

Göinge
hem



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Göingehem AB, 556166-9481

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Innehållsförteckning

VD har ordet	5
Kort om Göingehem	6
Miljömässig hållbarhet	7
Social hållbarhet	10
Ekonomisk hållbarhet	17
Förvaltningsberättelse	21
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Förändring i eget kapital	29
Kassaflödesanalys	30
Noter	31
Underskrifter	44
Revisionsberättelse	47
Lekmannarevisorns granskningsrapport	50
Objektsförteckning	52

VD har ordet

År 2025 blev ett av de mest betydelsefulla åren i Göingehems historia. Med färdigställandet av de 33 lägenheterna vid Broby station genomförde vi bolagets största investering någonsin. Projektet har inte bara tillfört nya, moderna bostäder – det har också bidragit till en mer levande och attraktiv bykärna. Responsen från både inflyttade hyresgäster och övriga invånare har varit mycket positiv, och den ökade rörelsen i centrum har redan gett utslag i form av förbättrade resultat i den senaste trygghetsmätningen.

I Hanaskog har utvecklingsarbetet fortsatt. Fastigheten Ringen 1 och övriga obebyggda fastigheter har överlåtits till Östra Göinge kommun för framtida planering. Vi är fortsatt engagerade i BRF Kannan, även om försäljningen av bostadsrätterna går långsammare än förväntat. Vid årsskiftet var tre lägenheter sålda och fyra uthyrda som hyresrätter. Vår satsning på bostadsrätter är en viktig del i att bredda boendeutbudet i kommunen, och vi fortsätter arbetet med tillförsikt om att marknaden stabiliseras och att efterfrågan ökar.

För det äldre beståndet följer vi vår långsiktiga fastighetsförvaltningsplan. Under året har rivningsprojekt inletts i både Hanaskog och Sibbhult, totalt omfattande 50 lägenheter. När dessa projekt avslutas har vi rivit 200 lägenheter sedan 2013 – en konsekvens av en historiskt svag ekonomi och ett nödvändigt steg i att anpassa beståndet till dagens förutsättningar. Arbetet fortsätter, även om finansieringen av framtida rivningar är en utmaning. Vi driver därför frågan om statligt rivningsstöd, en fråga som är aktuell för många kommuner i liknande situation.

Vakanserna har under året legat på en hög nivå, omkring 100 lediga lägenheter. De finns både i nyproduktion och i äldre bestånd. För att möta detta har vi förändrat arbetssätt internt, där både uthyrare och fastighetstekniker arbetar mer riktat och långsiktigt för att minska vakanserna. Situationen kräver nytänkande och flexibilitet, och det är glädjande att se hur organisationen tar sig an uppgiften.

Årets resultat visar en förlust om 6,8 miljoner kronor före skatt, förlust likt tidigare år. Förlusten är en direkt följd av vårt uppdrag att både riva och bygga nytt. Samtidigt har vi genomfört omfattande besparingar och effektiviseringar, vilket resulterat i ett positivt resultat från den löpande verksamheten. Detta är vårt första år utan uthyrning av Lindgården till kommunen, vilket innebär att vi nu är en renodlad hyresrättsverksamhet. Det har krävt en omställning både organisatoriskt och ekonomiskt, och jag är stolt över den professionalism och det ansvar som medarbetarna visat under denna förändring.

Trots en omvärld präglad av osäkerhet går vi in i framtiden med tillförsikt. Vi står inför utmaningar, men också möjligheter. Med den kompetens, det engagemang och den vilja som finns i organisationen är jag övertygad om att vi tillsammans kommer att fortsätta utveckla Göingehem och skapa trygga, attraktiva och hållbara boendemiljöer för kommunens invånare – idag och i framtiden.

Kristina Nilsson, VD Göingehem AB

Kort om Göingehem

Göingehem AB är Östra Göinge kommuns allmännyttiga bostadsbolag med uppdrag att äga, förvalta och utveckla hyresbostäder i kommunen. Bolaget ska bidra till kommunens bostadsförsörjning genom att erbjuda attraktiva och funktionella bostäder med god kvalitet och rimliga boendekostnader.

Verksamheten omfattar förvaltning, underhåll, nyproduktion samt omstrukturering av fastighetsbeståndet. Arbetet styrs av ett långsiktigt perspektiv där ekonomisk stabilitet, hållbar utveckling och ett effektivt resursutnyttjande är centrala delar.

Som kommunalt bolag har Göingehem en viktig roll i kommunens utveckling genom att tillhandahålla bostäder som möter invånarnas behov och bidrar till attraktiva och trygga boendemiljöer.



Miljömässig hållbarhet

Miljömässig hållbarhet är en central del i vårt långsiktiga ansvarstagande och en förutsättning för en stabil och hållbar verksamhet. Genom att minska vår miljöpåverkan, använda våra resurser effektivt och göra medvetna val i vår dagliga verksamhet bidrar vi till en hållbar utveckling för både nuvarande och framtida generationer.

Vårt arbete med miljömässig hållbarhet utgår från gällande lagstiftning, relevanta miljömål och en strävan efter ständig förbättring. Genom förebyggande åtgärder och investeringar i mer hållbara lösningar arbetar vi systematiskt för att minska vår klimatpåverkan.

Vägen mot 2030-målet

Göingehem har sedan 2007 medverkat i Allmännyttans klimatinitiativ. Målsättningen med initiativet är att fram till 2030 minska vår totala energiförbrukning med 30% och att verksamheten ska vara 100 % fossilfri. För att nå dit arbetar vi kontinuerligt med energieffektiviseringsåtgärder och utfallet i år visar positiva resultat, bland annat vad gäller för den totala värmeanvändningen.

Under 2025 har den totala värmebesparingen minskat med 33% (4 059 MWh) jämfört med basåret 2012. Jämförs utfallet med föregående år har värmebesparingen minskat med 5% (404 MWh). Av bolagets 57 fastigheter som ingår i uppföljningen har totalt 34 fastigheter minskat sin värmeanvändning jämfört med föregående år.

Energianvändningen påverkas av att vårt fastighetsbestånd förändras genom avyttringar och rivningar. Justerat för dessa förändringar är trenden likväl tydlig – genomförda effektiviseringsåtgärder ger bestående resultat.

Den minskade energianvändningen bidrar direkt till lägre klimatpåverkan och är en viktig del i vårt långsiktiga arbete med att nå uppsatta hållbarhetsmål och minska koldioxidutsläppen. Energieffektivisering utgör en central del av verksamhetens strategi, både ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Arbetet kommer att fortsätta kommande år med fokus på optimering av drift, investeringar i energieffektiva lösningar samt systematisk uppföljning för att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling av vårt fastighetsbestånd.



Digitala temperaturgivare i fler fastigheter

Under 2025 fortsätter vi arbetet med att installera digitala temperaturgivare i flera av våra fastigheter. Syftet är att kunna samla in data i realtid och därigenom optimera vår energianvändning.

Genom dessa digitala lösningar skapas förutsättningar för ett jämnare och mer komfortabelt inomhusklimat för de boende. Samtidigt möjliggör systemet en sänkning av medeltemperaturen, vilket bidrar till att minska den totala energiförbrukningen.

