



2016

Årsredovisning



Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning

Innehåll	Sidan
- VD har ordet	2
- förvaltningsberättelse	4
- resultaträkning	12
- balansräkning	13-14
- förändringar i eget kapital	15
- kassaflödesanalys	16
- noter	17-33
- underskrifter	33
- revisionsberättelse	34
- granskningsrapport	36
- strategiska nyckeltal	37
- objektsbestånd	38

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





VD har ordet (verksamhetsåret 2016)

Göingehem växer med grönt fokus

Bokslutet för 2016 ger ett positivt resultat strax under de mål bolaget satte i slutet av år 2015 för flerårsbudgeten 2016-2019. Göingehem AB kan därmed redovisa en vinst för året på 6 903 tkr. Göingehem lade mycket fokus på underhåll under 2016 och ökade den ambitionen under året. Nyproduktionen av bostäder kom under året in i genomförandefasen och inte mindre än fyra nybyggen kunde sättas igång. Bolaget erhöll under 2016 miljödiplomering utifrån kraven i Svensk miljöbas och det markerar tydligt ett grönt fokus för det fortsatta arbetet.

Göingehems mål avseende soliditet, avkastning och uthyrningsgrad uppfylls med god marginal för verksamhetsåret 2016. De faktorer som påverkar mål och resultat i en gynnsam 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 2016 i nivå med den närmsta omvärlden, men i behov av översyn mot bakgrund av bolagets tillväxtmål och krav på förvaltnings-, kvalitets och miljöåtgärder. I slutet av år 2016 träffades därför en överenskommelse med Hyresgästföreningen om ett två-års avtal för hyresnivåerna, med +1 % för 2017 och ytterligare + 1 % för 2018. Under 2017 planeras för införande av en systematisk hyressättningsmodell, även det efter förhandling med Hyresgästföreningen.
- Göingehem förvärvade i slutet av december två fastigheter med 11 lägenheter i Knislinge för att komplettera fastighetsinnehavet med fler av de mest efterfrågade lägenhetstyperna.
- En effektiv organisation med ett högt engagemang hos alla medarbetare
- Kundnöjdhet kommer efter förberedelser under 2016, fortsatt att mätas 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.

Plan för 2017-2020

Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget bygga minst 120 nya bostäder under de kommande fyra åren, räknat från 2016, samt därvid prioritera byarna längst väg 19. Nyproduktionen är nu igång och Göingehem har konkreta planer för fler nya bostäder än de 120 som direktivet säger. Bolaget har mot bakgrund dels av det ökande intresset i bostadskön dels de regler som gäller för fastighetsvärdering och redovisning, särskilt risk för nedskrivning, ökat ambitionen för marknadsföring i syfte att fortsatt ha en minimal vakansgrad. Fortsatt är det viktigt med underhåll, reparationer och investeringar i fastigheterna, men effektiviteten i alla dessa insatser måste bli högre och behovsprövning av underhåll gäller som regel.

Bolagets intäktsida får genom den träffade överenskommelsen om hyrorna för 2017 och 2018 en förstärkning, men inte till den grad att tidigare nivåer på underhåll kan upprätthållas. Även personalkostnaderna kommer att minska mot samma bakgrund. Investeringsplanerna däremot kan följas enligt tidigare plan och bidra till bibehållet värde på fastigheterna och att risken för skador och stora underhållsinsatser minskar.

Göingehem kan med 2016 i backspegeln fortsätta leverera tjänster för en positiv samhällsutveckling, för kommunens bostadsförsörjning, verka för integration, valfrihet och inflytande för våra nuvarande kunder, och växande intresse hos våra framtida kunder.

Sibbhult 2016-02-01

Göingehem AB

Henrik Loveby



Förvaltningsberättelse

Verksamhetsinformation

Göingehem AB 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 på affärs- och miljömässiga grunder äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra fastigheter.
- Göingehem ska driva och utveckla bostadsområden..
- Göingehem ska på affärs- och miljömässiga grunder verka för att tillföra nya efterfrågade produkter och tjänster i boendet.

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.

Styrelse och revisorer

Styrelsen bestod av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter

Ledamöter

Jerker Westdahl Ordförande
Hans Andersson V.ordförande
Sten Persson
Emma Hansson
Jakob Batycki

Suppleanter

Hans Skoug
Ulf Gabrielson
Magnus Nilsson
Miklos Liewehr
Roberto Fierro

Styrelsen har haft sex ordinarie sammanträden, varav ett som tvådagarskonferens, samt ett styrelsemöte per capsulam. Bolagsstämman avhölls den 8 april samt en extra bolagsstämma den 4 november. Auktoriserad revisor var Martin Troedsson, PwC. Lekmannarevisor var Sven Bolling och ersättare för honom Maria Hammarlund.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Uppgifterna i flersårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32. Övergången till K3-regelverket skedde 2013.

