

ÅRSREDOVISNING 2023



Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning

VD har ordet	3
Hållbarhet, klimat och kvalitet.....	4
Social hållbarhet, samhällsengagemang och trygghet	6
Uppföljning av företagsövergripande mål i affärsplanen 2020-2023.....	7
Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	14
Balansräkning.....	15
Förändringar i eget kapital.....	17
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Underskrifter	34
Revisionsberättelse	37
Lekmannarevisorns granskningsrapport	40
Objektsbestånd	42

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

År 2023 har för Göingehem inneburit en fortsatt anpassning av verksamheten till kraftigt förändrade förutsättningar kostnadsmässigt. Efter ett par år med hög investeringstakt i det äldre fastighetsbeståndet har en inbromsning skett. Påbörjade projekt har färdigställts och pågående projekt fokuseras till tvingande åtgärder för att bibehålla fastigheter i drift. Den inriktning som har tagits fram gällande fastighetsförvaltningen finns kvar men förväntas genomföras över en längre tidshorisont än planerat till följd av hög inflation och ränteökningar. De delar av planen som har verkställts under året avser försäljning av fastigheter samt rivningar. Renoveringsprojekten har varit färre och har noga övervägts innan genomförande.

Utöver kostnadsökningar syns en lägre efterfrågan på hyresrätter i kommunen. I dagsläget krävs inte någon längre tid i bostadskön för att få teckna ett kontrakt hos oss. Den sökande ges större möjlighet att välja rätt typ av lägenhet och vi ser att nyproducerade lägenheter med varmhyra upplevs attraktivare än lägenheter med äldre standard.

Under året har Göingehem fått uppdraget att vara med och utveckla Broby genom att bygga attraktiva bostäder i centrum. I september inledde vi byggnationen av det hittills största projektet i Göingehems historia. Det kommer att ställa stora krav på oss, både som organisation och på vår ekonomi. Vi är inne i en tid då vår omvärld präglas av osäkerhet. Vi kommer att mötas av ytterligare utmaningar framöver, utmaningar som vi tar oss an genom att utveckla processer i verksamheten, stärka kompetensen, öka samverkan med kommunen och öka digitaliseringen. Vi har redan tagit flera steg i den riktningen. Sedan 2019 är våra fastighetsskötare samlokaliserade med kommunens fastighetsavdelning. Till årsskiftet 2024-2025 ska även vår administration samlokaliseras med kommunens förvaltning i det då färdigställda kommunhuset i Broby.

Resultatet för år 2023 visar en stor förlust om 20,9 mkr före skatt. En förlust som är en direkt följd av verkställandet av uppdraget enligt ägardirektivet att både riva och bygga nya bostäder. Förlusten har en stor påverkan på det egna kapitalet. Byggnationen kommer att fortsätta under 2024-2025, år som också kommer att belastas med stora nedskrivningar resultatmässigt. Upplåning till nyproduktionen har begränsats till belopp motsvarande bedömt marknadsvärde, vilket innebär att resterande del finansieras av likviditet från den löpande verksamheten samt fastighetsförsäljningar.

Perioden 2020-2023 har härmed avslutats och en redovisning av periodens måluppfyllnad finns på kommande sidor i verksamhetsberättelsen. En ny affärsplan för perioden 2024-2027 har tagits fram.

Henrik Loveby, tidigare VD, meddelande under våren att han beslutat sig att anta nya utmaningar. Efter en rekryteringsprocess tillträdde jag som VD i augusti. Med min erfarenhet som ekonomichef i bolaget sedan 2017 är jag väl insatt i organisationen och verksamhetens utmaningar och möjligheter. Jag ser fram emot att fortsätta driva Göingehem längs den väg som vi valt, att agera som ett av kommunens verktyg i samhällsbyggande och bytveckling.

Kristina Nilsson, VD

Ekologisk hållbarhet, klimat och kvalitet

I vår roll som den största fastighetsägaren i Östra Göinge kommun, och som en del av kommunens koncern, vilar ett stort miljömässigt och socialt ansvar. Som bolag och fastighetsägare ska vi i alla hänseenden agera hållbart och långsiktigt. Vi ska verka för trygghet, trivsamhet och attraktivitet. I kommunen, och i våra bostadsområden, ska människor vilja leva och bo. Inte bara här och nu utan under lång tid.

Ekologisk hållbarhet

Att reducera vår energiförbrukning och minska vårt klimatavtryck är två av våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Vårt miljöarbete pågår kontinuerligt och genomsyrar hela organisationen. I år, och därmed för åttonde året i rad, har vårt arbete utvärderats och diplomerats enligt kraven i Svensk miljöbas, numera Sustainable Standards.

