

Årsredovisning



2018



Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
VD har ordet	3
Hållbarhet , klimat och trygghet	5
Förvaltningsberättelse	8
Koncernens resultaträkning	14
Koncernens balansräkning	15
Koncernens förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys för koncernen	18
Moderbolagets resultaträkning	19
Moderbolagets balansräkning	20
Moderbolagets förändringar i eget kapital	22
Kassaflödesanalys för moderbolaget	23
Noter	24
Underskrifter	41
Revisionsberättelse	42
Granskningsrapport	45
Strategiska nyckeltal	46
Objektsbestånd	47

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



VD har ordet

Göingehem fortsätter växa, med god ekonomi, en systematisk hyressättningsmodell och med stort engagemang för miljömål och klimat

Bokslutet för 2018 ger ett positivt resultat i linje med, men strax under de mål bolaget har beslutat om i sin flerårsbudget och under de mål Östra Göinge kommun har fastlagt i ägardirektiven till bolaget. Göingehem AB kan därmed redovisa en vinst för året på 3,6 Mkr.

Resultatet är till stor del en effekt av tillväxt i bostadsbeståndet, avtalad hyresjustering för år 2018, genomförda organisatoriska och verksamhetsbeslut från 2017 och att specialfastigheter fortfarande är kvar i bolagets förvaltning. Resultatet blir emellertid lägre än förväntat beroende på nedskrivning av vissa fastigheters värden med sammanlagt 5,4 Mkr.

Nyproduktionen av bostäder fortsatte under året i genomförandefasen av volymkravet i ägardirektiven och 17 nyproducerade lägenheter och ytterligare en tidigare lokal kunde omvandlas till bostad. Genom förvärv av bolaget Lille Mats 2 AB kunde ytterligare tolv fina marklägenheter i Sibbhult läggas till beståndet, som vid årets slut sammanlagt uppgick till 1492 lägenheter. Under 2018 inleds den sista fasen i genomförandet av nuvarande affärsplan och produktionen av ett sexvåningshus som ska inrymma 28 lägenheter påbörjades i Knislinge, Sigfrids höjd. Ytterligare tio lägenheter finns i påbörjade nyproduktionsprojekt i Knislinge och Sibbhult för produktionsstart under år 2019. Med dessa projekt bedömer bolaget att det volymkrav som angivits i ägardirektiv och gällande affärsplan kommer att uppnås med marginal till slutet av år 2019.



Projektplanen har uppdaterats för att möta kravet på en minst fyra-årig affärsplan framåt och en rad potentiella projekt finns därmed i beredskap att utveckla till konkret nyproduktion och avvaktar nu en ny affärsplan för åren 2020 – 2023 för genomförande.

Bolaget erhöll under 2016 miljödiplomering utifrån kraven i Svensk miljöbas och det markerar tydligt ett grönt fokus för det fortsatta arbetet, miljödiplomeringen har genomgått revision under både 2017 och 2018. Göingehem har under 2018 anslutit sig till SABO:s klimatinitiativ med mål för genomförande senast 2030.

Göingehem har under 2018 tillsammans med Hyresgästföreningen Norra Skåne, genomfört en systematisk hyressättningsmodell och med den som grund kommit överens om hyreshöjning på 1,17 % från 1 januari 2019. Modellen kommer fortsatt att användas för att genomföra hyresjusteringar.

Göingehems mål avseende soliditet, avkastning och uthyrningsgrad uppfylls för verksamhetsåret 2018. De faktorer som påverkar mål och resultat i en gynnande riktning överensstämmer i huvudsak med trenden under föregående år:

- Relativt låga energikostnader, även om ökade priser och ökad förbrukning är faktorer att beakta.
- Relativt låga räntekostnader, som på lång sikt har säkrats genom tecknande av ränte-swappar.
- En hög uthyrningsgrad, fortsatt i stort sett 100%, sett över året och fortsatt stor efterfrågan som visas genom en växande kö till våra bostäder.
- Ett lågt hyresbortfall mot bakgrund av en effektiv kravrutin och förebyggande insatser.
- En förhandlad och överenskommen hyresnivå för 2019 på 1,17 % som genomförs i en systematisk hyressättningsmodell, vilket fullföljer den översyn av bolagets intäktssida som pågått under flera år och nu ger bättre förutsättningar för att uppnå krav på förvaltnings-, kvalitets- och miljöåtgärder, vilket har efterfrågats från kunder och ägare.

- Göingehem förvärvade i slutet av december 2017, och övertog driften den 1 januari 2018 för en fastighet med 12 marklägenheter i Sibbhult för att ytterligare komplettera fastighetsinnehavet med fler av de mest efterfrågade lägenhetstyperna. Dessa marklägenheter har en stor grad av egen förvaltning vilket kompletterar utbudet samtidigt som bolagets personalkostnader påverkas i mindre grad. Förvaltningen av fastigheten har integrerats under året och har nu samma utbud av tjänster som övriga beståndet, däribland fiberanslutning till alla lägenheter.
- En effektiv organisation med ett högt engagemang hos alla medarbetare. Organisationen har ytterligare effektiviserats och förstärkts på inom projektenheten och inom förvaltningsenheten har en nyrekrytering gjorts av en miljötekniker för att möta behovet av förvaltning och skötsel av utemiljön i takt med att antalet fastigheter har ökat.
- Kundnöjdhet mäts genom en löpande kundenkät till 1/12-av lägenheterna per månad som ger en mer aktuell bild av kundnöjdhet, önskemål och behov av åtgärder och som därmed möjliggör en förbättrad kundservice som möter behoven mer precist i både tid och rum. Utvärdering och anpassning till följd av denna löpande undersökning har gjorts under 2018 med vissa justeringar i processer, arbetsrutiner och ansvarsområden som följd.

Plan för 2019-2022

Enligt bolagets, under år 2017 ändrade ägardirektiv ska bolaget bygga cirka 70 nya bostäder under de kommande fyra åren, räknat från 2016 till 2019, samt därvid prioritera byarna längs väg 19. Nyproduktionen av bostäder är under 2019 i slutfasen för perioden och målen har goda förutsättningar att uppnås. En ny affärsplan för åren 2020 – 2023 ska tas fram under 2019.

Bolaget har mot bakgrund dels av det ökade intresset i bostadskön dels de regler som gäller för fastighetsvärdering och redovisning, särskilt risk för nedskrivning, upprätthållit samma ambition för marknadsföring som under tidigare år i syfte att fortsatt ha en minimal vakansgrad. Fortsatt är det viktigt med underhåll, reparationer och investeringar i fastigheterna, och effektiviteten i alla dessa insatser har även under 2018 kvalificerats ytterligare genom en besiktning av samtliga lägenheter. Besiktningen följs nu upp systematiskt i syfte att höja boendekvaliteten och minska risken för framförallt vattenskador. Stambyten har tidigare lagts och fler genomförts under 2018 än tidigare planerat. Underhåll av gemensamma utrymmen fortsätter, bl.a. med renoveringar av tvättstugor, trapphus och systematiskt brandskyddsarbete.

Bolagets intäktsida har genom den träffade överenskommelsen om hyrorna för 2019 fått en nödvändig förstärkning och ska genom systematisk hyressättning i framtiden bli en mer rättvis hyressättning utifrån standard och kundernas värderingar av sitt boende och samtidigt möta de ökade kostnader som bolaget har för energi, vatten mm. Felsorteringsavgifterna för avfall har inte täckts av hyresöverenskommelsen och kan, om utvecklingen 2019 följer trenden från 2018, föranleda en ytterligare förhandling om hyresjusteringar under år 2019. Personalkostnaderna kommer att öka i takt med bolagets tillväxt. Investeringarna har, som nämnts ovan, tidigare lagts avseende stambyten vilket bidrar till värdet, och kvaliteten på fastigheter och lägenheter, vilket minskar risken för skador och stora akuta underhållsinsatser.

Göingehem kan inför 2019 fortsätta leverera tjänster för en positiv samhällsutveckling, för kommunens bostadsförsörjning, verka för integration, valfrihet och inflytande för våra nuvarande kunder, och för ett fortsatt växande intresse hos våra framtida kunder.