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	98 224	95 574	91 632	89 800	92 123
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 841	8 680	6 012	3 081	21 630
Balansomslutning, tkr	382 174	367 649	352 053	267 275	266 471
Antal anställda, st	23	21	21	22	23
Soliditet, %	19,7	18,6	17,5	22,8	20,2
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	3,1	3,0	2,9	10,5
Avkastning på eget kapital, %	11,7	12,7	9,8	5,1	40,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1



Årets verksamhet

Företagsövergripande

- Efterfrågan på bostäder i Östra Göinge kommun ökade fortsatt under år 2016. Väntetiden i bolagets bostadskö är per årsskiftet 18 månader i snitt, efter det att man som bostadssökande anmält sitt intresse. Nyproduktionen av bostäder har kommit igång med fyra byggprojekt som är startade under 2016. En fortsatt stor satsning på underhåll och reparationer, samtidigt som investeringarna i bolagets fastigheter fortsatte under år 2016 på samma nivå som föregående år.
- EPC-projektet har gått in i sista fasen och avslutats under 2016 och därtill har det tecknats ett underhållsavtal med leverantören.
- Kundenkäten 2015 har följts upp med åtgärder på efterfrågade förbättringar och fortsättningsvis, med start i januari 2017, kommer kundnöjdheten att mätas löpande genom enkäter till 1/12-del av lägenheterna var månad.
- Bolaget avhöll en extra bolagsstämma den 4 november med anledning av fullmäktiges utnämning av nya ledamöter i styrelsen.
- Bolaget erhöll i december Miljödiplom enligt Svensk Miljöbas.
- Ett avtal om gemensam upphandlingscentral slöts med Östra Göinge kommun m fl. parter.

Marknad

- Uthyrningsgraden var vid årets slut 100 %. Omflyttningsgraden var totalt 241 , varav 39 interna.
- Lägenhetsutbudet har under året ökat med 9 lägenheter, 3 st ombyggda i befintliga fastigheter samt 6 lgh i nybyggda LSS-boendet Nejlikan i Broby.
- Göingehem tecknade avtal om att förvärva ett fastighetsbolag med två fastigheter och sammanlagt 11 lägenheter, i Knislinge. Det faktiska övertagandet av fastigheterna genomförs den 1 februari 2017.
- Göingehem har 80-100 sökande per lägenhet och drygt 3 400 i vår bostadskö. Intresseanmälan till bostadskön måste förnyas var sjätte månad.
- Bolaget deltog på två mässor under året samt Helgeåfestivalen.
- Bolaget deltar aktivt i kommunens integrationsarbete.



- Bolagets nyproduktion av lägenheter pågår och 14 lägenheter blir inflyttningsklara under 2017 och till det kommer två projekt för iordningställande av 11 ytterligare lägenheter i befintliga fastigheter under år 2017.

Organisationsarbete

- Under 2016 har fortsatt processarbete gjorts och synkroniserats med styrelsens plan för intern kontroll i bolaget
- Ledningsgruppen har fortsatt utseende och funktion som under 2015.
- Styrelsen gav i december månad VD i uppdrag att se över organisationen avseende fastighets- och miljöenheterna och dess lokalisering samt följdändringar av organisationen. En ny organisation som innebär en samlad förvaltningsenhet genomförs under 2017.
- Personalstyrkan har utökats med en tjänst inom ekonomi- och marknadsenheten. Den tjänst som golvläggare som infördes från 2016 har avslutas och kommer att utgå ur organisationen.
- Arbetsmarknadsinsatser har genomförts i form av en praktiktjänst och ett nystartjobb inom miljöenheten.
- Ombyggnaden av bolagets kontor i Sibbhult har fortsatt under året och tillförts ytterligare mötesrum, ett vilorum och en personalentré.

Fastighetsförvaltning

- Utvändigt underhåll utfördes under år 2016 med 3,2 Mkr. Den största delen lades på underhåll av balkonger.
- 1,1 Mkr satsades på den yttre miljön, bl.a. med nya mötesplatser och renodlade skötselytor.
- Det inre underhållsarbetet uppgick totalt till 12,7 Mkr, varav tillvalsprogrammet svarade för 1,5 Mkr, 10,7 Mkr satsades på målning/tapetsering, golv, elinstallationer, VS och vitvaror. OVK-åtgärderna uppgick till 0,5 Mkr.
- Reparationsarbeten uppgick till 5,1 Mkr varav vattenläckor uppgick till 2,6 Mkr.
- De totala driftkostnaderna, energiförbrukning, vatten och sopor uppgick under året till 32,4 Mkr.



Investeringsverksamhet

- De egenfinansierade investeringarna, i huvudsak stambyten, ombyggnad av lokaler till lägenheter, fönster-, tak-och låsbyten, en allaktivitetsplan, en ny bil, renovering tvättstugor uppgick sammanlagt till 12,7Mkr

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 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 som totalt uppgår till 200 Mkr (50). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,92 år (1,94) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,98% (0,50). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -4,5 Mkr (0,5).

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 23.

Miljö och hållbarhet

Göingehem har under år 2016 genomfört en miljödiplomering av hela bolagets verksamhet. Miljödiplomet enligt Svensk miljöbas erhöll bolaget i december. Det energisparprojekt som påbörjats tidigare tillsammans med Siemens var under 2016 i drift, och har bland annat resulterat i en minskad förbrukning år 2016, jämfört med basåret 2012, för uppvärmning med 4 000 000 kWh och för fastighetsel med 150 000 kWh, dock har vattenförbrukningen (inkl. varmvatten) ökat med 13 000 kbm under samma period. Bolaget har under samma period ökat sin uthyrningsgrad till 100 %, vilket påverkar den totala förbrukningen. Den fossila andelen av energiförbrukningen utgjorde vid utgången av år 2016 0,84 % av den totala förbrukningen. Ventilation och belysning byts och underhålls till mer energieffektiva lösningar. Avfallshantering och miljöstationer fortsätter att byggas om för att underlätta källsortering både i bostadsbeståndet och i bolagets egen verksamhet. Miljöpolicy 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 2016 - 2017 är:

- 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.