Fler uppkopplade och mer energieffektiva fastigheter

Digital teknik och uppkopplade, smarta fastigheter är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. Genom digitala lösningar och verktyg kan vi få tillgång till data i realtid för våra fastigheter och på så vis optimera energianvändningen. Vi kan lättare följa och styra förbrukningen i husen samt säkerställa driften, vilket också gör det möjligt för oss att sköta förvaltningen av våra fastigheter mer proaktivt. Till exempel kan vi identifiera en ökad mängd vattenförbrukning i en fastighet, som kan vara orsakad av till exempel en rinnande toalett, och vidta åtgärder innan hyresgästen själv anmäler problemet. Vi kan också i ett tidigare skede identifiera en pågående vattenläcka.

Under året har vårt arbete med att digitalisera driften och koppla upp fler fastigheter fortlöpt. Fokus har varit att installera fler temperaturgivare i våra fastigheter för att på så vis underlätta styrningen av ett behagligare inomhusklimat i våra lägenheter. En åtgärd som är bättre både för våra hyresgäster, och för vår miljö.



Vi bygger sunda hus med SundaHus

För oss på Göinge hem är det viktigt att göra medvetna val och agera hållbart även när vi bygger nya hus. Därför har vi haft som målsättning sedan 2017 att alla våra nyproduktionsprojekt ska uppnå Boverkets byggregler för energikrav, och därtill ytterligare 10 % över kraven för att certifiera varje projekt som Miljöbyggnad, nivå Silver. I år har vi dock tagit steget ännu längre. För vårt största nybyggnadsprojekt någonsin, Broby Station, bygger vi nu också med SundaHus.

SundaHus är ett webbaserat system för hållbara och medvetna materialval som används under hela byggprocessen, från planeringsskedet till färdigställandet. Med hjälp av databasen undviker vi farliga ämnen vid byggnationen och dokumenterar varje enskilt produktval. Enkelt förklarat kommer varje komponent som används, och installeras, i husen på Broby Station ha bedömts och godkänts utifrån särskilda kriterier. Endast material och komponenter som har givits en grön "tumme upp" i det webbaserade systemet får, och kommer, användas i projektet.

Vi deltar i Allmännyttans klimatinitiativ

Mellan 2007-2016 deltog Göinge hem i Skåneinitiativet. Vår totala energiförbrukning minskade då med 34 %. Två år senare, 2018, startade Allmännyttans klimatinitiativ som är en gemensam satsning inom Sveriges allmännytta med liknande syfte; att minska utsläppen av växthusgaser.

Allmännyttans klimatinitiativ har två övergripande mål: En fossilfri allmännytta 2030 och 30 procents lägre energianvändning fram till samma år. Göinge hem har deltagit i klimatinitiativet sedan starten 2018. Enligt senaste rapporten har vi uppnått 99,5 % andel fossilfrihet inom verksamheten och 20,4 % lägre energianvändning. Arbetet fortsätter således mot att bli helt fossilfria, och för att minska vår totala energiförbrukning och därmed vårt klimatavtryck.



Social hållbarhet, samhällsengagemang och trygghet

Vi på Göingehem vill hjälpa till att skapa en hållbar och inkluderande miljö för våra boende och invånarna i byarna i kommunen. Under året har vi arbetat med tre viktiga områden: social hållbarhet, samhällsengagemang och integration.

Social hållbarhet

Vi arbetar aktivt för att skapa trygga och inkluderande bostadsområden. Genom att lyssna på våra boendes behov kan vi utveckla bostadsområdet för en gemenskap där alla känner sig hemma och delaktiga.

Samhällsengagemang

Vi vill vara en aktiv del av samhället. Genom samarbeten med lokala föreningar och genom närvaro vid olika lokala evenemang arbetar vi för att ge en positiv bild av företaget och Östra Göinge kommun. Vi är övertygade om att genom att vara närvarande och engagerade kan vi göra positiva avtryck och bidra till en hållbar framtid.

Trygghet

Vi vill att våra boende ska känna sig trygga i sitt hem och i sina bostadsområden men även i byn där de bor. De ska ha förtroende för oss och vara trygga med oss som hyresvärd, att känna att vi är närvarande, lyhörda och tillmötesgående. Vi ska ha en snabb och effektiv hantering av frågor, bekymmer och felanmälningar.