Implementering av IMD

Under året har vi implementerat individuell mätning och debitering (IMD) av energiförbrukning i vår nyproduktion, totalt 33 lägenheter. Av hela beståndet har nu cirka 10% av våra bostäder IMD. Målsättningen med systemet är att uppmuntra till energibesparing hos våra hyresgäster och fördela driftkostnader rättvisare mellan de boende i husen.

Solenergi på all nyproduktion

På all vår nyproduktion installerar vi solenergi där förutsättningarna finns. Under året har vi ökat vår andel solenergi genom att installera över 180 kvadratmeter solcellspaneler på vårt senaste nyproduktionsprojekt Broby station.

Miljödiplomerade för tionde året i rad

För tionde året i rad uppfyller vi kraven för miljödiplomering enligt Svensk miljöbas (Sustainable Standards, SUSAS).

Arbetet med att systematiskt utvärdera vårt arbete enligt kraven i SUSAS har vi gjort sedan 2015. Syftet är att strukturera och kvalitets-säkra vårt ledningssystem för systematiskt miljöarbete, och på så vis möta vår omvärlds förväntningar på miljöansvar, minska föreliggande risker och tillvarata möjligheter samt bidra till vår organisations strategiska inriktning.

Social hållbarhet

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett särskilt ansvar att bidra till ett socialt hållbart samhälle. Vår verksamhet ska främja trygga, inkluderande och långsiktigt hållbara bostadsmiljöer där människor har möjlighet att leva, utvecklas och känna tillhörighet. Social hållbarhet är därför en integrerad del av vårt uppdrag och en förutsättning för att kunna erbjuda goda och jämlika boendemiljöer.

Vårt arbete med social hållbarhet omfattar såväl våra bostadsområden som vår roll som arbetsgivare och samhällsaktör. Genom aktiv hyresgästdialog, förebyggande trygghetsarbete och samverkan med kommunen och andra aktörer arbetar vi för ökad trygghet, delaktighet och social sammanhållning. Parallellt verkar vi för god arbetsmiljö, lika villkor och respekt för mänskliga rättigheter i hela vår verksamhet.

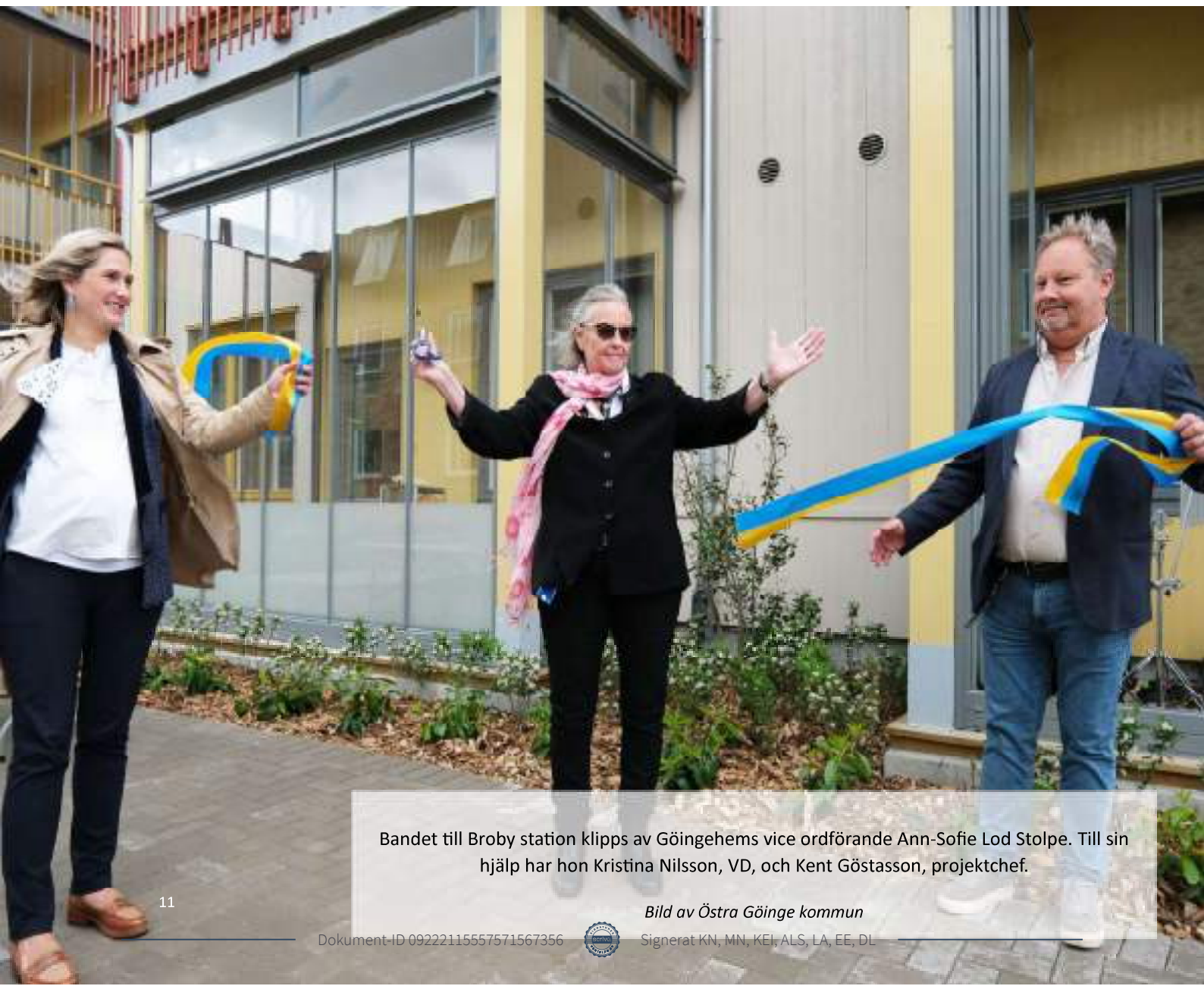
Invigningen av Broby station

Under våren färdigställer vi vårt största nyproduktionsprojekt någonsin – Broby station. Projektet omfattar ett bostadsområde mitt i centrala Broby med två lekfullt färgsatta bostadshus i trä och en kreativt anlagd utemiljö. Det ena huset innefattar 21 lägenheter och det andra, lite mindre huset, 12 lägenheter.

Beslutet att genomföra projektet tas av styrelsen år 2023 på uppdrag från vår ägare. Målsättningen med projektet är att skapa attraktiva och varier-

ande bostäder i byn, men också bidra till ortens centrum och till kommunen som helhet.

Byggnationen och projektet löpte på enligt plan och invigningen av de båda husen sker i maj. Personal och allmänhet bjuds in till evenemanget och får under dagen lyssna till härlig livemusik på innergården, äta tårta och känna av stämningen i det nya området.



Bandet till Broby station klipps av Göingehems vice ordförande Ann-Sofie Lod Stolpe. Till sin hjälp har hon Kristina Nilsson, VD, och Kent Göstasson, projektchef.



Bild av Östra Göinge kommun

Mer än bara bostäder

Broby station är uppfört mitt i byns centrum och mellan de båda husen ligger busstationen. Valet att uppföra ett bostadsområde här kan verka ologiskt men är ett strategiskt och välgrundat beslut – det ska skapa ömsesidig trygghet. De som bor i lägenheterna på Broby station behöver aldrig känna sig ensamma eller utlämnade, och detsamma gäller för dem som pendlar in och ut från byn med buss.