De mätbara miljömålen ska utvärderas och revideras vid behov, och kan även utvecklas i form av andra mätbara mål.

Framtiden

Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget bygga minst 120 nya bostäder under de kommande fyra åren, räknat från 2016, samt därvid prioritera byarna längs väg 19. Nyproduktionen är nu igång och Göingehem har konkreta planer för fler nya bostäder än de 120 som direktivet säger. Bolaget har mot bakgrund dels av det ökande intresset i bostadskön dels de regler som gäller för fastighetsvärdering och redovisning, särskilt risk för nedskrivning, ökat ambitionen för marknadsföring i syfte att fortsatt ha en minimal vakansgrad. Fortsatt är det viktigt med underhåll, reparationer och investeringar i fastigheterna, men effektiviteten i alla dessa insatser måste bli högre och behovsprövning av underhåll gäller som regel.

Bolagets intäktssida får genom den träffade överenskommelsen om hyrorna för 2017 och 2018 en förstärkning, men inte till den grad att tidigare nivåer på underhåll kan upprätthållas. Även personalkostnaderna kommer att minskas mot samma bakgrund. Investeringsplanerna däremot kan följas enligt tidigare plan och bidra till bibehållet värde på fastigheterna och att risken för skador och stora underhållsinsatser minskar.

Göingehem kan med 2016 i backspegeln fortsätta leverera tjänster för en positiv samhällsutveckling, för kommunens bostadsförsörjning, verka för integration, valfrihet och inflytande för våra nuvarande kunder, och växande intresse hos våra framtida kunder.

Ekonomisk utvärdering

Bokslutet för 2016 ger ett positivt resultat strax under de mål bolaget satte i slutet av år 2015 för flerårsbudgeten 2016-2019. Göingehem AB kan därmed redovisa en vinst för året på 6 903 tkr. Göingehem lade mycket fokus på underhåll under 2016 och ökade den ambitionen under året. Nyproduktionen av bostäder kom under året in i genomförandefasen och inte mindre än fyra nybyggen kunde sättas igång. Bolaget erhöll under 2016 miljödiplomering utifrån kraven i Svensk miljöbas och det markerar tydligt ett grönt fokus för det fortsatta arbetet.



Göingehems mål avseende soliditet, avkastning och uthyrningsgrad uppfylls med god marginal för verksamhetsåret 2016. 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 2016 i nivå med den närmsta omvärlden, men i behov av översyn mot bakgrund av bolagets tillväxtmål och krav på förvaltnings-, kvalitets och miljöåtgärder. I slutet av år 2016 träffades därför en överenskommelse med Hyresgästföreningen om ett två-års avtal för hyresnivåerna, med +1 % för 2017 och ytterligare + 1 % för 2018. Under 2017 planeras för införande av en systematisk hyressättningsmodell, även det efter förhandling med Hyresgästföreningen.
- Göingehem tecknade i slutet av december avtal om att förvärva ett bolag med två fastigheter med 11 lägenheter i Knislinge för att komplettera fastighetsinnehavet med fler av de mest efterfrågade lägenhetstyperna.
- En effektiv organisation med ett högt engagemang hos alla medarbetare
- Kundnöjdhet kommer efter förberedelser under 2016, fortsatt att mätas 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.

Bolagets likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 12 248 tkr.



Resultat

Årets resultat uppgår till 6 903 tkr.

Bolagets verksamhetsresultat samt ställning vid verksamhetsårets slut framgår av redovisad balans- och resultaträkning samt noter.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	36 138 307
Årets vinst	<u>6 903 385</u>
	<u>43 041 692</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>43 041 692</u>
	<u>43 041 692</u>



Resultaträkning	Not	2016	2015
Nettoomsättning	3, 4	98 224	95 574
Aktiverat arbete för egen räkning		619	700
Övriga förvaltningsintäkter		<u>1 329</u>	<u>900</u>
Summa rörelsens intäkter	5	100 172	97 174
Rörelsens kostnader	6		
Övriga externa kostnader	7	-60 630	-63 382
Personalkostnader	8	-14 608	-11 833
Avskrivningar och nedskrivningar	9, 10, 11, 12, 13	-11 759	-10 462
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 447</u>	<u>=</u>
Summa rörelsens kostnader		-88 444	-85 677
Rörelseresultat		11 728	11 497
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	14	105	184
Finansiella kostnader	15	<u>-2 992</u>	<u>-3 001</u>
Summa resultat från finansiella poster		-2 887	-2 817
Resultat efter finansiella poster		8 841	8 680
Skatt på årets resultat	16, 17	<u>-1 938</u>	<u>-1 946</u>
Årets vinst		<u>6 903</u>	<u>6 734</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10, 13, 18	346 333	275 911
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	1 431	1 853
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	<u>16 273</u>	<u>63 850</u>
		<u>364 037</u>	<u>341 614</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	16	322	2 260
Andra långfristiga fordringar	20	<u>94</u>	<u>109</u>
		<u>416</u>	<u>2 369</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>364 453</u>	<u>343 983</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Bränslelager		<u>73</u>	<u>186</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		869	837
Övriga kortfristiga fordringar		108	128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	<u>446</u>	<u>1 136</u>
		<u>1 423</u>	<u>2 101</u>
Kortfristiga placeringar		3 977	9 915
Kassa och bank	22	<u>12 248</u>	<u>11 464</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>17 721</u>	<u>23 666</u>
Summa tillgångar		<u>382 174</u>	<u>367 649</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		2 000	2 000
Reservfond		<u>30 244</u>	<u>30 244</u>
		<u>32 244</u>	<u>32 244</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		36 138	29 404
Årets vinst	-	<u>6 903</u>	<u>6 734</u>
		<u>43 041</u>	<u>36 138</u>
Summa eget kapital		<u>75 285</u>	<u>68 382</u>
Långfristiga skulder	23, 24		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>281 934</u>	<u>272 658</u>
Summa långfristiga skulder		<u>281 934</u>	<u>272 658</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 717	4 445
Leverantörsskulder		10 385	13 862
Aktuella skatteskulder		80	15
Övriga kortfristiga skulder		398	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	<u>9 375</u>	<u>8 127</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>24 955</u>	<u>26 609</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>382 174</u>	<u>367 649</u>