Sibbhult 2019-02-25

Göingehem AB

Henrik Loveby



Hållbarhet, klimat och trygghet

Hållbarhet ur ett klimatperspektiv är prioriterat för Göingehem som med miljödiplomering som en del av verksamheten från år 2017 utökar tidigare års miljöredovisning till denna hållbarhetsredovisning som omfattar ekologisk, social- och ekonomisk hållbarhet.

Göingehems ansvarstagande för hållbarhet och smarta val för att minska bolagets klimatpåverkan är centralt för verksamheten och genomsyrar allt arbete genom miljödiplomeringen som numera är en ständig del av vårt arbete, säger Henrik Loveby, vd.

Ekologisk hållbarhet och energieffektivitet

De övergripande målen för bolagets verksamhet framgår av den miljöpolicy som uppdaterats under år 2016 i samband med att den första miljödiplomeringen genomfördes. Göingehem erbjuder ett miljöriktigt boende anpassat till ekologins fyra principer, och undviker användning av ämnen från berggrunden samt ämnen från samhällets produktion som påverkar naturen. Vi undviker att tränga undan naturen och vi ska använda våra resurser så effektivt och rättvist att mänskliga behov tillgodoses överallt. Platsen för vårt arbete är naturligtvis i Skånes gröna hjärta, Östra Göinge kommun.



Göingehems energianvändning har som en del av Skåneinitiativet minskat betydligt sedan starten av initiativet år 2012 och en stor investering i ett EPC-projekt, se bild med resultat. Dessutom förstärker vi löpande effekten av EPC-investeringarna när vi åtgärdar fastigheternas klimatskärmar. Vi söker driftoptimering genom att bygga in teknik för individuell mätning av värme- och varmvattenförbrukning. Byten av tak, fönster och fasader är åtgärder som är fundamentala för en god fastighetsförvaltning och som bidrar till bolagets energianvändning. Göingehem har kunnat tidigarelägga flera sådana insatser under 2018.

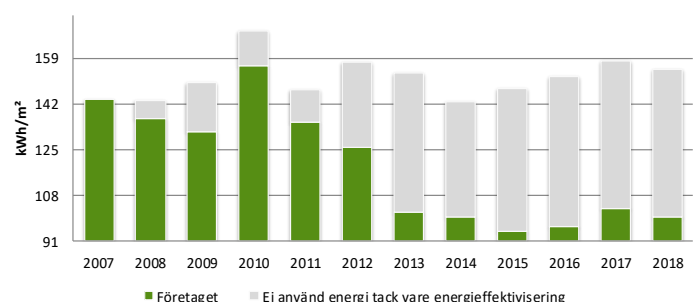
I vår nyproduktion ser vi till att våra nyproducerade fastigheter håller standarden för miljöbyggnad, nivå silver. Det innebär att vi överträffar lag-krav (BBR) och myndighetskrav för de miljöaspekter som är relevanta, och att husen är ritade för låg energianvändning, bra inomhusklimat, låg risk för fukt och vattenskador samt låg risk för trafikföroreningar i inomhusluften. Val av material som är fossilfria ingår naturligtvis som en del av kraven vid upphandlingarna av dessa projekt.

Under 2018 har ett arbete med lägenhetsbesiktningar inletts. Syftet med besiktningarna är att identifiera åtgärder för att höja boendekvaliteten i lägenheterna. Hela beståndet ska besiktigas de kommande åren och åtgärder utföras i den takt som ekonomin tillåter, säger Lennart Wrangsjö, förvaltningschef. Ett exempel på åtgärder är installation av tilluftsventiler. Ventilerna bidrar till ökad luftcirkulation och ett bättre inomhusklimat i lägenheterna. Tilluftsventilerna krävs också för att uppfylla dagens krav på luftkvalitet och bidrar till att vi får godkänt vid de regelbundna ventilationskontrollerna, säger Niclas Bengtsson, driftstekniker.

Utifrån lägenhetsbesiktningarna kan vi också lägga upp en långsiktig plan för stambyten och ROT-renoveringar. Det är större åtgärder som krävs för att bibehålla en god boendekvalitet. Förhoppningen är att hinna utföra stambyten och förebygga kommande vattenskador, säger Kent Göstasson, projektchef.



Faktisk energiprestanda 2007-2018



Miljödiplomering från 2016 och framåt

Göingehem genomförde under år 2016 en miljödiplomering av hela bolagets verksamhet och har tillämpat alla dess delar under det gångna året och via extern part låtit revidera och uppdatera diplomeringen under 2018.

Avfallshantering och miljöstationer fortsätter att byggas om för att underlätta källsortering både i bostadsbeståndet och i bolagets egen verksamhet. Miljöpolicyen ska genomsyra hela bolagets arbetssätt och vara i ständig utveckling i syfte att använda resurser så effektivt som möjligt. De mätbara mål, i övrigt, som bolaget satt upp för verksamheten, följer tidigare mål, och är för 2019:

- Förbättring av avfallshanteringen genom att minska mängden felsorterat avfall och därmed extradebiteringar från avfallsmottagare med 10 % per år.
- Förbättring av brandskyddet i fastigheterna genom att minska mängden skräp och hinder i övrigt i trapphus, källare och förrådsgångar med 25 % per år.
- Minska bränsleförbrukning i företagets bilar med 2 % per år.
- Påbörja installation av varmvattenmätare i lägenheterna.
- Fortsatt uppgradering av våra tvättstugor och utrustning.

De mätbara miljömålen ska utvärderas och revideras vid behov, och kan även utvecklas i form av andra mätbara mål. Sådan utvärdering sker vart år.

Under 2018 har bolaget bland annat uppgraderat två tvättstugor så att de förbrukar mindre vatten och energi. Detta genom självdoserande tvättmaskiner som förbrukar rätt mängd tvätt- och sköljmedel. Dessutom bidrar detta till färre förpackningar. Under året har bolaget köpt in en batteridrivna häcksax och en eldriven robotgräsklippare för att fortsätta utfasningen av bensindrivna arbetsredskap och därmed minska utsläpp av koldioxid. Bolaget har även installerat kameraövervakning i ett miljöhus för att förbättra källsorteringen och arbetsmiljön för vår personal.

Social hållbarhet, samhällsengagemang och integration

Göingehem bidrar aktivt till en positiv samhällsutveckling och att främja integration och inflyttning genom en rad arrangemang och aktiviteter.

Under 2018 arrangerade Göingehem utekontor i sina bostadsområden för att främja kontakten mellan hyresgäster och personal men även för att fånga upp hyresgästernas synpunkter kring sitt boende och sin utemiljö.

I samband med utekontoret i Hanaskog deltog även Räddningstjänsten i Östra Göinge kommun. Barnen gillade det här. Brandmännen visade bland annat hur man räddar en person där kläderna börjat brinna och hur man släcker en brand med brandsläckare. Men det roligaste, enligt barnen, var att provsitta brandbilarna, säger Lotta Bengtsdotter.



Under hösten deltog Göingehem i "Framtidsdrömmar" som Young Innovation HUB i Östra Göinge kommun arrangerade för alla högstadieelever på kommunens två högstadieskolor, Snapphaneskolan och Göingeskolan. Mässan gav ungdomarna en chans att få en inblick i olika branscher inför framtiden. Bolaget stod på utställartorget och berättade om fastighetsbranschen för att inspirera eleverna till ett framtida yrkesval inom vår bransch. Cirka 200 elever besökte Framtidsdrömmar vid dessa två tillfällen.

Göingehem har under år 2018 lagt ökade resurser på boinflytande och har tillsammans med Hyresgästföreningen genomfört bostadsmöten i samtliga byar. Detta arbete är tänkt att genomföras årligen för återkommande information och dialog med bolagets kunder som komplement till den vanliga ärendehantering. I samband med bostadsmöten har det även arrangerats trygghetsvandringar tillsammans med kommun och polismyndigheten, och detta kommer återigen att göras 2019.

Traditionsenligt firade bolaget Midsommar på Fridebo även i år i samarbete med intresseföreningen Stjärnan, Knislinge församling, Röda korset och Östra Göinge kommun.

Göingehems sociala engagemang har under många år varit en del av vår verksamhet som förstärker kontakten med våra kunder, skapar trygghet och kunskap om våra kunders uppfattningar och önskemål, säger Alf Malmberg.