Bostäder mitt i byns centrum är också tänkt att minska ofrivilligt utanförskap och bidra till sociala utbyten. De som bor i husen på

Broby station kan, om de vill, ta del av byns liv och rörelse på ett ögonblick. Utanför dörren, eller på gångavstånd, når hyresgästerna all service som finns att erbjuda i byn. Dessutom gör förbindelserna med buss det enkelt för de boende att nå andra delar av landet.

Läget, och närheten till all service, gör också att hyresgästerna på Broby station kan bo kvar i sina hem väldigt länge. Bostäderna är inga uttalade seniorboenden – här är alla välkomna att bo – men lägenheterna, husen och utemiljön har alla kvaliteter för tillgänglighet som gör det möjligt att bo kvar länge.



Göingehem

Göinge
hem

Bild av Östra Göinge kommun

Årets seniorfestival

Under hösten arrangerar vi Seniorfestivalen på Broby station tillsammans med kommunen. Det blir en vecka fylld av inspirerande och varierande aktiviteter. Bland annat kommer representanter från Skånetrafiken och visar hur biljetter kan köpas i deras mobila app. Seniorernas nya färdigheter testas senare under veckan då det arrangeras en utflykt med buss till seniorbion i Sibbhult.

Under veckan kommer även representant från polismyndigheten på besök och talar om trygghet i kommunen, Sparbanken Göinge informerar om hur man skyddar sig mot digitala

bedrägerier och Familjens jurist berättar om framtidsfullmakter. Det bjuds också in på rundtur på Broby station och lägenhetsvisning.

Vår medverkan i Seniorfestivalen är en del av vårt långsiktiga arbete med social hållbarhet och vårt engagemang för kommunens äldre invånare. Genom att bidra med kunskap och gemenskap hoppas vi kunna skapa förutsättningar för ett självständigt och aktivt liv. Samtidigt ger medverkandet oss möjlighet att möta våra hyresgäster och andra seniorer, fånga deras behov och stärka våra relationer.



Seniorfestivalen hålls på Broby station, där flera viktiga samhällsaktörer deltar.



Göingehems utemiljöchef, Mats Nilsson, och VD, Kristina Nilsson, besöker Youngstival och deras engagerade ungdomar.

Ett samarbete för meningsfull fritid

Under året har vi inlett ett samarbete med Youngstival, en ideell organisation och ett koncept för ungdomar med fokus på personlig utveckling, karriärvägledning och en meningsfull fritid. Tillsammans med Youngstival har vi bland annat arrangerat "Sommar Göinge", en familjefest på Färevallen i Sibbhult med aktiviteter såsom fotbollsturnering, hoppborgar och ansiktsmålning.

Under året har vi också besökt föreningen och deras ungdomar för att berätta om vår verksamhet. Syftet har varit att inspirera, öka kunskapen om bostadsbranschen och synliggöra Göingehem som en framtida arbetsgivare.

Samarbetet mellan Göingehem och Youngstival planeras att fortsätta under kommande år, med ambitionen att tillsammans stärka ungas delaktighet, framtidstro och koppling till den lokala arbetsmarknaden.

Flera bosociala aktiviteter

Under året har vi arbetat aktivt med flera bosociala insatser. Bland annat har vi arrangerat så kallad "baklucke-fika", där vår personal med representanter från Hyresgästföreningen har åkt ut till våra hyresgäster och samtalat med bagageutrymmet fyllt med fika.

Vi har även arrangerat mer traditionsenliga sammankomster såsom midsommarfirande och glöggmingel. Dessa aktiviteter har varit viktiga tillfällen för att stärka gemenskapen mellan grannar och bidra till en levande och mer inkluderande boendemiljö.

För att öka vår tillgänglighet har vi också organiserat pop up-kontor i flera bostadsområden, där hyresgästerna enkelt har kunnat få hjälp med frågor och ärenden nära sin bostad.

Som ett led i vårt trygghetsskapande arbete har vi också deltagit i trygghetsvandringar i samverkan med andra lokala aktörer.