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	2 000	30 244	36 138	68 382
Årets resultat	=	=	<u>6 903</u>	<u>6 903</u>
Eget kapital 2016-12-31	2 000	30 244	43 041	75 285

Antal aktier uppgår till 20 000 st.

Kassaflödesanalys	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		11 728	11 497
Avskrivningar		11 758	10 462
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	26	928	-785
Erhållen ränta		105	184
Erlagd ränta		<u>-2 791</u>	<u>-2 916</u>
		21 728	18 442
Ökning/minskning varulager		113	117
Ökning/minskning kundfordringar		-32	-366
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		710	-764
Ökning/minskning leverantörsskulder		574	-1 151
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		<u>1 266</u>	<u>-1 551</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 359	14 727
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	30	-39 061	-37 513
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	134
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar		<u>5 938</u>	<u>-9 915</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 123	-47 294
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		13 600	17 500
Amortering av skuld		<u>-4 052</u>	<u>-5 951</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 548	11 549
Årets kassaflöde		784	-21 018
Likvida medel vid årets början		<u>11 464</u>	<u>32 482</u>
Likvida medel vid årets slut	31	<u>12 248</u>	<u>11 464</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 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, utrangeras 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	100 år
Stomme & grund, EPC	30 år
Värme & ventilation	20-50 år
Sanitet	25-50 år
Yttertak	50 år
Inre ytskikt & vitvaror	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 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. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas andelarna 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 pensionsberättigande 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 är värderat till 97 % av det samlade anskaffningsvärdet beräknat enligt först-in-först-ut-principen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

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 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hysesintäkter brutto:		
Bostäder	85 740	84 709
Lokaler	11 144	10 254
Garage	897	913
Övriga enheter	<u>197</u>	<u>198</u>
Summa hyresintäkter brutto	97 978	96 074
Avgår hyresrabatter	-180	-404
Avgår hyresbortfall	<u>-935</u>	<u>-1 410</u>
Summa hyresintäkter netto	96 863	94 260
Övriga hyresgästintäkter	<u>1 361</u>	<u>1 314</u>
Summa nettoomsättning	<u>98 224</u>	<u>95 574</u>

Not 4 Hyreskontraktens löptider

	Löptid till år	Andel i %
Lokaler		
Förfaller inom 1 år	2017	53%
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år	2018-2020	37%
Förfaller senare än 5 år	2021-	10%

Lokalhyresintäkterna står för ca 11,5% av totala hyresintäkter. Kontrakten löper på 1-15 år och med 3-18 månaders uppsägning.

Alla övriga hyreskontrakt avser bostäder med 3 månaders uppsägning.

Not 5 Verksamhetens intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hyror	96 863	94 260
Bidrag	245	181
Försäkringsersättningar	376	-
Övriga intäkter	<u>2 688</u>	<u>2 733</u>
Summa intäkter	<u>100 172</u>	<u>97 174</u>

Not 6 Verksamhetens kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löner och sociala avgifter	13 961	11 287
Pensionskostnader	647	546
Övriga tjänster	11 508	11 853
Lokalkostnader	782	886
Inköp av anläggnings & underhållsmaterial	10 135	13 475
Bolagsskatt	1 055	1 031
Övriga kostnader	<u>37 150</u>	<u>36 137</u>
Summa	<u>75 238</u>	<u>75 215</u>

Not 7 Övriga externa kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Underhåll och reparationer	21 643	25 328
Yttre och inre skötsel	3 337	3 151
Uppvärmning och sotning	12 769	12 320
Förbrukningsavgifter	12 434	11 836
Fastighetsförsäkring och bevakning	1 052	1 010
Fastighetsskatt	1 055	1 031
Övriga externa kostnader	2 113	2 115
Administration/ADB/marknadsföring	5 257	5 730
Hysesgästernas medel	310	308
Revision mm	555	439
Styrelsekostnader	<u>105</u>	<u>114</u>
Summa externa kostnader	<u>60 630</u>	<u>63 382</u>
varav		
Arvode till revisorerna		
Revisionsuppdrag, PwC	70	64
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	78	78
Skatterådgivning	12	14
Övriga tjänster	<u>395</u>	<u>283</u>
Summa	555	439

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	7
Män	<u>15</u>	<u>14</u>
Totalt	<u>23</u>	<u>21</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	926	809
Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>8 715</u>	<u>7 073</u>
	9 641	7 882
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 320	3 405
Pensionskostnader (varav verkställande direktör 183 tkr föregående år 195 tkr)	<u>647</u>	<u>546</u>
Totalt	<u>14 608</u>	<u>11 833</u>