I bolagets kundenkät Livesteps kommer det in synpunkter som gör att bolaget kan förbättra sig. Dessa kommentarer följs upp med personliga samtal med hyresgästen som är av stor nytta för bolaget. Bolaget sponsrar även en rad lokala idrottsföreningar för att främja barn- och ungdomsidrott.

Göingehem uppmuntrar för förebyggande av våld i hemmet att efterfölja Huskurages råd och tips. På temat trygghet och säkerhet kommer Göingehem under 2019 att fortsätta en genomgång av brandskyddet i samtliga fastigheter. Vi kommer att göra planer och följa upp med konkreta åtgärder, direkt där det behövs och enligt en prioriteringsplan framöver, säger Niclas Bengtsson, driftstekniker.



Förvaltningsberättelse

Verksamhetsinformation

Göingehem AB, org nr 556166-9481, har sitt säte i Sibbhult, Östra Göinge kommun, och är ett allmännyttigt fastighetsaktiebolag som i sin helhet ägs av Östra Göinge kommun. Verksamheten omfattas bl.a. av aktiebolagslagen, lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag och lagen om offentlig upphandling. Bolaget ska även iaktta kommunallagens lokaliseringsprincip och tryckfrihetslagens offentlighetsprincip.

Föremålet för bolagets verksamhet är att inom Östra Göinge kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter med bostäder och lokaler.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen och därtill erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

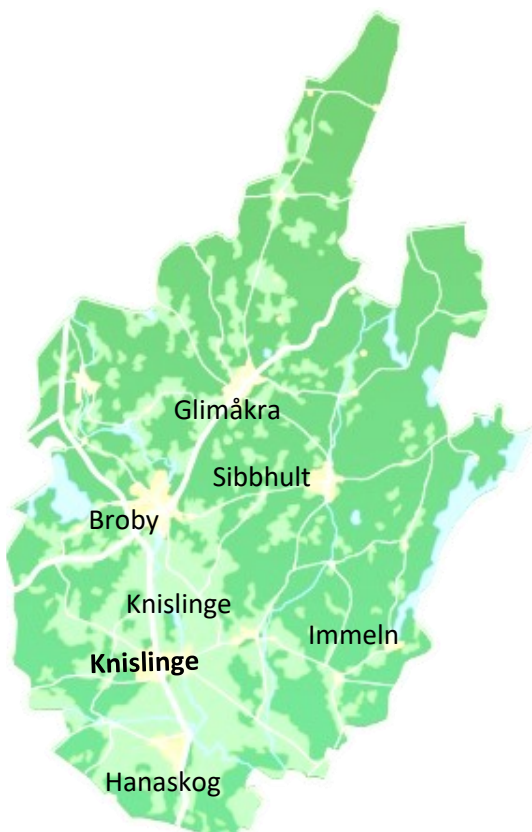
Företagets affärsidé ska stå i samklang med bolagsordningens föremål och ändamål för verksamheten samt synkroniseras med ägardirektiven. Den är uttryckt enligt följande:

- Göingehem ska med beaktande av sina antagningskriterier, och därtill till rätt pris, erbjuda ett varierat utbud av attraktiva bostäder inom samtliga kommundelar.
- Göingehem ska utveckla ett hållbart boende i samverkan med sina kunder med avseende på socialt sammanhang, god ekonomi och miljömedvetenhet.
- Göingehem ska med beaktande av god lönsamhet i affärsmässiga termer tillsammans med sin ägare och andra aktörer medverka till ett expansivt och attraktivt Östra Göinge.

Marknaden för bolagets tjänster är alla hyresgäster och alla intressenter som uppfyller bolagets antagningskriterier vad avser bostäder. På lokalhyresmarknaden gäller marknadsmässiga villkor.

Bolaget är medlem i branschorganisationen SABO, arbetsgivarföreningen Fastigo samt andelsägare i inköpsorganisationen HBV, intresseföreningen Göinge Näringsliv och samarbetsorganisationen Skånehem.

Göingehem AB förvärvade under år 2017 100 % av aktierna i två fastighetsbolag, Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB, org.nr 559088-0190 och Lille Mats 2 AB, org.nr 559127-8220. Tillsammans utgör bolagen en koncern.



Styrelse och revisorer

Styrelsen bestod av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter.

Ledamöter

Magnus Nilsson Ordförande
Hans Andersson V.ordförande
Sten Persson
Sven Bolling
Ann-Sofie Stolpe

Suppleanter

Hans Skoug
Martin Skagerholm
Erling Emsfors
Miklos Liewehr
Lars Persson

Styrelsen har haft sju ordinarie sammanträden, samt ett styrelsemöte per capsulam. Bolagsstämman avhölls den 12 april. Auktoriserad revisor var Martin Troedsson, PwC och lekmannarevisor var Staffan Eriksson.

Flerårsjämförelse

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	105 373	100 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 817	5 606
Balansomslutning, tkr	524 318	467 487
Antal anställda, st	25	24
Soliditet, %	15,8	17,0
Avkastning på totalt kapital, %	1,6	2,1
Avkastning på eget kapital, %	4,6	7,0

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	103 759	100 096	98 224	95 574	91 632
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 481	5 459	8 841	8 680	6 012
Balansomslutning, tkr	517 834	460 705	382 174	367 649	352 053
Antal anställda, st	25	24	23	21	21
Soliditet, %	16,0	17,3	19,7	18,6	17,5
Avkastning på totalt kapital, %	1,6	2,0	3,1	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %	4,2	6,9	11,7	12,7	9,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Årets verksamhet

Företagsövergripande

- Efterfrågan på bostäder i Östra Göinge har fortsatt varit hög under år 2018. Väntetiden i bolagets bostadskö är per årsskiftet 650 dagar i snitt, efter det att man som bostadssökande anmält sitt intresse. Nyproduktionen av bostäder har fortsatt enligt plan under 2018 och 18 nya lägenheter har färdigställts under året. En fortsatt stor satsning på underhåll och reparationer, samtidigt som investeringarna i bolagets fastigheter fortsatte under år 2018 på motsvarande nivå som föregående år samt en tidigareläggning av pågående stambyten.
- EPC-projektet som sedan året innan är i ordinarie drift har följts upp och energidriften justerats under året. Sammantaget uppnådde Göingehem ett resultat med god marginal under de mål för energiförbrukningen som gäller för EPC-projektets genomförande. Detta genom att kontinuerligt fortsätta följa upp fastigheternas energiförbrukning och trimma dessa för att optimera driften.
- Kundnöjdhet har undersökts med en löpande kundenkät till 1/12-av lägenheterna per månad. Undersökningen ger oss en mer aktuell bild av kundnöjdhet, önskemål och behov av åtgärder och därmed möjliggörs en förbättrad kundservice som möter behoven mer precist i både tid och rum.
- Miljödiplomet enligt Svensk Miljöbas har reviderats, godkänts och förnyats under året.

Marknad

- Uthyrningsgraden var vid årets slut 99,4% och då var tre lägenheter avställda för renovering. Omflyttningsgraden var totalt 17,4%, varav 29% interna.
- Lägenhetsutbudet har under året ökat med 18 nya lägenheter. Göingehem förvärvade ett fastighetsbolag med en fastighet och sammanlagt tolv lägenheter i Sibbhult och det faktiska övertagandet av fastigheten genomfördes den 1 januari 2018, och denna fastighet har under 2018 införlivats i Göingehems övriga förvaltning och tjänsteutbud.
- Göingehem har 45 sökande per lägenhet och drygt 3 400 i vår bostadskö. Interesseanmälan till bostadskön måste förnyas var sjätte månad.
- Bolaget deltog på två mässor under året samt Helgeå-festivalen.
- Bolaget deltar aktivt i kommunens integrationsarbete.
- Bolagets nyproduktion av lägenheter pågår och minst 28 lägenheter kommer att färdigställas i Knislinge under 2018 och till det kommer ett projekt påbörjas för iordningställande av fem lägenheter i befintlig fastighet i Knislinge. Ytterligare ett projekt för nyproduktion av fem mark-lägenheter i Sibbhult kommer att påbörjas under 2018.