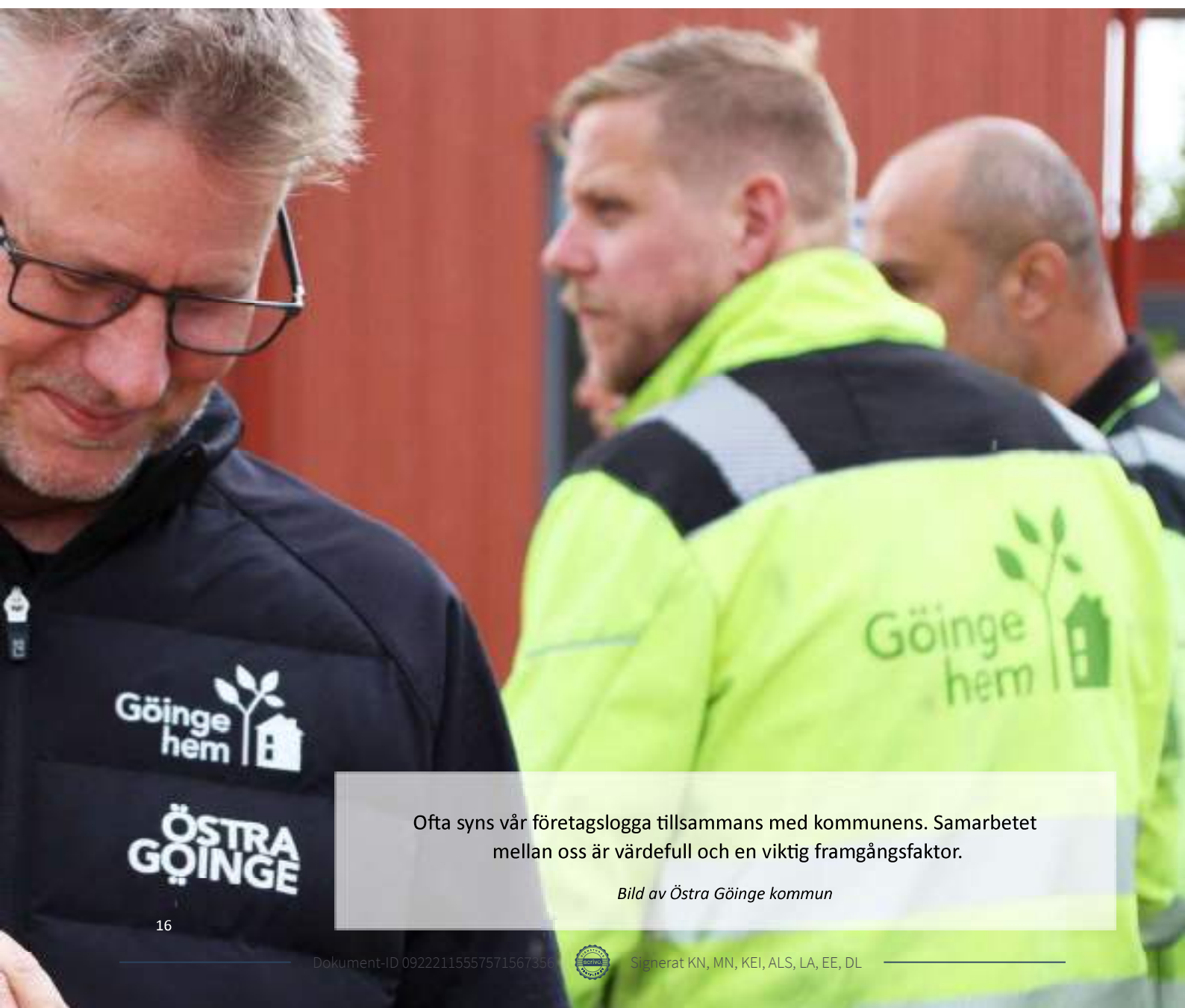
Samarbetet med vår ägare

Ungefär ett år har gått sedan flyttade vår administration in i det nya kommunhuset i Broby tillsammans med kommunens förvaltning. I dag delar vi arbetsplats fullt ut med kommunen, då även våra fastighets- och miljötekniker sedan ett par år tillbaka har gemensamma kontors- och lagerytor med kommunen i Lunnom, strax utanför Broby.

Att samla hela verksamheten under samma tak bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i vår organisation. Närheten till varandra skapar naturliga mötesytor och stärker samarbetet i det dagliga arbetet. Vi hjälps åt över

verksamhetens gränser, utbyter kunskap och erfarenheter samt ökar förståelsen för varandras uppdrag. Detta skapar i sin tur en mer inkluderande och lärande arbetsmiljö där medarbetare ges förutsättningar att utvecklas och trivas.

För Göingehem, som är ett mindre bolag, innebär samlokaliseringen även att vi kan ta del av stordriftsfördelar och gemensamma resurser som stärker både effektiviteten och kvaliteten i verksamheten. Kommunen är dessutom vår ägare, vilket gör ett väl fungerande samarbete till en viktig framgångsfaktor för att vi tillsammans ska kunna skapa långsiktigt värde för våra hyresgäster och medborgare.



Ofta syns vår företagslogga tillsammans med kommunens. Samarbetet mellan oss är värdefullt och en viktig framgångsfaktor.

Bild av Östra Göinge kommun

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet är en grundförutsättning för att vi som allmännyttigt bostadsbolag långsiktigt ska kunna fullgöra vårt samhällsuppdrag. Genom en stabil och ansvarsfull ekonomi skapar vi förutsättningar för att förvalta, utveckla och nyproducera bostäder med god kvalitet, samtidigt som vi kan erbjuda rimliga och förutsägbara hyror.

Vårt arbete med ekonomisk hållbarhet bygger på långsiktighet, god kostnadskontroll och ett ansvarsfullt risktagande. Genom effektiv fastighetsförvaltning, väl avvägda investeringar och transparent ekonomisk styrning säkerställer vi en balanserad ekonomi som ger utrymme för underhåll, energieffektiviseringar och sociala insatser i våra bostadsområden. På så sätt bidrar vi till både finansiell stabilitet och ett hållbart boende över tid.

Vår långsiktiga plan

Göinge hem befinner sig i ett ekonomiskt läge som kräver noggranna prioriteringar och väl avvägda beslut. Mot bakgrund av detta har vi under året arbetat intensivt med vår fastighetsförvaltningsplan. Planen syftar till att långsiktigt säkerställa ett attraktivt, hållbart och ändamålsenligt bostadsutbud i kommunen. Genom ett aktivt och strukturerat förvaltningsarbete anpassas fastighetsbeståndet kontinuerligt efter rådande och förväntad efterfrågan på hyresbostäder.

Fastighetsförvaltningsplanen omfattar såväl underhåll och renovering av befintliga fastigheter som nyproduktion av bostäder i lägen där behov och förutsättningar bedöms vara goda. Renoveringsåtgärder genomförs för att höja standard, funktionalitet och energieffektivitet, vilket bidrar till ökad boendekvalitet och ett långsiktigt värde i beståndet. Nyproduktion, som möter dagens boendestandard och krav, tillförs när det finns behov som inte kan lösas genom renovering.

I vår strategiska plan ingår även avveckling av fastigheter som bedöms vara uttjänta eller som inte längre motsvarar marknadens eller kommunens behov. Rivning och omstrukturering möjliggör en mer effektiv användning av resurser och skapar förutsättningar för ny och mer ändamålsenlig bebyggelse.

Genom denna samlade inriktning strävar bolaget efter att skapa ett balanserat fastighetsbestånd som möter kommuninvånarnas behov, stärker kommunens attraktivitet och bidrar till en hållbar samhällsutveckling över tid.





Göingehem ska bidra till ett varierat utbud av bostäder i kommunen. På bilden syns en lägenhet från bostadsrättsföreningen Kannan i Hanaskog som vi har byggt och bildat.

Vår fastighetsförvaltningsplan i korthet:

Bygga nytt, sköta om och renovera befintligt och avveckla uttjänt med målsättningen om att erbjuda ett attraktivt, hållbart och varierat utbud av bostäder.

Bygga nytt

Renovera

Avveckla



Förvaltningsberättelse

Verksamhetsinformation

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

Bolagets huvudsakliga ändamål är att, inom Östra Göinge kommun, förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter med bostäder och lokaler. Verksamheten ska, i ett allmännyttigt syfte, främja bostadsförsörjningen i kommunen som bolaget verkar på och därtill erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

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

Göingehem är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytta och arbetsgivarföreningen Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation). Bolaget är även andelsägare i inköpsorganisationen HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.), intresseföreningen Göinge Näringsliv och samarbetsorganisationen Skånehem.

Affärsidé

Göingehems affärsidé ska stå i samklang med bolagsordningens verksamhetsändamål och vara förenliga med ägardirektiven. Affärsidéen 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.

Lägenheter och lokaler

Göingehem äger och förvaltar vid årsbokslutet totalt 1 264 bostadslägenheter och 43 lokaler i Östra Göinge kommuns sex större orter.

Fördelningen av fastighetsbeståndet per bokslutsdatum 2025-12-31 är enligt följande:

	Antal bostäder	Bostadsyta (kvm)	Antal lokaler	Lokalyta (kvm)	Antal garage	Antal carport
Hanaskog	78	4 534	0	0	23	5
Knislinge	380	24 420	17	1 205	48	3
Sibbhult/Immeln	240	15 622	8	1 530	24	31
Glimåkra	98	6 466	2	245	14	14
Broby	468	31 270	16	2 075	44	11
Totalt	1 264	82 312	43	5 054	153	64

Styrelse och revisorer

Under året består Göingehems styrelse av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Styrelsen har under året haft sex ordinarie sammanträden. Bolagsstämman avhölls den 9 april.

Ledamöter	Suppleanter
Magnus Nilsson, ordförande	Göte Ferm
Ann-Sofie Lod Stolpe, vice ordförande	Ulrika Madesten
Linn Alexandersson	Camilla Dahlström
Erling Emsfors	Johan Holgersson
Karl-Erik Innala	Emine Hamza

Auktoriserad revisor under året är Daniel Lantz, Ernst & Young AB. Lekmannarevisor är Staffan Eriksson och lekmannarevisorssuppleant är Jerker Kjellberg.