Göingehems styrelseordförande Magnus Nilsson provade att ladda sin bil på vår första laddstation på Sigfrids väg i Knislinge.

Aktiviteter under året:

- Popup-kontor i alla byar
- Grillning med hyresgäster i olika bostadsområden
- Bostadsmöten tillsammans med Hyresgästföreningen
- Trygghetsvandring i våra bostadsområden
- Teknikcafé för seniorer tillsammans med Frivillig i Göinge
- Första spadtag för nyproduktion på Broby station i Broby
- Invigning av laddstation för elfordon
- Midsommarfest på Fridebo i Hanaskog och Glöggmingel på Västergatan 5 i Glimåkra tillsammans med Frivillig i Göinge
- Hus & Hemmässa i Kristianstad

Bostadsmöte tillsammans med Hyresgästföreningen

I år testade vi ett nytt koncept för bostadsmötena i Glimåkra, Hanaskog och Sibbhult. I stället för att samla hyresgästerna i en central lokal bjöd vi dem på uppskattad bakluckefika i deras eget bostadsområde.

I Knislinge och Broby hölls traditionella bostadsmöten med god uppslutning.



Uppföljning av företagsövergripande mål i affärsplan 2020-2023

Affärsplanen tas fram i samverkan med kommunstyrelsen och tar utgångspunkt i bl a bolagets ägardirektiv samt Östra Göinge kommuns mål- och resultatplan för samma period. Affärsplanen anger företagsövergripande mål som företaget har haft som inriktning under perioden. År 2023 har avslutats i och med denna årsredovisning och här ges en uppföljning av satta mål.

Soliditeten ska vara > 12% exklusive nybyggnation

Soliditeten har under perioden överstigit 12 %.

Avkastningen ska vara > 4 % på eget kapital

Avkastningsmålet har under perioden skrivits om i ägardirektivet och anges som att "Göingehem ska generera en avkastning, exklusive realisationsvinst/förlust och nedskrivningsbehov enligt gällande redovisningsregler, om minst 4% av det egna kapitalet". Bolaget har uppfyllt målet med god marginal de tre första åren i perioden. År 2023 belastas bolaget av höga kostnadsökningar och avkastningen uppgår för året till 2,8%.

Uthyrning > 98%

Målet för uthyrningsgrad har under perioden reviderats för att kunna genomföra rivning- och renoveringsprojekt som har en tillfälligt negativ påverkan på uthyrningen. Vid indelning av vakansgraden i efterfrågestyrt och egenstyrt uppgår den efterfrågestyrda vakansgraden till som mest 2,3%.

Nya bostäder byggs enligt ägardirektiv under planperioden

Nyproduktionsprojekt har genomförts enligt ägardirektivet och däribland har bostadsrätter byggts för att utöka utbudet på bostadsmarknaden.

Den systematiska hyressättningsmodellen utvecklas under perioden i dialog med Hyresgästföreningen Norra Skåne

Modellen är utgångspunkt för hyressättningen i fastighetsbeståndet.

Kvaliteten i lägenheterna samt gestaltning av utemiljön ska ägnas extra uppmärksamhet under perioden. Underhållsuttaget ska hållas på en fortsatt stabil nivå och inriktas på områden där stora behov föreligger och i övrigt säkerställa fastigheternas tekniska funktion samt understödja bolagets kvalitetsarbete

Bolaget har under perioden tagit fram en inriktning för bolagets fastighetsförvaltning, både till fastighetsbeståndet som helhet och till respektive fastighet som visar en uppskattning av bolagets underhållsskuld. Verkställandet av åtgärder för att hantera underhållsskulden har inletts under perioden. Takten på verkställandet avgörs av bolagets totala ekonomi och den allmänna ekonomiska utvecklingen.

Göingehem ska genomföra fortsatt digitalisering av tjänsteutbud och av bolagets arbetssätt

Den digitala utvecklingen pågår ständigt och kommer att fortsätta att pågå en längre period framöver. Bolagets insatser inom digitalisering berör bl a digitala kommunikationsvägar både internt och externt med hyresgäster och entreprenörer. Till hyresgästernas nytta har även inpasseringssystem samt individuell mätning av bl a varmvatten installerats i ett flertal bostadshus.

Årlig utbildning eller projekt avseende integrationsfrågor genomförs inkl. koncerngemensamma projekt inom området

Målet härleds till en tidigare period med hög inflyttning av flyktingar. Under denna period har integrationsfrågor fångats upp i projektet för avfallssortering bl a genom kommunikation med hyresgäster samt anställning av miljövärdar i samverkan med Östra Göinge kommuns arbetsmarknadsenhet.