Organisationsarbete

- Under 2018 har fortsatt processarbete gjorts och synkroniserats med styrelsens plan för intern kontroll i bolaget.
- Ledningsgruppen har fortsatt utseende och funktion som tidigare.
- En ny organisation som innebär en samlad förvaltningsenhet genomfördes under 2017. Flytt av den samlade enheten till en lokal har planerats under 2018 och genomförs under första kvartalet 2019.

Fastighetsförvaltning

- Utvändigt underhåll utfördes under år 2018 med 1,6 mkr (3,1 mkr) varav 0,7 mkr (2,4 mkr) avser målning och underhåll av fasader. Där till kommer tak- och fönsterbyte som redovisas som investeringar som uppgår till 1,5 mkr (6,1 mkr).
- 1,8 mkr (1,6 mkr) satsades på den yttre miljön, bl.a. med nya mötesplatser och renodlade skötselytor. Där till kommer investeringar i utemiljön i form av miljöhus och uteplatser som uppgår till 1,6 mkr.
- Det inre underhållsarbetet uppgick totalt till 6,6 mkr (7,4 mkr), varav tillvalsprogrammet svarade för 0,7 mkr (0,8 mkr). 4,6 mkr (5,6 mkr) satsades på målning/tapetsering, golv, elinstallationer, VS och vitvaror. OVK-åtgärderna uppgick till 0,5 mkr (0,7 mkr) och renovering av tvättstugor uppgick till 0,3 mkr (0,3 mkr). Där till kommer investeringar i den inre miljön i form av installationer av ventilation och värme 1,5 mkr, färdigställt stambyte i 59 lägenheter 14 mkr, en ombyggd tvättstuga och ett flertal elektroniska bokningstavlor 0,8 mkr.
- Reparationsarbeten uppgick till 5,9 mkr (3,9 mkr) varav vattenläckor uppgick till 1,6 mkr (1,4 mkr).
- De totala driftkostnaderna, energiförbrukning, vatten och sopor uppgick under året till 30,0 mkr (27,8 mkr).

Investeringsverksamhet

De egenfinansierade investeringarna, i huvudsak stambyten, ombyggnad av lokaler till lägenheter, fönster-, tak- och låsbyten, underhåll av tvättstugor, uppförande av miljöhus och förbättrade utemiljöer uppgick sammanlagt till 23,9 mkr (13,3 mkr).



Användning av finansiella instrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändring av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 300 mkr (250 mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 6,04 år (3,85 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,02 % (0,73 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -7,6 mkr (- 4,1 mkr).

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

De långfristiga skuldernas förfalloprofil avseende räntebindning framgår i not 19.

Framtiden

- Marknaden är fortsatt sådan att efterfrågan på bostäder i än högre grad överstiger tillgången under år 2018, och räntenivåerna är fortsatt låga. Investeringar har gjorts för att begränsa energiförbrukningen och det finns fortsatt goda förutsättningar för en expansiv fas för bolaget och därmed fullföljande av ägardirektivets volymkrav för nyproduktion till slutet av år 2019. Göingehem gör fortsatt prognosen att nyproduktionen av lägenheter till slutet av år 2019 troligen kommer att överstiga de cirka 70 nya lägenheter som enligt ägardirektivet ska byggas.
- Underhåll, reparationer och investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet måste fortsatt upprätthållas, men på en nivå som intäktssidan, i form av hyreshöjningar, tillåter.
- Samordning och samarbete inom koncernen fortsätter att utvecklas inom flera områden.

Ekonomisk utvärdering

Koncernen Göingehem redovisar en vinst för år 2018 på 3 119 tkr. Resultatet belastas av nedskrivningar uppgående till 5 426 tkr. Nedskrivningar har gjorts avseende fyra fastigheter till följd av den årliga bedömningen av fastigheternas marknadsvärde. Nedskrivningarna bidrar till att koncernens avkastning sjunker. Avkastning på eget kapital uppgår till 4,6 %, exklusive årets nedskrivningar skulle avkastning på eget kapital uppgå till 9,6 %.

Enligt bolagets ägardirektiv ska Göingehem generera en avkastning motsvarande 5,0 % på genomsnittligt eget kapital. För år 2018 uppgår Göingehems avkastning på genomsnittligt eget kapital de senaste fem åren till 5,2 %.

Göingehem lade fortsatt mycket fokus på underhåll under 2018. Nyproduktionen av bostäder har fortlöpt med färdigställande av lägenheter och ytterligare projekt som är i genomförandefasen.

Göingehems mål avseende soliditet, avkastning och uthyrningsgrad uppfylls med god marginal för verksamhetsåret 2018. De faktorer som påverkar mål och resultat i en gynnande riktning överensstämmer i huvudsak med trenden under de två föregående åren:

- Relativt låga energikostnader, även om ökade priser och ökad förbrukning är faktorer att beakta.
- Relativt låga räntekostnader, som på lång sikt har säkrats genom tecknande av ränteswappar.
- En hög uthyrningsgrad, fortsatt i stort sett 100 %, sett över året och en ökande efterfrågan som visas genom en växande kö till våra bostäder.
- Ett lågt hyresbortfall mot bakgrund av en effektiv kravrutin och förebyggande insatser.
- En förhandlad och överenskommen hyresnivå för 2018 med +1 % och ytterligare ca 1,17 % för 2019. Under 2018 har införandet av en systematisk hyressättningsmodell skett. Modellen kommer efter förhandling med Hyresgästföreningen att utgöra grunden för hyressättningen från och med 2019.
- En effektiv organisation med ett högt engagemang hos alla medarbetare.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	47 235 539 kr
Årets vinst	<u>3 555 023 kr</u>
	50 790 562 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>50 790 562 kr</u>
	50 790 562 kr

Koncernen och moderbolagets resultat samt ställning vid verksamhetsårets slut framgår av redovisad balans- och resultaträkning samt noter.

Koncernens resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning	3, 4	105 373	100 875
Aktiverat arbete för egen räkning		1 010	214
Övriga rörelseintäkter		601	3 130
Summa rörelsens intäkter		106 984	104 219
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-61 952	-62 014
Personalkostnader	6	-16 617	-15 670
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-20 097	-17 102
Summa rörelsens kostnader		-98 666	-94 786
Rörelseresultat		8 318	9 433
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 613	-3 981
Summa resultat från finansiella poster		-4 501	-3 827
Resultat efter finansiella poster		3 817	5 606
Skatt på årets resultat	11, 12	-698	-1 295
Årets vinst		3 119	4 311

Koncernens balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 13, 14	439 507	408 687
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	544	963
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	31 737	26 711
		471 788	436 361
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	16	201	137
		201	137
Summa anläggningstillgångar		471 989	436 498
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		109	89
		109	89
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		580	1 166
Övriga kortfristiga fordringar		60	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 518	1 023
		2 158	2 296
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		3 977	3 977
		3 977	3 977
Kassa och bank	18	46 085	24 627
Summa omsättningstillgångar		52 329	30 989
Summa tillgångar		524 318	467 487

Koncernens balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		2 000	2 000
Övrigt tillskjutet kapital		30 244	30 244
Annat eget kapital inklusive årets resultat		50 472	47 353
Summa eget kapital		82 716	79 597
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	8 054	7 361
Summa avsättningar		8 054	7 361
Långfristiga skulder			
	19, 20		
Skulder till kreditinstitut		396 025	348 421
Summa långfristiga skulder		396 025	348 421
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 109	6 164
Leverantörsskulder		18 422	15 237
Aktuella skatteskulder		218	206
Övriga skulder		288	466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	10 487	10 035
Summa kortfristiga skulder		37 524	32 108
Summa eget kapital och skulder		524 318	467 487

Koncernens förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	2 000	30 244	47 353	79 597
Årets resultat			3 119	3 119
Eget kapital 2018-12-31	2 000	30 244	50 472	82 716

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		8 318	9 433
Avskrivningar och nedskrivningar		20 097	17 102
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	22	-1 074	-261
Erhållen ränta		112	152
Erhållna utdelningar		-	2
Erlagd ränta		-4 461	-3 993
		22 992	22 435
Ökning/minskning varulager		-20	-16
Ökning/minskning kundfordringar		586	-297
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-448	-576
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 250	2 695
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		129	866
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 489	25 107
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-52 580	-80 666
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 580	-80 662
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		56 000	72 351
Amortering av skuld		-6 451	-4 417
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 549	67 934
Årets kassaflöde		21 458	12 379
Likvida medel vid årets början		24 627	12 248
Likvida medel vid årets slut		46 085	24 627