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	1
Män	<u>4</u>	<u>4</u>
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	1	1
Män	<u>4</u>	<u>4</u>
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Byggnader mm	10 868	8 904
Inventarier och maskiner	891	658
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-	900
Summa	<u>11 759</u>	<u>10 462</u>

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	462 249	431 347
Årets nyanskaffningar	82 963	30 609
Årets försäljningar, utrantering	-4 207	-
Omklassificeringar	-	293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 005	462 249
Ingående avskrivningar	-178 788	-169 597
Försäljningar och utranteringar	2 760	-
Årets avskrivningar	-11 094	-8 904
Omklassificeringar	-	-287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 122	-178 788
Ingående nedskrivningar	-7 550	-6 650
Årets nedskrivningar	-	-900
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-7 550</u>	<u>-7 550</u>
Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar enligt plan	<u>346 333</u>	<u>275 911</u>
Total yta (kvm)		
Yta lokaler	12 836	12 451
Yta bostäder	93 709	93 464
Yta garage, vägd area	<u>1 112</u>	<u>1 112</u>
Total yta vägd area	<u>107 657</u>	<u>107 027</u>

Not 11 Exceptionella intäkter och kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	=	900
	<u>0</u>	<u>900</u>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 884	6 546
Årets förändringar		
-Inköp	243	764
-Försäljningar och utrangeringar	-72	-134
-Omklassificeringar	=	-292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 055	6 884
Ingående avskrivningar	-5 031	-4 792
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	72	132
-Avskrivningar	-665	-658
-Omklassificeringar	=	287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 624	-5 031
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 431</u>	<u>1 853</u>

Not 13 Statliga stöd för förvärv av materiella anläggningstillgångar

Statligt stöd har under året erhållits för byggandet av en allaktivitetsplan på fastigheten Ringen 1 i Hanaskog.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärden har reducerats med statliga stöd enligt följande		
Byggnader	500	=
Summa	<u>500</u>	<u>0</u>

Not 14 Finansiella intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntor bankmedel	-	17
Övriga finansiella intäkter	<u>105</u>	<u>167</u>
Summa	<u>105</u>	<u>184</u>

Not 15 Finansiella kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Orealiserad värdeförändring på fondkonto	85	-85
Räntekostnader	-2 242	-2 127
Övriga finansiella kostnader, borgensavgift	<u>-835</u>	<u>-789</u>
Summa	<u>-2 992</u>	<u>-3 001</u>

Not 16 Uppskjuten skatt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<p>Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar.</p>		
temporära skillnader i anskaffningsvärden	-5 564	-2 455
temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar	1 694	1 694
temporära skillnader hänförliga till årliga värdeminskningssavdrag	1 036	984
uppskjuten skatt på underskottsavdrag	<u>3 156</u>	<u>2 037</u>
	<u>322</u>	<u>2 260</u>

Not 17 Skatt på årets resultat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Uppskjuten skatt	-1 938	-1 946
Summa	<u>-1 938</u>	<u>-1 946</u>
Redovisat resultat före skatt	<u>8 841</u>	<u>8 680</u>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-1 944	-1 910
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	1	-39
Skatteeffekt av nedskrivningar	-	-198
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-145	135
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	197	-78
Skatteeffekt avseende direktavdrag	3 109	1 755
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	-3 156	-1 611
Redovisad skattekostnad	<u>-1 938</u>	<u>-1 946</u>

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgående till 346 333 tkr (275 911 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 6%-9,5%. 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 bolagets förvaltningsfastigheter har beräknats till 704 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 346 mkr.

Not 19 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående nedlagda kostnader	63 851	57 001
Under året nedlagda kostnader	38 745	38 892
Under året genomförda omfördelningar	<u>-86 323</u>	<u>-32 042</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>16 273</u>	<u>63 851</u>

Not 20 Långfristiga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Andelar		
HBV	40	40
Summa	40	40
Andra långfristiga fordringar		
Återbäring HBV (enligt stadgarna inestående 3 år)	54	69
Summa	<u>54</u>	<u>69</u>
Summa långfristiga fordringar	<u>94</u>	<u>109</u>

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Periodisering leverantörer	446	1 136
	<u>446</u>	<u>1 136</u>

Not 22 Checkräkningskredit

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Koncernkonto Östra Göinge Kommun		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000

Not 23 Upplåning

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>281 934</u>	<u>272 658</u>
Summa räntebärande skulder	<u>281 934</u>	<u>272 658</u>
Förfallotider		
Inom 1 år	81 934	195 358
1 - 3 år	50 000	27 300
3 - 5 år	50 000	-
5 - 7 år	50 000	-
9-10 år	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa	<u>281 934</u>	<u>272 658</u>

Not 24 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:	-	456
Kontrakt med negativa verkliga värden	-4 497	-

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

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Uttagsskatt	124	115
Personalens skatter och avgifter	239	210
Upplupna personalkostnader	1 089	665
Upplupna kostnadsräntor	517	231
Förskottsbetalda hyror	7 147	6 832
Upplupna kostnader	<u>259</u>	<u>74</u>
Summa	<u>9 375</u>	<u>8 127</u>

Not 26 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Realisationsresultat vid avyttringar	1 447	-
Aktivering eget arbete	-619	-700
Realiserad förlust kortfristiga placeringar	85	-85
Förändring långfristiga fordringar	<u>15</u>	<u>-</u>
Summa justeringar	<u>928</u>	<u>-785</u>

Not 27 Ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Garantiförbindelse Fastigo	<u>160</u>	<u>171</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>160</u>	<u>171</u>

Not 28 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	36 138	29 404
Årets vinst	<u>6 903</u>	<u>6 734</u>
	43 041	36 138
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	<u>43 041</u>	<u>36 138</u>
	43 041	36 138

Not 29 Händelser efter balansdagen

Den 1 februari 2017 förvärvade bolaget 100 % av fastighetsbolaget Borgmästaren 15 och 16 i Knislinge AB.

