyta: 29 634 kvm															

* ingår i hyran





GöteneBostäder

533 80 Götene
Tel 0511-38 62 08 | Fax 0511-38 62 17
www.gotenebostader.se | kundservice@gotenebostader.se