Moderbolagets resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning	3, 4	103 759	100 096
Aktiverat arbete för egen räkning		1 010	214
Övriga rörelseintäkter		925	3 306
Summa rörelsens intäkter		105 694	103 616
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-61 667	-61 857
Personalkostnader	6	-16 617	-15 670
Av- och nedskrivningar av materiella anläggnings- tillgångar	7, 8, 9	-19 429	-16 803
Summa rörelsens kostnader		-97 713	-94 330
Rörelseresultat		7 981	9 286
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 612	-3 981
Summa resultat från finansiella poster		-4 500	-3 827
Resultat efter finansiella poster		3 481	5 459
Bokslutsdispositioner	24	895	-
Skatt på årets resultat	11, 12	-821	-1 265
Årets vinst		3 555	4 194

Moderbolagets balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 13, 14	406 944	375 616
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	544	963
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	31 737	26 711
		439 225	403 290
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	23 084	23 084
Fordringar hos koncernföretag	26	4 611	3 715
Andra långfristiga fordringar	16	201	137
		27 896	26 936
Summa anläggningstillgångar		467 121	430 226
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		109	89
		109	89
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		580	1 166
Fordringar hos koncernföretag		312	220
Övriga kortfristiga fordringar		60	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 518	1 021
		2 470	2 514
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		3 977	3 977
		3 977	3 977
Kassa och bank	18	44 157	23 899
Summa omsättningstillgångar		50 713	30 479
Summa tillgångar		517 834	460 705

Moderbolagets balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	2 000	2 000
Reservfond		30 244	30 244
		32 244	32 244
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	29	47 236	43 042
Årets vinst		3 555	4 194
Summa fritt eget kapital		50 791	47 236
Summa eget kapital		83 035	79 480
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	1 765	943
Summa avsättningar		1 765	943
Långfristiga skulder			
	19, 20		
Skulder till kreditinstitut		396 025	348 421
Summa långfristiga skulder		396 025	348 421
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 109	6 164
Leverantörsskulder		18 408	15 214
Aktuella skatteskulder		81	110
Övriga skulder		288	466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	10 124	9 907
Summa kortfristiga skulder		37 010	31 861
Summa eget kapital och skulder		517 834	460 705

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	2 000	30 244	47 236	79 480
Årets resultat			3 555	3 555
Eget kapital 2018-12-31	2 000	30 244	50 791	83 035

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		7 981	9 286
Avskrivningar och nedskrivningar		19 429	16 803
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	22	-1 074	-261
Erhållen ränta		112	152
Erhållna utdelningar		-	2
Erlagd ränta		-4 460	-3 993
		21 988	21 989
Ökning/minskning varulager		-20	-16
Ökning/minskning kundfordringar		586	-297
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-542	-794
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 418	2 672
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-141	642
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 289	24 196
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-52 580	-53 684
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	4
Investeringar i dotterbolag		-	-23 084
Ökning fordran koncernföretag		-	-3 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 580	-80 479
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		56 000	72 351
Amortering av skuld		-6 451	-4 417
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 549	67 934
Årets kassaflöde		20 258	11 651
Likvida medel vid årets början		23 899	12 248
Likvida medel vid årets slut		44 157	23 899

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Göingehem AB:s årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

Göingehem AB upprättar koncernredovisning. Företag där Göingehem AB innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Göingehem AB genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset, och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

Hyesintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Ett offentligt bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång redovisas som en minskning av tillgångens värde. Bidraget minskar det avskrivningsbara beloppet och därmed kostnaden för avskrivningar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stomme & grund	50-100 år
Stomme & grund, EPC	30 år
Värme & ventilation	20-60 år
Sanitet	40-50 år
Yttertak	40-50 år
Inre ytskikt & vitvaror	10-13 år
Snickerier	40 år
Fönster	50 år
Fönster, lås	10 år
El	40 år
El, EPC	20 år
Fasad inklusive balkonger	40-75 år
Hissar	50 år
Maskiner styr/övervakning	15-20 år
Lekplatser/gårdar/sidobyggnader	30-40 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av delägarskap i olika andelsföreningar. Innehaven innehas på lång sikt. Andelarna värderas till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisning tillämpas för swapavtalen och värdeförändringar i dessa avtal redovisas inte i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Ersättningar till anställda redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med fastställd policy. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigade tjänster utförs.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler, vilket innebär att även planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Varulager

Bränslelagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid tidpunkten då bedömningen görs. Uppskattningar och antagande är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder.

Bolaget har ej identifierat några uppskattningar eller bedömningar om framtiden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

Not 3 Hyreskontraktens löptider

	Löptid till år:	Andel i %
Lokaler		
Förfaller inom ett år	2019	13 %
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år	2020-2022	41 %
Förfaller senare än 5 år	2023-	46 %

Lokalhyresintäkterna står för ca 10 % av totala hyresintäkter. Kontrakten löper på 1-15 år och med 3-18 månaders uppsägning. Alla övriga hyreskontrakt avser bostäder med tre månaders uppsägning.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter brutto				
Bostäder	93 109	88 716	91 496	87 938
Lokaler	10 978	11 329	10 978	11 329
Garage	915	907	915	907
Övriga enheter	224	217	224	217
Summa hyresintäkter brutto	105 226	101 169	103 613	100 391
Avgår hyresrabatter	-391	-324	-391	-324
Avgår hyresbortfall	-620	-804	-620	-804
Summa hyresintäkter netto	104 215	100 041	102 602	99 263
Övriga hyresgästintäkter	1 158	834	1 157	834
Summa nettoomsättning	105 373	100 875	103 759	100 097

Not 5 **Revisionsarvode**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
PwC				
Revisionsuppdraget	84	84	84	84
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	234	84	234	84
Skatterådgivning	-	202	-	202
Övriga tjänster	60	225	60	225
Summa	378	595	378	595

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantalet anställda				
Kvinnor	9	9	9	9
Män	16	15	16	15
Totalt	25	24	25	24
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 172	1 103	1 172	1 103
Löner och ersättningar till övriga anställda	9 538	8 897	9 538	8 897
	10 710	10 000	10 710	10 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 890	4 519	4 886	4 519
Pensionskostnader för övriga anställda	702	704	702	704
Totalt	16 302	15 223	16 298	15 223
VD har ett företagsledaravtal som inkluderar en uppsägningstid om tolv månader, vid uppsägning från företagets sida och sex månader vid uppsägning från VD:s sida. VD ingår i företagets allmänna pensionsplan.				
Pensioner: Avtal om pensionsplaner finns med Alecta/Collectum för tjänstemän och med Fora för kollektivanställda. Pensionskostnader redovisas löpande under verksamhetsåret.				
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	1	2	1	2
Män	4	3	4	3
Totalt	5	5	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	4	5	4	5
Totalt	5	6	5	6

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivning av byggnader och mark-anläggningar	-14 193	-12 753	-13 525	-12 454
Avskrivning av maskiner och inventarier	-478	-649	-478	-649
Nedskrivning av byggnader, mark-anläggningar och mark	-5 426	-3 700	-5 426	-3 700
Summa	-20 097	-17 102	-19 429	-16 803

Not 8 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	619 520	541 005	586 150	541 005
Inköp	50 439	78 807	50 279	45 437
Omklassificeringar	-	-292	-	-292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669 959	619 520	636 429	586 150
Ingående avskrivningar	-199 583	-187 122	-199 284	-187 122
Årets avskrivningar	-14 193	-12 753	-13 525	-12 454
Omklassificeringar	-	292	-	292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 776	-199 583	-212 809	-199 284
Ingående nedskrivningar	-11 250	-7 550	-11 250	-7 550
Årets nedskrivningar	-5 426	-3 700	-5 426	-3 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 676	-11 250	-16 676	-11 250
Utgående restvärde enligt plan	439 507	408 687	406 944	375 616