Not 30 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets investeringar (not 10,12,19)	-35 628	-38 223
Ej betalda leverantörsfakturor av förvärvade anläggningar	2 344	6 396
Aktiverat arbete	619	-
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-32 665	-31 827
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	<u>-6 396</u>	<u>-5 686</u>
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	<u>-39 061</u>	<u>-37 513</u>

Not 31 Likvida medel

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa och bank	<u>12 248</u>	<u>11 464</u>
Summa	<u>12 248</u>	<u>11 464</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2017-04-03 för fastställelse.


Sibbhult 2017-02-28


Jerker Westdahl
Styrelsens ordförande


Emma Hansson


Sten Persson



Henrik Loveby
Verkställande direktör


Jakob Batycki


Hans Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Martin Troedsson
Auktoriserad revisor



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 år 2016.

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 2016 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 på fel.

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 än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göingehem AB för år 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göingehem AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sibbhult den 8 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Sven Bolling
Idungatan 5
280 60 BROBY

Till årsstämman i Göingehem AB
organisationsnummer 556166-9481

Granskningsrapport för verksamhetsåret 2016

Undertecknad, av fullmäktige i Östra Göinge kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Göingehem AB:s verksamhet avseende verksamhetsåret 20160101 – 20161231.

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

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

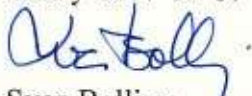
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge 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 2017-03-07


Sven Bolling

Av kommunfullmäktige i Östra Göinge kommun
utsedd lekmannarevisor

STRATEGISKA NYCKELTAL

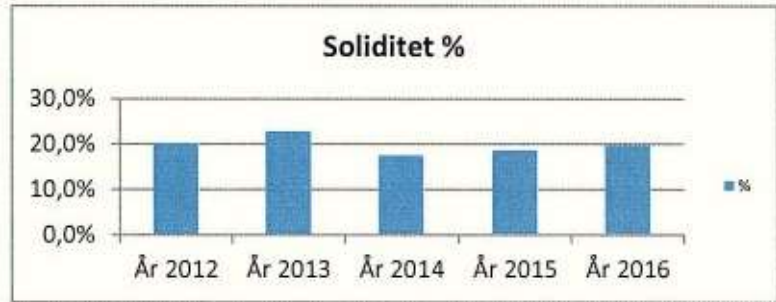
Soliditet

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

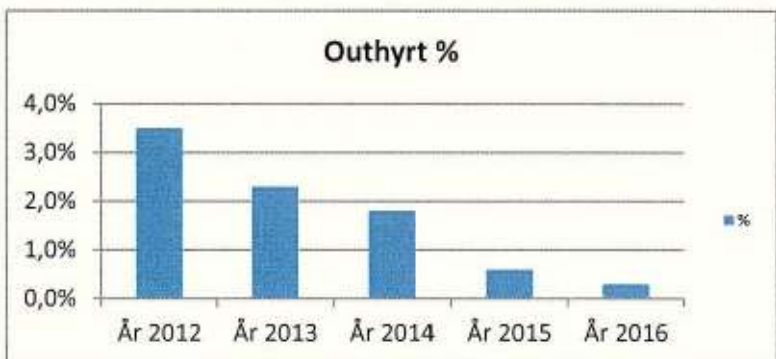
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen



Outhyrt

Definition

Visar antal outhyrda lägenheter





Objektsbestånd per 2016-12-31

Hanaskog

Fastighetsbeteckning	1:a	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a lgh	Lgh yta	Lokal	Lokal- yta	Garage	Yta	Car- port	S:a uthb. enh.	Ant.
101 Ringen 1	13	45	49	1	1	1	110	7334,4	4	628,2	1	18	30	145	
104 Bonaren 7	3	12	2	2	0	0	19	1203	0	0	0	0	5	24	
105 Mejeriet 3	8	8	0	0	0	0	16	732,5	0	0	8	148	0	24	
106 Mejeriet 2	7	7	0	1	0	0	15	773	0	0	14	264	0	29	
107 Trehörningen 7	10	0	0	0	0	0	10	490	1	49,2	0	0	0	11	
108 Frisören 9	2	6	0	0	0	0	8	409,6	0	0	1	20	0	9	
109 Frisören 8	2	6	1	0	0	0	9	508,2	0	0	0	0	0	9	
110 Knallen 6	3	5	2	2	0	0	12	771,4	0	0	0	0	0	12	
111 Holmers Hage	0	0	9	0	0	0	9	702	0	0	4	80	0	13	
112 Bonaren 6	0	0	7	1	0	0	8	609,5	0	0	0	0	0	8	
113 Bonaren 13	0	0	12	0	0	0	12	894	0	0	0	0	0	12	
SUMMA	48	89	82	7	1	1	228	14427,6	5	677,4	28	530	35	296	