Flerårsjämförelse

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	101 228	105 227	106 693	105 709	107 135
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 844	-10 578	-20 872	12 642	11 388
Balansomslutning, tkr	624 875	651 238	601 067	587 424	531 599
Antal anställda, st	19	21	23	23	23
Soliditet, %	21,0	21,1	16,1	19,4	19,6
Avkastning på totalt kapital, %	0,6	0,1	-1,9	3,3	3,3
Avkastning på eget kapital, %	-5,2	-7,7	-21,6	11,1	10,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årets resultat och avkastningskrav

För räkenskapsåret 2025 redovisar Göingehem ett resultat om -6,8 mkr före skatt, vilket motsvarar en avkastning på eget kapital om -5,2%. Utfallet är bättre än budgeterat resultat, -9,6 mkr, vilket beror på att bolaget har gjort besparingar inom samtliga kostnadsposter under året. Varför bolaget gör förlustresultat beror i huvudsak på genomförda nedskrivningar för nyproduktionsprojektet Broby station (ca 8 mkr) och rivningsprojekt (ca 6 mkr). Exkluderas effekterna av värdejusteringar uppgår resultatet för den löpande verksamheten till 6,3 mkr.

Enligt ägardirektivet ska bolaget, under en rullande fyraårsperiod, uppnå en genomsnittlig avkastning om 4% på eget kapital, exklusive effekterna av realisationsresultat, utrangeringar och nedskrivningar. Vid årsbokslutet beräknas den genomsnittliga avkastningen för perioden 2022-2025 till 5,6%.

Resultat från den löpande verksamheten

Hyresintäkter

Årets hyreshöjning för bostadsintäkter blev 4,55% (4,95%) i enlighet med den tvååriga överenskommelsen som träffades i hyresförhandlingar under 2023. Utfallet för hyresintäkterna som uppgår till 104,6 mkr för året blir emellertid lägre än budgeterat, 105,5 mkr. Avvikelsen beror på att styrelsebeslut om rivningar togs efter att budgetramen fastställs. Hyresintäkterna påverkas vidare av ett generellt försämrat uthyrningsläge med hög omflyttning och ökad vakansgrad.

För bostäder beräknas den genomsnittliga omflyttningsgraden vid årsbokslutet till 22% (21%). Vakansgraden inom samma kategori uppgår till 8,1% (5,1%), varav 2,6% (2,0%) utgör bolagets planerade hyresbortfall till följd av tomställning av lägenheter främst i samband med rivningar. Skillnaden i vakansgrad jämfört med föregående år avser hög andel vakanta lägenhetsobjekt i nyproduktionsprojektet Broby station. Projektet driftsattes i maj detta år och vid årsbokslutet är 11 av totalt 33 lägenheter uthyrda, vilket motsvarar cirka 70% outhyrt.

Driftkostnader, reparationer och underhåll

Utfallet för driftkostnader, 35,5 mkr (39,3 mkr), blir lägre än budgeterat för året, 38,4 mkr. Kostnadsminskningen jämfört med budget beror delvis på rivningsprojekt, där driften för fastigheterna stängs vid tomställning, samt generellt högre andel vakanser som korrelerar med mindre förbrukning. Skillnaden mot föregående år korrelerar med minskat fastighetsbestånd och god uppföljning av driftkostnaderna.

Bolagets kostnader för reparationer och underhåll uppgår för året till 10,4 mkr (11,7 mkr), vilket är i nivå med budgeterat, 10,5 mkr. Avsättningarna till planerat underhåll är mycket låg, vilket beror på bolagets rådande ekonomiska situation samt ett generellt högt kostnadsläge som inte täcks av de årliga hyreshöjningarna.

Personalkostnader

Personalkostnader för året påverkas av organisatoriska förändringar i bolaget och anpassade arbetssätt. Med hänsyn till bolagets ekonomi har årets föräldraledigheter och en pensionsavgång hanterats internt. Totalt uppgår personalkostnaderna för året till 14,6 mkr (15,3 mkr) och medelantalet anställda till 19 (21).

Finansiella poster

Utfallet för finansiella poster, 9,9 mkr (10,1 mkr), blir lägre än budgeterat, 11,5 mkr. Förbättrat utfall beror i huvudsak på lägre räntekostnader till följd av erhållet aktieägartillskott, vilket har möjliggjort senareläggning av planerad nyupplåning samt amorteringar vid likviditetsöverskott.

Årets underhållsinvesteringar

Bolagets ekonomiska situation leder till begränsade avsättningar till planerade underhållsinvesteringar. Under året budgeterar bolaget för investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet om cirka 10 mkr och vid årsbokslutet har 8,1 mkr (9,4 mkr) aktiverats. Fokus för årets underhållsinvesteringar har varit yttre underhåll och byggnadernas klimatskal. Renoveringar av tak och fasader, fasadmålningar och fönsterbyte har genomförts. Även investeringar i utemiljön, såsom häck- och trädplantering i flera områden, har prioriterats. Därutöver har också enstaka badrumsrenoveringar genomförts i lägenheter där vattenskador uppstått.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Styrelsen tar under året beslut om att riva tre fastigheter. Beslutet fattas i enlighet med ägardirektivet, och mot bakgrund av bolagets ackumulerade underhållsskuld och ökade vakanser. Beslutet avser fastigheten Bonaren 7, med 19 lägenheter i Hanaskog, del av fastigheten Järnet 2, med 7 lägenheter i Sibbhult, samt Åkaren 16, med 23 lägenheter i Sibbhult. Rivningen av fastigheterna Bonaren 7 och del av Järnet 2 har påbörjats under året och arbetet fortlöper över årsskiftet. Fastigheten Åkaren 16 har förberetts inför rivning och verkställighet planeras under nästkommande år.

Parallellt med årets rivningar har bolaget tillfört 33 nya lägenheter i projektet Broby station. Projektet färdigställdes enligt plan och invigningen av bostadsområdet ägde rum i maj. Föregående år bildades BRF Kannan i Hanaskog efter att byggnationen av tio marklägenheter färdigställts. Per bokslutsdatum är tre bostadsrätter sålda till privatpersoner, resterande ägs fortsatt av bolaget. Försäljningen tar längre tid än förväntat och därför har fyra lägenheter lagts om till hyresrätter och är uthyrda sedan hösten. Försäljningen av resterande lägenheter kommer fortsatt att bedrivas under kommande år.

Framtiden

Göingehem befinner sig i ett ekonomiskt läge som kräver noggranna prioriteringar och väl avvägda beslut. Förändringar i fastighetsbeståndet, där nyproduktion sker parallellt med avyttringar och rivningar, bedöms på skikt bidra till en mer hållbar ekonomisk utveckling och stärker bolagets förutsättningar att tillhandahålla attraktiva och ändamålsenliga bostäder i kommunen.

Användningen av finansiella instrument

Bolagets långfristiga skulder är föremål för risker och möjligheter vid förändring av marknadsräntorna. För att hantera dessa använder bolaget finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswappar. 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, ränteswappar, som totalt uppgår till 360 mkr (410 mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,01 år (3,79 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,04% (2,17%). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 5,7 mkr (9,2 mkr).