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 419	7 055	7 419	7 055
Inköp	59	181	59	181
Försäljningar och utrangeringar	-63	-109	-63	-109
Omklassificeringar	-	292	-	292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 415	7 419	7 415	7 419
Ingående avskrivningar	-6 456	-5 624	-6 456	-5 624
Försäljningar och utrangeringar	63	109	63	109
Årets avskrivningar	-478	-649	-478	-649
Omklassificeringar	-	-292	-	-292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 871	-6 456	-6 871	-6 456
Utgående restvärde enligt plan	544	963	544	963

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Finansiella kostnader, borgensavgift	-1 132	-951	-1 132	-951
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 481	-3 031	-3 480	-3 031
Summa	-4 613	-3 982	-4 612	-3 982

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-7	-96	-	-
Uppskjuten skatt	-691	-1 199	-821	-1 265
Skatt på årets resultat	-698	-1 295	-821	-1 265
Redovisat resultat före skatt	3 818	5 606	4 376	5 459
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-840	-1 233	-963	-1 202
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-11	-25	-13	-24
Skatteeffekt av schablonintäkt, kortfristiga placeringar	-3	-	-3	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-6	-9	-4	-9
Skatteeffekt av årets nedskrivningar	-1 194	-814	-1 194	-814
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	-488	-536	-491	-538
Skatteeffekt avseende direktavdrag	3 100	1 295	3 100	1 295
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	-1 416	27	-1 413	27
Effekt av förändrad skattesats	160	-	160	-
Redovisad skattekostnad	-698	-1 295	-821	-1 265

Not 12 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjuten skatteskuld/skattefordran.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Temporära skillnader i anskaffningsvärden	-15 751	-13 342	-9 325	-6 859
Temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar	3 472	2 475	3 472	2 475
Temporära skillnader hänförliga till årliga värdeminskningssavdrag	2 075	1 635	1 938	1 576
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	2 150	1 871	2 150	1 865
Summa	-8 054	-7 361	-1 765	-943

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernens samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 439 507 tkr (406 487 tkr).

Moderbolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 406 944 tkr (373 416 tkr).

För upplysningsändamål har bolaget själv utfört en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värden. Det verkliga värdet utgörs normalt av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade för eventuella avvikelser avseende den aktuella fastighetens typ, läge och skick. På den marknad bolaget verkar på sker det för få förvärv och i avsaknad av information kopplat till dessa förvärv har alternativa värderingsmetoder använts såsom diskonterade kassaflödesprognoser. Vid årets värdering har nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden för respektive fastighet beaktats. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod om 10 år använts och en diskonteringsränta före skatt på mellan 5,0 % - 9,5 % använts. Bedömningen av kalkylräntan görs med hänsyn till en långsiktig riskfri obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Risken är delvis knuten till villkoren för existerande hyreskontrakt, typen av hyresgäster, fastighetstyp och läge. Andra värdepåverkande faktorer är hyresutvecklingen som antogs vara 2 % per år, inflationen som antagits till 2 % under prognosperioden samt vakansgraden som antagits vara 2 % per år.

Verkligt värde för moderbolagets förvaltningsfastigheter har beräknats till 661 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 407 mkr.

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har beräknats till 685 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 440 mkr.

Not 14 Statliga stöd för förvärv av materiella anläggningstillgångar

Under 2017 och 2018 har statligt stöd erhållits för förbättring av utemiljöer till vår fastighet Sönnanvid 1 i Knislinge.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärden har reducerats med statliga stöd enligt följande				
Pågående nyanläggningar		150	-	150
Byggnader	50	-	50	-
Summa	50	150	50	150

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	26 710	16 273	26 710	16 273
Under året nedlagda kostnader	52 871	56 481	52 871	56 481
Under året genomförda omfördelningar	-47 844	-46 044	-47 844	-46 044
Utgående nedlagda kostnader	31 737	26 710	31 737	26 710

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Andelar				
HBV	40	40	40	40
Summa	40	40	40	40
Återbäring HBV (enligt stadgar inestående 3 år)	161	97	161	97
Utgående restvärde enligt plan	201	137	201	137

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga poster	1 518	1 023	1 518	1 021
Summa	1 518	1 023	1 518	1 021

Not 18 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Koncernkonto hos Östra Göinge kommun				
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000	10 000	10 000

Not 19 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	396 025	348 421	396 025	348 421
	396 025	348 421	396 025	348 421
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	8 109	6 164	8 109	6 164
	8 109	6 164	8 109	6 164
Summa räntebärande skulder	404 134	354 585	404 134	354 585
Förfallotider				
Inom 1 år	-	87 685	-	87 685
1-3 år	104 134	66 900	104 134	66 900
3-5 år	50 000	50 000	50 000	50 000
5-7 år	50 000	50 000	50 000	50 000
8-10 år	200 000	100 000	200 000	100 000
Summa	404 134	354 585	404 134	354 585

Not 20 Verkliga värden på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:				
Kontrakt med negativa verkliga värden	-7 591	-4 132	-7 591	-4 132
Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.				

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uttagsskatt	184	171	184	171
Upplupna löner	33	31	33	31
Upplupna semesterlöner	885	829	885	829
Upplupna sociala avgifter	547	528	547	528
Upplupna räntekostnader	657	505	657	505
Förskottsbetalda hyror	7 567	7 891	7 440	7 763
Övriga poster	614	80	378	80
Summa	10 487	10 035	10 124	9 907

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktivering eget arbete	-1 010	-214	-1 010	-214
Realisationsresultat vid avyttringar	-	-4	-	-4
Förändring långfristiga fordringar	-64	-43	-64	-43
Summa justeringar	-1 074	-261	-1 074	-261

Not 23 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Årets investeringar (not 8, 9, 15)	-55 525	-83 038	-55 365	-56 056
Ej betalda leverantörsfakturor avs förvärvade anläggningstillgångar	6 437	4 502	6 277	4 502
Aktiverat arbete	1 010	214	1 010	214
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-48 078	-78 322	-48 078	-51 340
Betalning av skulder hänförliga till föregående års investeringar	-4 502	-2 344	-4 502	-2 344
Påverkan på likvida medel i investe- ringsverksamheten	-52 580	-80 666	-52 580	-53 684

Not 24 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2018	2017
Erhålla koncernbidrag	895	-
Summa	895	0

Not 25 Andelar i koncernföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB	559088-0190	Sibbhult
Lille Mats 2 AB	559127-8220	Sibbhult

Moderbolaget	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 18-12-31	Bokfört värde 17-12-31
Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB	100	100	500	9 906	9 906
Lille Mats 2 AB	100	100	500	13 178	13 178
Summa				23 084	23 084

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 084	-
Inköp av andelar	-	23 084
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 084	23 084
Utgående redovisat värde	23 084	23 084

Not 26 Transaktioner med närstående

Göingehem AB är moderföretag i koncernen. Koncernens verksamhet bedrivs i Göingehem AB och kostnader hänförliga till dotterbolagen faktureras en gång per år. Vidarefaktureringen avser bl a kostnader för personal, administration och finansiering. Fördelningen av kostnader sker utifrån andel lägenheter per bolag.

	2018	2017
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (%)	-	-
Försäljning (%)	0,3	0,2

Fordringar på dotterföretag	2018-12-31	2017-12-31
Fordran på Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB	2 183	1 743
Fordran på Lille Mats 2 AB	2 427	1 972
Summa	4 610	3 715

Not 27 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 20 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 28 Eventualförpliktelser

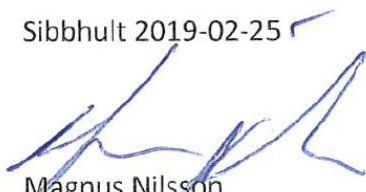
	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	195	185	195	185
Summa eventualförpliktelser	195	185	195	185

Not 29 Förslag till disposition av resultatet

	2018-12-31	2017-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	47 236	43 042
Årets vinst	3 555	4 194
	50 791	47 236
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	50 791	47 236
	50 791	47 236

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2019-04-09 för fastställelse.