Knislinge

Fastighetsbeteckning	1:a	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a lgh	Lgh yta	Lokal	Lokal- yta	Garage	Yta	Car- port	S:a uthb. enh.	Ant.
201 Sönnanvid 1	4	4	3	1	0	0	12	698,7	3	333	9	162	0	24	
202 Klockaren 11	0	0	12	0	0	0	12	768	0	0	0	0	0	12	
203 Klockaren 4	0	0	4	0	0	0	4	260	0	0	0	0	0	4	
204 Klockaren 5	0	0	4	0	0	0	4	260	0	0	0	0	0	4	
205 Klockaren 6	1	4	0	0	0	0	5	243	0	0	0	0	0	5	
206 Klockaren 13	3	8	5	0	0	0	16	929,3	1	34,1	2	40	0	19	
207 Tuvan 1	9	9	9	0	0	0	27	1499,4	2	115,6	0	0	0	29	
208 Sexmannen 1	15	9	27	0	0	0	51	3041,8	2	211	10	200	0	63	
209 Borgmästaren 14	6	7	4	0	0	0	17	943,5	1	82	0	0	0	18	
210 Borgmästaren 13	6	7	4	0	0	0	17	943,9	0	0	4	80	0	21	
211 Fogden 11	19	28	34	0	1	0	82	5248,5	3	183,2	6	120	0	91	
212 Sönnanvid 2	4	2	3	1	1	0	11	820	0	0	5	100	0	16	
213 Rusthållaren 2	0	4	11	1	0	0	16	1236	1	69	0	0	3	20	
218 Knislinge 5:11 nya	0	2	2	0	0	0	4	280	0	0	0	0	0	4 2)	
219 Svenskingen 18, småh	0	6	8	2	0	0	16	1164	0	0	7	126	0	23	
220 Svenskingen 18	0	4	8	0	0	0	12	933,2	1	286	0	0	0	13	
221 Smedmästaren 2	0	0	4	2	0	0	6	469	0	0	0	0	0	6 5) kallh	
222 Knislinge 5:11 gamla	0	0	0	2	0	0	2	220,8	0	0	0	0	0	2	
223 Klockaren 16	0	1	3	0	0	0	4	367	0	0	0	0	0	4 1)	
224 Smedmästaren 1-10	0	2	1	1	0	0	4	339	2	227	5	100	0	11	
226 Valnöten 6	0	0	14	0	0	0	14	1094,8	0	0	0	0	0	14 5) kallh	
269 Kassagården	0	8	4	0	0	0	12	793	1	48	0	0	0	13	
281 Karpen 5	0	0	0	0	0	0	0	0	2	488	0	0	0	2	
282 Klockaren 17	0	0	0	0	0	0	0	0	5	197	0	0	0	5	
SUMMA	67	105	164	10	2	0	348	22552,9	24	2273,9	48	928	3	423 3)	

Sibbhult

Fastighetsbeteckning	1:a	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a lgh	Lgh yta	Lokal	Lokal- yta	Garage	Yta	Car- port	S:a uthb. enh.	Ant.
301 Järnet 2	9	22	31	0	1	0	63	4032,6	1	87	15	348	5	84	
302 Glaset 1	0	4	4	4	0	0	12	992	6	574,9	0	0	10	28	
303 Degeln 2	7	7	3	0	0	0	17	960,1	1	202,4	1	16	4	23	
304 Boken 5	5	5	7	0	0	0	17	1078,8	1	396,6	0	0	12	30	
305 Åkaren 20	3	15	4	0	1	0	23	1371	2	185,5	5	100	0	30	
306 Åkaren 16	7	12	4	0	0	0	23	1149,1	0	0	0	0	0	23	
307 Åkaren 13	4	12	6	0	0	0	22	1362,2	0	0	0	0	0	22	
308 Träskon 17	2	0	4	0	0	0	6	391,5	1	75	0	0	0	7	
309 Skolan 4	0	0	1	1	0	0	2	190	0	0	0	0	0	2	
310 Pensionatet 8	0	0	12	0	0	0	12	928	0	0	6	108	0	18	
311 Ån 1	0	0	6	0	0	0	6	492	0	0	0	0	0	6	2)5) kallh
312 Luren 1	0	1	1	0	0	0	2	131	5	558,4	0	0	0	7	
313 Skolan 8	0	8	8	0	0	0	16	1158	0	0	0	0	0	16	
365 Gyvik 22:2	0	2	2	0	0	0	4	276	0	0	0	0	0	4	2)5) kallh
366 Vrångafälla 2:66	0	4	6	0	0	0	10	692,2	0	0	0	0	0	10	2)5) kallh
SUMMA	37	92	99	5	2	0	235	15204,5	17	2079,8	27	572	31	310	