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat. Detta innebär bland annat 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 22.

Bolagets resultat samt ställning vid årets slut framgår av redovisad balans- och resultaträkning samt noter.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	105 308 384
Årets resultat	-6 491 816
	<hr/>
	98 816 568

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	98 816 568
	<hr/>
	98 816 568

Resultaträkning

	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3, 4	101 228	105 227
Övriga rörelseintäkter	5	1 591	18 935
Summa rörelsens intäkter		102 819	124 162
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-52 714	-58 987
Personalkostnader	7	-14 578	-15 333
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar	8, 9, 10, 15	-15 309	-45 317
Övriga rörelsekostnader		-17 150	-4 954
Summa rörelsens kostnader		-99 751	-124 591
Rörelseresultat		3 068	-429
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		857	1 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 769	-11 232
Summa resultat från finansiella poster		-9 912	-10 149
Resultat efter finansiella poster		-6 844	-10 578
Skatt på årets resultat	12, 13	352	1 530
ÅRETS RESULTAT		-6 492	-9 048

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 14	551 377	493 068
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	966	1 166
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	5 549	63 198
		557 892	557 432
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	16	23 060	25 574
		23 060	25 574
Summa anläggningstillgångar		580 952	583 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 266	1 382
Aktuella skattefordringar		86	6
Övriga fordringar	17	1 518	50 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 775	1 893
		4 645	54 020
Kortfristiga placeringar		20 000	-
Kassa och bank	19	19 278	14 212
Summa omsättningstillgångar		43 923	68 232
SUMMA TILLGÅNGAR		624 875	651 238

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	2 000	2 000
Reservfond		30 244	30 244
		32 244	32 244
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	21	105 309	114 356
Årets resultat		-6 492	-9 048
		98 817	105 309
Summa eget kapital		131 061	137 553
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	9 045	9 379
		9 045	9 379
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	453 027	466 438
		453 027	466 438
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 900	10 016
Leverantörsskulder		9 436	15 665
Övriga skulder		277	261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	12 129	11 927
		31 743	37 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		624 875	651 238

Förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	2 000	30 244	105 309	137 553
Årets resultat			-6 492	-6 492
Eget kapital 2025-12-31	2 000	30 244	98 817	131 061

Kassaflödesanalys

	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		3 068	-428
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar		15 309	45 317
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	27	17 187	-13 690
Erhållen ränta		855	1 080
Erhållna utdelningar		2	2
Erlagd ränta		-10 323	-10 988
		26 098	21 293
Ökning/minskning kundfordringar		116	-468
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-741	-662
Ökning/minskning leverantörsskulder		-412	-456
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-210	-140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 851	19 567
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	28	-43 635	-80 188
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-25 414
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		4 905	58 080
Avyttrade finansiella anläggningstillgångar		2 400	-
Ökning/minskning finansiella anläggningstillgångar		72	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		-20 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 258	-47 522
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		50 000	-
Upptagna lån		-	18 500
Amortering av skuld		-13 527	-9 233
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 473	9 267
Årets kassaflöde		5 066	-18 688
Likvida medel vid årets början		14 212	32 900
Likvida medel vid årets slut		19 278	14 212

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Göingehem AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkterna 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 netto redovisas 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, utangeras 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	20-50 år
Yttertak	40-50 år
Inre ytskikt & vitvaror	10-25 år
Snickerier	40 år
Fönster	50 år
Lås	10 år
El	20-50 år
El, EPC	20 år
Fasad inkl. balkonger	15-50 år
Hissar	50 år
Maskiner, styr/övervakning	15-20 år
Lekplatser/gårdar/sidobyggnader	30-40 år

Markanläggningar

Markanläggningar	20-30 år
------------------	----------

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Maskiner, inventarier, verktyg & installationer	5 år
---	------

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns indikation om att värdet på en tillgång har 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 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 företaget 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.

Ersättning 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

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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. Ingen koncernredovisning upprättas med hänvisning till ÅRL 7 kap 3 a § då dotterföretaget bedöms vara utan väsentlig betydelse.

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 bolagets bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid tidpunkten då bedömningen görs. Uppskattningar och antaganden 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 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesintäkter brutto		
Bostäder	104 593	102 182
Lokaler	3 433	6 129
Garage, carportar, p-platser	1 607	1 600
Övriga enheter	280	257
Summa hyresintäkter brutto	109 913	110 168
Avgår hyresrabatter	-925	-833
Avgår hyresbortfall	-8 981	-5 742
Summa hyresintäkter netto	100 007	103 593
Övriga hyresintäkter	1 221	1 634
Summa	101 228	105 227

Not 4 Hyreskontraktens löptider

Förfallotider, lokalhyreskontrakt	Löptider	Andel i %
Förfaller inom ett år	2026	87%
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år	2026 - 2030	13%

Lokalhyresintäkterna står för ca 4% av totala hyresintäkter. Kontrakten löper på mellan 1-15 år med 3-18 månaders uppsägning. Övriga hyreskontrakt avser bostäder, vilka löper tills vidare med tre månaders uppsägning.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Realisationsvinst vid fastighetsavyttringar	-	18 627
Övriga intäkter	1 591	308
Summa	1 591	18 935

Not 6 Ersättning till revisorerna

	2025	2024
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	121	121
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	12	12
Skatterådgivning		68
Övriga tjänster		82
Summa	133	283

Not 7 Löner och andra ersättningar

Medelantal anställda	2025	2024
Kvinnor	8	9
Män	11	12
Totalt	19	21
Löner, andra ersättningar och sociala avgifter	2025	2024
Löner och ersättningar till styrelseledamöter och VD	1 091	1 175
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 877	9 184
	9 968	10 359
Pensionskostnader för styrelseledamöter och VD	107	148
Pensionskostnader för övriga anställda	467	514
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 050	4 225
	4 624	4 887
Summa	14 592	15 246

VD har ett företagsledaravtal som inkluderar en uppsägningstid om tolv månader vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från VD:s sida. VD ingår i bolagets allmänna pensionsplan.

Avtal om pensionsplaner finns med Alecta/Collectum AB för tjänstemän och med Fora AB för kollektivanställda. Pensionskostnader redovisas löpande under verksamhetsåret.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2025	2024
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	3	2
Totalt	5	4

Not 8 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2025	2024
Avskrivningar av byggnader och markanläggningar	-18 387	-17 397
Avskrivningar av maskiner och andra tekniska anläggningar	-401	-461
Nedskrivningar av byggnader, markanläggningar och mark	-48 260	-21 816
Återföring nedskrivningar av byggnader, markanläggningar och mark	17 425	-
Nedskrivningar av pågående nyanläggningar	-8 785	-27 100
Återföring nedskrivningar av pågående nyanläggningar	43 100	21 457
Summa	-15 308	-45 317

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	788 640	784 288
Försäljningar och utrangeringar	-25 541	-44 475
Omklassificering från pågående nyanläggningar	129 581	48 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 680	788 640
Ingående avskrivningar	-247 966	-254 509
Försäljningar och utrangeringar	3 491	23 940
Årets avskrivningar	-18 387	-17 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-262 862	-247 966
Ingående nedskrivningar	-47 607	-25 791
Årets nedskrivningar	-48 260	-21 816
Återförda nedskrivningar	17 425	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-78 442	-47 606
Utgående restvärde enligt plan	551 376	493 068