Sibbhult 2019-02-25



Magnus Nilsson
Styrelsens ordförande



Henrik Loveby
Verkställande direktör



Sven Bolling



Ann-Sofie Stolpe



Sten Persson



Hans Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-04.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göinge AB, org.nr 556166-9481

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Göinge AB för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göinge AB för år 2018 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sibbhult den 4 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorn

2019-03-04

i Göinge AB

Organisationsnummer 556166-9481

Till årsstämman i Göinge AB och
kommunfullmäktige

Granskningsrapport för verksamhetsåret 2018

Undertecknad, av fullmäktige i Östra Göinge kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Göinge AB:s verksamhet avseende verksamhetsåret 2018.

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

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

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

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för min bedömning och prövning.

Utifrån genomförd granskning är min bedömning att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Utifrån min granskning bedömer jag att bolagets internkontroll har varit tillfredsställande.

Broby 2019-03-04

Staffan Eriksson

Av kommunfullmäktige i Östra Göinge kommun utsedd lekmannarevisor

STRATEGISKA NYCKELTAL

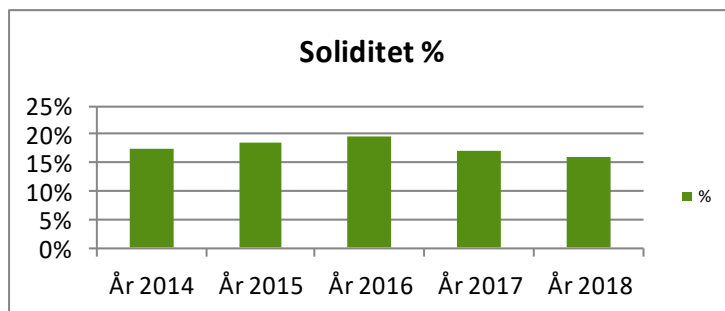
Soliditet

Definition

Visar bolagets betalningsförmåga på lång sikt

Beräkningsmodell

Eget kapital genom balansomslutningen.



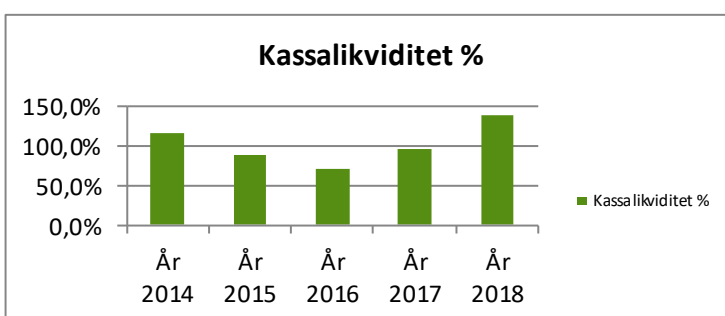
Kassalikviditet

Definition

Visar bolagets betalningsförmåga på kort sikt.

Beräkningsmodell

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.



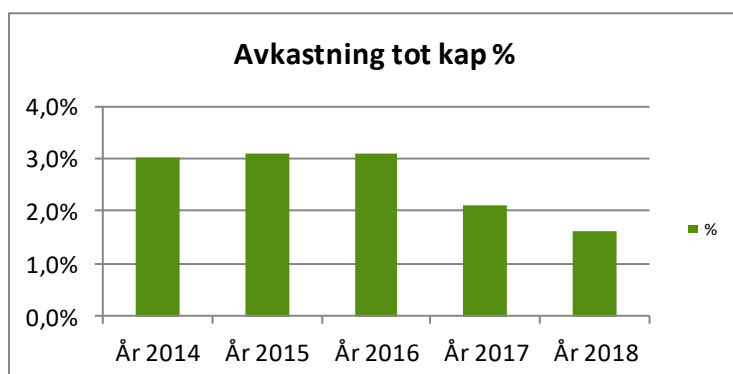
Avkastning på totalt kapital

Definition

Visar vilken förräntning bolagets verksamhet ger på det totala kapitalet.

Beräkningsmodell

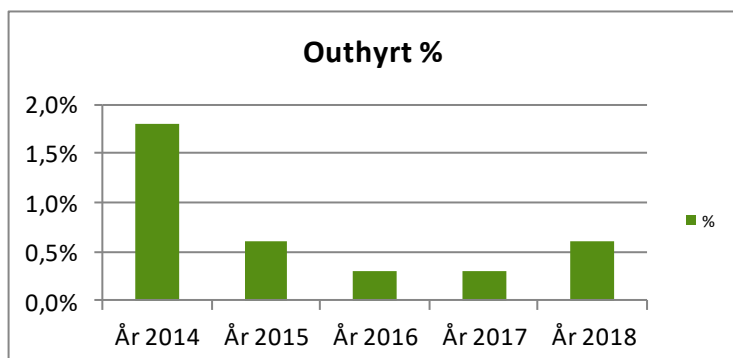
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.



Outhyrt

Definition

Visar antal outhyrda lägenheter



Bostadsfördelning

Per ort 2018-12-31

ORT	ETTOR	TVÅOR	TREOR	FYROR	FEMMOR	STÖRRE ÄN FEMMOR	ANTAL BOSTÄDER
Hanaskog	49	95	83	7	1	1	236
Knislinge	69	116	180	10	2	0	377
Sibbhult	37	92	111	5	2	0	247
Glimåkra	34	84	64	0	1	0	183
Broby	80	168	162	36	2	1	449
Totalt	269	555	600	58	8	2	1 492

Fastighetsförteckning

Bostäder och lokaler per 2018-12-31

OMR. NR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
HANASKOG								
101	Ringan 1	Kviingevägen 27 A-I, 29 A-H	111	7 408	3	554	1	30
104	Bonaren 7	Kviingevägen 28 A-C	20	1 248	0	0	0	5
105	Mejeriet 3	Vindelgatan 8 A-B	16	733	0	0	8	0
106	Mejeriet 2	Vindelgatan 6 A-B	15	773	0	0	14	0
107	Trehörningen 7	Solgatan 3 A-J	10	490	1	49	0	0
108	Frisören 9	Vindelgatan 13	8	410	0	0	1	0
109	Frisören 8	Vindelgatan 15	9	508	0	0	0	0
110	Knallen 6	Vindelgatan 17 A-B	12	771	0	0	0	0
111	Holmers Hage	Radhusvägen 7 A-J	9	702	0	0	4	0
112	Bonaren 6	Prästvägen 16-18, 20 A-F	8	610	0	0	0	0
113	Bonaren 13	Prästvägen 12-14 A-F	12	894	0	0	0	0
114	Stopet 10	Björkvägen 6 A-C	3	162	0	0	0	0
115	Stopet 12	Björkvägen 8 A-C	3	162	0	0	0	0
Totalt Hanaskog			236	14 870	4	603	28	35
KNISLINGE								
201	Sönnanvid 1	Brogatan 1	12	699	3	333	9	0
202	Klockaren 11	Föreningsgatan 2-6	12	768	0	0	0	0
203	Klockaren 4	Åstringavägen 7	4	260	0	0	0	0
204	Klockaren 5	Åstringavägen 5	4	260	0	0	0	0
205	Klockaren 6	Åstringavägen 3	6	270	0	0	0	0
206	Klockaren 13	Brobyvägen 7 A-B	16	929	1	34	2	0
207	Tuvan 1	Föreningsgatan 21 A-C	27	1 499	2	116	0	0
208	Sexmannen 1	Föreningsgatan 12 A-F	51	3 042	2	211	10	0
209	Borgmästaren 14	Balders väg 6 A-B	17	944	1	82	0	0
210	Borgmästaren 13	Göingevägen 1 A-B	17	944	0	0	4	0
211	Fogden 11	Föreningsgatan 31 A-B, Sigfrids väg 17 A-B, 19-21 A-C	82	5 249	3	183	6	0
212	Sönnanvid 2	Brogatan 3 A-B	11	820	0	0	5	0
213	Rusthållaren 2	Forsvägen 2-4 A-H	16	1 236	1	69	0	3
218	Knislinge 5:11 nya	Kristianstadsvägen 17	4	280	0	0	0	0
219	Svenskingen 18-1	Ringvägen 3 A-P	16	1 164	0	0	7	0
220	Svenskingen 18	Brogatan 24-26	15	1 114	1	286	0	0
221	Smedmästaren 2	Brogatan 8 A-F	6	469	0	0	0	0
222	Knislinge 5:11 g	Kristianstadsvägen 17	2	221	0	0	0	0
223	Klockaren 16	Brobyvägen 1	4	367	0	0	0	0
224	Smedmästaren 1-10	Brogatan 6 A-C	4	339	2	227	5	0