Glimåkra

Fastighetsbeteckning	1:a	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a lgh	Lgh yta	Lokal	Lokal- yta	Garage	Yta	Car- port	S:a uthb. enh.	Ant.
401 Rektangeln 25	2	1	4	0	0	0	7	369,7	0	0	4	80	0	11	
402 Rektangeln 24	3	5	0	0	0	0	8	443,3	1	39	4	80	0	13	
403 Rektangeln 23	2	6	0	0	0	0	8	438	0	0	0	0	0	8	
404 Garvaren 13	4	8	2	0	0	0	14	764	1	21	0	0	0	15	
405 Ståndet 1	4	0	0	0	0	0	4	160	0	0	0	0	0	4	
406 Trollet 5,6	2	5	1	0	0	0	8	464,5	0	0	3	60	0	11	
407 Trollet 11	1	3	2	0	0	0	6	407,7	0	0	4	80	0	10	
408 Montören 11	4	4	4	0	0	0	12	662,4	0	0	6	133	0	18	
409 Montören 12	0	0	8	0	0	0	8	570,4	0	0	7	140	0	15	
410 Montören 13	0	9	1	0	0	0	10	692,7	0	0	0	0	0	10	
411 Montören 16	4	6	5	0	0	0	15	947	1	140	0	0	10	26	
412 Montören 18	0	4	2	0	0	0	6	416	0	0	0	0	0	6	5) kallh
414 Grevellyckan 25	0	0	0	0	0	0	0	0	1	550	4	76	0	5	
415 Montören 15	0	0	12	0	0	0	12	917	0	0	0	0	0	12	
416 Bagaren 17	0	1	2	0	1	0	4	385	0	0	0	0	1	5	
418 Rektangeln 26	3	1	4	0	0	0	8	424,6	0	0	4	80	0	12	
419 Rektangeln 27	4	0	4	0	0	0	8	458	1	43	0	0	0	9	
420 Grevellyckan 2	0	2	1	0	0	0	3	198	1	144	0	0	0	4	
422 Borgaren 23	0	4	4	0	0	0	8	584,8	0	0	1	14	4	13	
469 Filantropen 2	0	18	4	0	0	0	22	1380	1	105	0	0	0	23	
SUMMA	33	77	60	0	1	0	171	10683,1	7	1042	37	743	15	230	

Broby

Fastighetsbeteckning	1:a	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a lgh	Lgh yta	Lokal	Lokal- yta	Garage	Yta	Car- port	S:a uth. enh.	Ant.
501 Brobygården 7	0	0	0	0	0	1	1	220	2	190	0	0	0		3
502 Tapetseraren 6	3	7	2	1	1	0	14	856	2	250,5	2	36	0		18
503 Plåtslagaren 6	0	6	0	0	0	0	6	408	0	0	0	0	0		6 (4)5)
504 Byggherren 1	1	1	3	0	0	0	5	325	0	0	0	0	0		5
505 Tapetseraren 7	5	6	4	2	0	0	17	1024	0	0	4	76	0		21
506 Agenten 2	2	2	4	0	0	0	8	556	0	0	3	60	0		11
507 Åksvennen 1	7	3	8	5	0	0	23	1495	0	0	0	0	0		23
508 Snickaren 9	8	5	16	1	0	0	30	1748	1	66	6	120	11		48
509 Snickaren 11	7	6	6	0	0	0	19	950	0	0	0	0	0		19
523 Brobygården 8	6	6	0	0	0	0	12	711	0	0	0	0	0		12
524 Sten Bilde 5	0	0	24	0	0	0	24	1920	1	75	0	0	0		25
525 Oxelhagen 1	7	42	26	14	0	0	89	6240,5	1	296,1	18	353	0		108 7)
526 Hövdingen 15	24	24	24	0	0	0	72	4572	2	151	0	0	0		74
527 Fasantuppen 1	4	8	4	0	0	0	16	946	1	68	0	0	0		17
528 Brobygården 10	2	1	1	1	1	0	6	460	0	0	1	25	0		7
529 Sjömannen 5	0	8	6	6	0	0	20	1536	0	0	0	0	0		20
530 Snickaren 8	0	0	4	2	0	0	6	524	0	0	0	0	0		6
532 Fasantuppen 3	2	15	4	0	0	0	21	1204	0	0	5	111	0		26
533 Sjömannen 8	0	0	0	4	0	0	4	383	0	0	0	0	0		4
534 Byggherren 4	0	10	10	0	0	0	20	1383	0	0	0	0	0		20
539 Fasantuppen 4	2	11	8	0	0	0	21	1220	0	0	6	144	0		27
580 Brobygården 9	0	3	4	0	0	0	7	505	6	634,5	1	49	0		14
581 Bränneriet 5	0	0	0	0	0	0	0	0	1	72,3	0	0	0		1
582 Brobygården 4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	354	0	0	0		1
583 Trädgårdsmästaren 4	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1440,9	0	0	0		5
584 Doktorn 6	0	0	0	0	0	0	0	0	1	478	0	0	0		1
585 Mickel Göing 12	0	33	0	0	0	0	33	1654	1	1862	0	0	0		34 8)
586 Hövdingen 2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	375	0	0	0		1 6)
587 Nejlikan 8	0	0	0	0	0	0	0	0	1	450	0	0	0		1 6)
SUMMA	80	197	158	36	2	1	474	30840,5	27	6763,3	46	974	11	558	

Sammanställning

Fastigheter	99
Lägenheter	1423
Lokaler	80
Garage	186
Carports	95
S:a uth.b. enheter	1817

Totalt 99 fastigheter, varav 7 fastigheter med enbart lokaler och 6 fastigheter med enbart kallhyra

Vi har två gruppboenden (Nejlikan & Hövdingen) som består av två lokaler samt 11 lägenheter (räknas som två objekt under lokaler). Det finns även ett servicehus (ett objekt) som består av en lokal och 33 lägenheter (Mickel Göing 12).

Förklaringar:

- garage ingår i lgh.
- carport ingår i lgh
- s:a uth.enh varav 28 st består av carportar och 3 st garage som ingår i hyran.
- kallhyra 2 lägenheter, varmhya 4 lägenheter
- kallhyra 48 lägenheter totalt
- gruppboende blockuthyrning bestående av 1 lokal samt 5-6 lgh.
- gruppboende blockuthyrning 1 lgh och 1 lokal, 2 obj
- servicehus blockuthyrning (1 objekt) 33 lgh 1654 kvm, lokal 1 obj. Redovisas i beräkning.