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 917	9 147
Inköp	201	770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 118	9 917
Ingående avskrivningar	-8 751	-8 290
Årets avskrivningar	-401	-461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 152	-8 751
Utgående restvärde enligt plan	966	1 166

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Finansiella kostnader, borgensavgift	-1 362	-1 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 407	-9 922
Summa	-10 769	-11 232

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Temporära skillnader i anskaffningsvärden	-37 451	-36 546
Temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar	16 321	17 038
Temporära skillnader hänförliga till årliga värdeminskningssavdrag	5 992	5 078
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	6 093	5 051
Summa	-9 045	-9 379

Not 13 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	18	-
Förändring av uppskjuten skatt	334	1 530
Skatt på årets resultat	352	1 530
Redovisat resultat före skatt	-6 844	-10 578
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	1 410	2 179
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-1 130	-807
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	717	-5 657
Skatteeffekt avseende direktavdrag	-1 134	-1 072
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	1 197	749
Effekt av förändrad skattesats	-708	6 138
Redovisad skattekostnad	352	1 530

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 551 377 tkr (493 068 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 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.

Som stöd till företagets egna värderingsmetoder har externa utvärderingar utförts på några fastigheter under de senaste åren. De externa fastighetsvärderingarna bekräftar företagets värderingsmetoder och dess angivna förutsättningar.

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter har beräknats till 791 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10%), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 551 mkr.

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	63 198	60 288
Under året nedlagda kostnader	38 285	83 621
Under året genomförda omklassificeringar	-129 581	-48 827
Under året nedskrivna kostnader	-8 785	-27 100
Under året återförda nedskrivningar	43 100	21 457
Under året kostnadsförda kostnader	-668	-2 368
Under året avyttrat projekt	-	-23 873
Utgående nedlagda kostnader	5 549	63 198

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
BRF Kannan i Hanaskog, 769641-5194		
Andelar	8 800	11 200
Långfristig fordran	14 142	14 214
	<hr/> 22 942	<hr/> 25 414
Husbyggnadsvaror H.B.V. Förening, 702000-9226		
Andelar	40	40
Återbäring (enligt stadgar inestående 3 år)	78	120
	<hr/> 118	<hr/> 160
Summa	<hr/> 23 060	<hr/> 25 574

Not 17 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Aktieägartillskott	-	50 000
Övriga fordringar	1 518	739
Summa	<hr/> 1 518	<hr/> 50 739

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	-	51
Övriga förutbetalda kostnader	1 775	1 842
Summa	<hr/> 1 775	<hr/> 1 893

Not 19 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 10 000 tkr (10 000 tkr) för koncernkonto hos Östra Göinge kommun.

Not 20 Aktiekapital

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

Not 21 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

	2025	2024
Balanserat resultat	105 309	114 357
Årets resultat	-6 492	-9 048
	98 817	105 309

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	98 817	105 309
	98 817	105 309

Not 22 Upplåning

	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder		
Kortfristig del	9 900	10 016
Långfristig del	453 027	466 438
Summa	462 927	476 454
Förfallotider, kapitalbindning		
Inom 1 år	303 988	386 169
1-3 år	134 714	65 810
3-5 år	-	-
Senare än 5 år	24 225	24 475
Summa	462 927	476 454
Förfallotider, räntebindning		
Inom 1 år	78 702	91 979
1-3 år	200 000	50 000
3-5 år	110 000	210 000
Senare än 5 år	74 225	124 475
Summa	462 927	476 454

Not 23 Verkliga värden på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2025-12-31	2024-12-31
Kontrakt med verkliga värden	5 713	9 232
	5 713	9 232

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i förvaltningsberättelsen, i avsnittet "Användning av finansiella instrument".

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagsskatt	80	139
Upplupna löner	21	35
Upplupna semesterlöner	1 260	1 286
Upplupna sociala avgifter	663	665
Upplupna räntekostnader	1 524	1 078
Förskottsbetalade hyror	8 161	8 201
Övriga poster	420	523
Summa	12 129	11 927

Not 25 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna avsättningar och skulder avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	24 551	24 551
Summa ställda säkerheter	24 551	24 551

Not 26 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Garantiförbindelse, Fastigo, 802001-8530	190	231
Återköpsgaranti andelar i BRF Kannan i Hanaskog, 769641-5194	3 600	-
Summa	3 790	231

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflöde m. m

	2025	2024
Realisationsresultat vid avyttringar	17 145	-13 673
Förändringar i långfristiga fordringar	42	-17
Summa	17 187	-13 690

Not 28 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Årets investeringar (not 9, 10, 15)	-37 819	-82 023
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningstillgångar	2 226	8 042
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-35 593	-73 981
Betalning av skulder hänförliga till föregående års investeringar	-8 042	-6 207
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	-43 635	-80 188

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-03 och kommer att föreläggas i årsstämman 2026-04-15 för fastställelse.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Kristina Nilsson
Verkställande direktör

Magnus Nilsson
Styrelseordförande

Ann-Sofie Lod Stolpe
Vice ordförande

Linn Alexandersson
Ordinarie ledamot

Karl-Erik Innala
Ordinarie ledamot

Erling Emsfors
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Daniel Lantz
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571567356

Dokument

Årsredovisning 2025.pdf

Huvuddokument

44 sidor

Startades 2026-03-03 14:53:37 CET (+0100) av Scrive

eSign (Se)

Färdigställt 2026-03-06 12:12:42 CET (+0100)

Initierare

Scrive eSign (Se)

Göingehem AB

info@goingehem.se

Signerare

Kristina Nilsson (KN)

kristina.nilsson@goingehem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Kristina Nilsson"

Signerade 2026-03-03 14:56:17 CET (+0100)

Magnus Nilsson (MN)

magnus.nilsson@ostragoinge.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS MAGNUS NILSSON"

Signerade 2026-03-03 15:14:48 CET (+0100)

Karl Erik Innala (KEI)

kalle.innala@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL ERIK INNALA"

Signerade 2026-03-03 15:17:59 CET (+0100)

Ann-Sofie Lod Stolpe (ALS)

ann-sofie.lodstolpe@ostragoinge.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-SOFIE LOD STOLPE"

Signerade 2026-03-04 14:00:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571567356

Linn Alexandersson (LA)
linn.alexandersson@ostragoinge.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINN ALEXANDERSSON"
Signerade 2026-03-05 09:03:40 CET (+0100)

Erling Emsfors (EE)
erling.emsfors@ostragoinge.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erling Sigfrid Emsfors"
Signerade 2026-03-05 10:11:33 CET (+0100)

Daniel Lantz (DL)
daniel.lantz@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roland Daniel Lantz"
Signerade 2026-03-06 12:12:42 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göingehem AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göingehem ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Göingehem AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Göingehem AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 Göingehem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Daniel Lantz

Daniel Lantz

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Roland Daniel Lantz (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 819374a9888ee8[...]Jee935094b18a2

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-06 11:15:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

i Göingehem AB

Organisationsnummer: 556166-9481

Till årsstämman i Göingehem AB och
kommunfullmäktige i Östra Göinge kommun.