OMR. NR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
226	Valnöten 6	Anitagatan 1 A-N, Lejongatan 11-15 A-B	14	1 095	0	0	0	0
227	Borgmästaren 16 *	Göingevägen 5 A-B, Skolgatan 25 A-B	4	268	0	0	0	0
228	Borgmästaren 15 *	Skolgatan 29 A-G	7	644	0	0	0	0
229	Exelsior 7	Brogatan 4 A-E	8	475	0	0	0	0
230	Exelsior 6	Skolgatan 3 A-D	6	366	0	0	0	0
269	Kassagården 3	Bygatan 12-14 A-F	12	793	1	48	0	0
281	Karpen 5	Rosenstigen 2	0	0	2	488	0	0
282	Klockaren 17	Hässleholmsvägen 2	0	0	5	197	0	0
Totalt Knislinge			377	24 514	24	2 274	48	3
SIBBHULT								
301	Järnet 2	Färegatan 6-10 A-B, Torggatan 1	63	4 033	1	87	15	5
302	Glaset 1	Färegatan 1 A-C, Torggatan 3	12	992	6	575	0	10
303	Degeln 2	Brobyvägen 3 A-B	17	960	1	202	1	4
304	Boken 5	Källgatan 3 A-D	17	1 079	1	397	0	12
305	Åkaren 20	Brobyvägen 11 A-C	23	1 371	2	186	5	0
306	Åkaren 16	Stengatan 4-6 A-B	23	1 149	0	0	0	0
307	Åkaren 13	Stengatan 6 C-E	22	1 362	0	0	0	0
308	Träskon 17	Källgatan 4 A-F	6	392	1	75	0	0
309	Skolan 4	Möllegatan 12 A-B	2	190	0	0	0	0
310	Pensionatet 8	Ågatan 3 A-L	12	928	0	0	6	0
311	Ån 1	Ågatan 5 A-F	6	492	0	0	0	0
312	Luren 1	Lönsbodavägen 8	2	131	5	558	0	0
313	Skolan 8	Ringgatan 7 A-P	16	1 158	0	0	0	0
314	Lille Mats 2 **	Lille Mats väg 6-18 A-B	12	900	0	0	0	0
365	Gyvik 22:2	Gyllingavägen 4 A-D	4	276	0	0	0	0
366	Vrångafälla 2:66	Norregårdsvägen 11 A-J	10	692	0	0	0	0
Totalt Sibbhult			247	16 105	17	2 080	27	31
GLIMÅKRA								
401	Rektangeln 25	Ågagatan 3	7	370	0	0	4	0
402	Rektangeln 24	Ågagatan 5	8	443	1	39	4	0
403	Rektangeln 23	Ågagatan 7	8	438	0	0	0	0
404	Garvaren 13	Storgatan 28 A-B	14	764	1	21	0	0
405	Ståndet 1	Marknadsvägen 1 A-D	4	160	0	0	0	0
406	Trollet 5,6	Marknadsvägen 10 A-C, 12 A-E	8	465	0	0	3	0
407	Trollet 11	Marknadsvägen 14 A-C, 16 A-C	6	408	0	0	4	0
408	Montören 11	Lönsbodavägen 4 A-B	12	662	0	0	6	0
409	Montören 12	Lönsbodavägen 6 A-B	8	570	0	0	7	0
410	Montören 13	Lönsbodavägen 6 C	10	693	0	0	0	0
411	Montören 16	Högsmavägen 1 A-N	15	947	1	140	0	10
412	Montören 18	Lönsbodavägen 2 A-F	6	416	0	0	0	0
414	Grevelyskan 25	Storgatan 21	7	450	0	0	4	0
415	Montören 15	Högsmavägen 3 A-L	12	917	0	0	0	0
416	Bagaren 17	Bagarliden 3 A-D	4	385	0	0	0	1
418	Rektangeln 26	Ågagatan 1	8	425	0	0	4	0
419	Rektangeln 27	Hemlingevägen 2	8	458	1	43	0	0
420	Grevelyskan 2	Storgatan 35	3	198	1	144	0	0
422	Borgaren 23	Skolgatan 3 A-D	8	585	0	0	1	4
423	Kitteln 1	Kvarngatan 12 A-E	5	296	0	0	0	0
469	Filantropen 2	Västergatan 5 A-Z	22	1 380	1	105	0	0
Totalt Glimåkra			183	11 429	6	492	37	15

OMR NR	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTADS-BOSTÄDER	YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
BROBY								
501	Brobygården 7	Tydingegatan 1	1	220	2	190	0	0
502	Tapetseraren 6	Tydingegatan 9-11, Västra Järnvägsgatan 16	14	856	2	249	2	0
503	Plåtslagaren 6	Snapphanegatan 4	6	408	0	0	0	0
504	Byggherren 1	Bödkaregatan 9	5	325	0	0	0	0
505	Tapetseraren 7	Västra Järnvägsgatan 18-20	17	1 024	0	0	4	0
506	Agenten 2	Tydingegatan 15	8	556	0	0	3	0
507	Åksvennen 1	Tydingegatan 10 A-D	23	1 495	0	0	0	0
508	Snickaren 9	Skolgatan 11-13	30	1 748	1	66	6	11
509	Snickaren 11	Västra Järnvägsgatan 10 A-B	19	950	0	0	0	0
523	Brobygården 8	Kristianstadsvägen 2	12	711	0	0	0	0
524	Sten Bilde 5	Ågatan 9 A-F	24	1 920	1	75	0	0
525	Oxelhagen 1	Verkstadsg 11-15, Köpmannagatan 22-28	89	6 241	0	0	18	0
526	Hövdingen 15	Östra Järnvägsgatan 15 A-H	72	4 572	2	151	0	0
527	Fasantuppen 1	Snapphanegatan 7-11	16	946	1	68	0	0
528	Brobygården 10	Röingevägen 4	6	460	0	0	1	0
529	Sjömannen 5	Vegagatan 1, Västergatan 26-28	20	1 536	0	0	0	0
530	Snickaren 8	Parkgatan 3	6	524	0	0	0	0
532	Fasantuppen 3	Vegagatan 9 A-C	21	1 204	0	0	5	0
533	Sjömannen 8	Bödkaregatan 25	4	383	0	0	0	0
534	Byggherren 4	Västra Järnvägsgatan 11-29	20	1 383	0	0	0	0
539	Fasantuppen 4	Vegagatan 11 A-C	21	1 220	0	0	0	0
540	Ryttaren 7	Linnégatan 6 A-E	8	475	0	0	0	0
580	Brobygården 9	Köpmannagatan 1	7	505	6	635	1	0
581	Bränneriet 5	Mejerigatan 6	0	0	1	72	0	0
582	Brobygården 5	Köpmannagatan 7	0	0	1	354	0	0
583	Trädgårdsmästaren 4	Snapphanegatan 1	0	0	5	1 554	0	0
584	Doktorn 6	Kyrkogatan 6	0	0	1	478	0	0
Totalt Broby			449	29 661	23	3 891	46	11
Totalt bostäder och lokaler			1 492	96 579	74	9 340	186	95

* ägs av Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB

** ägs av Lille Mats 2 AB

OMR. NR	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	TOTAL YTA
SPECIALFASTIGHETER			
585	Mickel Göing 12 *	Västergatan 1, Lindgården	3 516
586	Hövdingen 2 **	Per Antons gata, gruppboende	375
587	Nejlikan 8 ***	Njuravägen 8, gruppboende	450
525	Oxelhagen 1 ****	Verkstadsgatan 17	591
Totalt specialfastigheter			4 932

* Servicehus blockuthyrning, 1 lokal och 36 lägenheter

** Gruppboende blockuthyrning, 1 lokal och 5-6 lägenheter

*** Gruppboende blockuthyrning, 1 lokal och 5-6 lägenheter

**** Gruppboende blockuthyrning, 1 lokal och 9 lägenheter (räknas som ett objekt)