Granskningsrapport för verksamhetsåret 2025

Undertecknad, av fullmäktige i Östra Göinge kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Göingehem AB:s verksamhet avseende verksamhetsåret 2025.

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 verksamheten 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.

Bolaget redovisar ett underskott på cirka 6,5 mnkr för 2025 efter finansiella poster, vilket är 3,7 mnkr högre än föregående år. I den auktoriserade revisorns granskning framgår att även om bolagets resultat har förbättrats i förhållande till föregående år så är situationen inte långsiktigt hållbar. Jag delar den auktoriserade revisorns bedömning att styrelsen behöver följa resultatutvecklingen noga och vidta lämpliga åtgärder vid behov.

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 2026-03-16

Staffan Eriksson

Av kommunfullmäktige i Östra Göinge kommun utsedd lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FRED OLOV STAFFAN ERIKSSON

Undertecknare

Serienummer: a42b108a4125b0[...]68ca273f9ea8a

IP: 193.15.xxx.xxx

2026-03-16 12:36:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Objektsförteckning

Bostadsfördelning per ort per 2025-12-31

		ETTOR	TVÅOR	TREOR	FYROR	FEMMOR	STÖRRE ÄN FEMMOR	ANTAL BOSTÄDER
10	Hanaskog	19	33	23	3	0	0	78
20	Knislinge	75	125	171	7	2	0	380
30	Sibbhult	37	82	100	5	2	0	226
30	Immeln	0	6	8	0	0	0	14
40	Glimåkra	8	48	42	0	0	0	98
50	Broby	77	183	173	32	2	1	468
Totalt		216	477	517	47	6	1	1 264

Fördelning bostäder och lokaler per 2025-12-31

OMR	FASTIGHET	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKAL- YTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Hanaskog							
105	Mejeriet 3	16	733	0	0	2	0
106	Mejeriet 2	15	773	0	0	20	0
108	Frisören 9	8	410	0	0	1	0
109	Frisören 8	9	508	0	0	0	0
112	Bonaren 6	8	610	0	0	0	5
113	Bonaren 13	12	894	0	0	0	0
114	Stopet 10	3	162	0	0	0	0
115	Stopet 12	3	162	0	0	0	0
116	Kannan 13	4	283	0	0	0	0
Totalt Hanaskog		78	4 534	0	0	23	5

OMR	FASTIGHET	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKAL- YTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Knislinge							
201	Sönnanvid 1	17	996	0	0	9	0
206	Klockaren 13	16	929	1	34	2	0
207	Tuvan 1	27	1 499	2	116	0	0
208	Sexmannen 1	51	3 042	2	211	10	0
209	Borgmästaren 14	17	944	1	82	0	0
210	Borgmästaren 13	17	944	0	0	4	0
211	Fogden 11	82	5 249	3	183	6	0
212	Sönnanvid 2	11	820	0	0	5	0
213	Rusthållaren 2	16	1 236	1	69	0	3
219	Svenskingen 18,småh	16	1 164	0	0	7	0
220	Svenskingen 18	15	1 114	0	0	0	0
221	Smedmästaren 2	6	469	0	0	0	0
223	Klockaren 16	4	367	0	0	0	0
224	Smedmästaren 1-10	5	341	2	265	5	0

226	Valnöten 6	14	1 095	0	0	0	0
227	Borgmästaren 16	4	268	0	0	0	0
228	Borgmästaren 15	7	644	0	0	0	0
229	Exelsior 7	8	475	0	0	0	0
230	Exelsior 6	6	366	0	0	0	0
231	Sigfrids höjd	28	1 574	0	0	0	0
232	Borgmästaren 5	1	92	0	0	0	0
269	Kassagården 3	12	793	1	48	0	0
282	Klockaren 17	0	0	4	197	0	0
Totalt Knislinge		380	24 420	17	1 205	48	3

OMR	FASTIGHET	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKAL- YTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Sibbhult/Immeln							
301	Järnet 2	54	3 425	1	87	12	5
302	Glaset 1	12	992	2	583	0	10
303	Degeln 2	17	960	1	202	1	4
304	Boken 5	17	1 079	1	397	0	12
305	Åkaren 20	23	1 371	2	186	5	0
306	Åkaren 16	23	1 149	0	0	0	0
307	Åkaren 13	21	1 297	0	0	0	0
308	Träskon 17	6	392	1	75	0	0
309	Skolan 4	2	190	0	0	0	0
310	Pensionatet 8	12	928	0	0	6	0
311	Ån 1	6	492	0	0	0	0
313	Skolan 8	16	1 158	0	0	0	0
314	Lille Mats 2	12	900	0	0	0	0
315	Träskon 24	5	321	0	0	0	0
365	Gyvik 22:2	4	276	0	0	0	0
366	Vrångafälla 2:66	10	692	0	0	0	0
Totalt Sibbhult/Immeln		240	15 622	8	1 530	24	31

OMR	FASTIGHET	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKAL- YTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Glimåkra							
408	Montören 11	12	662	0	0	6	0
409	Montören 12	8	570	0	0	7	0
410	Montören 13	10	693	0	0	0	0
411	Montören 16	15	947	1	140	0	10
412	Montören 18	6	416	0	0	0	0
415	Montören 15	12	917	0	0	0	0
422	Borgaren 23	8	585	0	0	1	4
423	Kitteln 1	5	296	0	0	0	0
469	Filantropen 2	22	1 380	1	105	0	0
Totalt Glimåkra		98	6 466	2	245	14	14

OMR	FASTIGHET	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKAL- YTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Broby							
501	Brobygården 7	1	220	2	190	0	0
502	Tapetseraren 6	14	856	2	249	2	0
503	Plåtslagaren 6	6	408	0	0	0	0
505	Tapetseraren 7	17	1 024	0	0	4	0
506	Agenten 2	8	556	0	0	3	0
507	Åksvennen 1	23	1 495	0	0	0	0
508	Snickaren 9	30	1 748	1	66	5	11
509	Snickaren 11	19	950	0	0	0	0
523	Brobygården 8	12	711	0	0	0	0
524	Sten Bilde 5	24	1 920	1	75	0	0
525	Oxelhagen 1	89	6 241	0	0	17	0
525	Oxelhagen 1 *	9*	295	1	296	0	0
526	Hövdingen 15	72	4 572	2	151	0	0
528	Brobygården 10	5	424	0	0	1	0
529	Sjömannen 5	20	1 536	0	0	0	0
530	Snickaren 8	6	524	0	0	0	0
532	Fasantuppen 3	21	1 204	0	0	5	0
534	Byggherren 4	20	1 383	0	0	0	0
539	Fasantuppen 4	21	1 220	0	0	6	0
540	Ryttaren 7	8	475	0	0	0	0
542	Sjömannen 8	12	761	0	0	0	0
543	Hövdingen 3	12	846	0	0	0	0
544	Tapetseraren 7	21	1 397	0	0	0	0
580	Brobygården 9	7	505	5	622	1	0
581	Bränneriet 5	0	0	1	72	0	0
582	Brobygården 4	0	0	1	354	0	0
Totalt Broby		468	31 270	16	2 075	44	11

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

	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKAL- YTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Totalt alla områden	1 264	82 312	43	5 054	153	64