Nöjd-Kund index höjs successivt, målet är 5 % ökning av index under perioden

Kundundersökningen har under perioden redovisat ett resultat som minskat från 79% till 74%. Ej uppfyllt mål kan härledas till de stora förändringar som skett i beståndet med rivningar och omfattande renoveringar som förväntas ha en positiv effekt på hyresgästernas miljöer långsiktigt. Metoden för kundundersökning kommer att utvärderas för att bli mer ändamålsenlig.

Miljödiplomering följs upp årligen och redovisas i årsredovisningens hållbarhetsredovisning

Miljöarbetet är ständigt pågående och utvecklas årligen. Bolagets miljöredovisning har blivit godkänd efter revision varje år och bolaget är fortsatt diplomerat enligt Sustainable Standards (tidigare Svensk Miljöbas).

Bolaget ska vid varje koncernledningsmöte efterfråga ägarens bekräftelse på att bolaget uppfyller dess förväntningar

Koncernledningsmöten har hållits regelbundet under året.

Mål för korttidsfrånvaro är < 2,5%, och för långtidsfrånvaro < 1,5%

Sjukfrånvaron har under perioden varit mellan 2,7% och 6,2%. Långtidsfrånvaron har varit mellan 1,5% och 10%. Vid varje fall av långtidsfrånvaro deltar representanter från företagshälsovården samt tas rehabiliteringsplaner fram i samråd.

Nolltolerans mot arbetsskador, förebyggande arbete enligt Systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) genomförs

Rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete finns och uppdateras årligen.

95% av personalen ska vara Nöjda/Mycket nöjda med sitt arbete. Uppföljning görs i medarbetarsamtal årligen samt medarbetarundersökning vart annat år.

En medarbetarundersökning gjordes hösten 2023 som summerar till att personalen är nöjd till 86%, motsvarande mycket nöjda. Det finns ingen tidigare undersökning att jämföra resultatet med. Uppföljningen kommer att ske vart annat år framöver. Medarbetarsamtal hålls fortsatt årligen.

Flera av målen är långsiktiga och består även under kommande affärsplan för 2024-2027 som fastställdes av styrelsen den 4 december 2023.



Verksamhetsinformation

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

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

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

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

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

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

Bolaget är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytta, 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

Magnus Nilsson, ordförande
Ann-Sofie Lod Stolpe, vice ordförande
Linn Alexandersson
Erling Emsfors
Karl-Erik Innala

Suppleanter

Göte Färm
Ulrika Madesten
Camilla Dahlström
Ibbe Özgür
Johan Holgersson

Styrelsen har haft sju ordinarie sammanträden under 2023. Bolagsstämman avhölls den 11 april. Auktoriserad revisor var Daniel Lantz, Ernst & Young AB. Lekmannarevisor var Staffan Eriksson och lekmannarevisors-suppleant var Jerker Kjellberg.

Årets verksamhet

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	106 693	105 709	107 135	108 575	107 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	-20 872	12 642	11 388	13 567	16
Balansomslutning, tkr	601 067	587 424	531 599	522 863	519 776
Antal anställda, st	23	23	23	23	24
Soliditet, %	16,1	19,4	19,6	17,8	15,9
Avkastning på totalt kapital, %	-1,9	3,3	3,3	3,8	1,2
Avkastning på eget kapital, %	-21,6	11,1	10,9	14,6	0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Ekonomisk utvärdering

Göingehem redovisar en förlust för år 2023 om 20,9 mkr före skatt vilket innebär en avkastning om -21,6% på eget kapital. Ägardirektivet anger att bolaget ska avkasta 4% av eget kapital exklusive nedskrivningar av nyproduktion och realisationsresultat vid avyttringar. Resultat exklusive nedskrivningar och realisationsresultat uppgår till 2,7 mkr, en avkastning om 2,8% av eget kapital.

Årets förlust är i nivå med budgeterat. Däremot finns stora skillnader mot budget mellan kostnadsposter. Budget för året befarade kraftiga kostnadsökningar avseende drift, bl a värme, el och vatten. De kostnadsökningarna blev lägre än förväntat. Dessutom kunde förbrukningsnivåer kontrolleras med tät driftstyrning. Totalt blev driftkostnaderna 43 mkr i förhållande till budgeterat 53 mkr, vilket motsvarar en minskning med 10 mkr.

Kostnadsposten för värdejusteringar, d v s avskrivningar och nedskrivningar, blev 51 mkr i förhållande till budgeterat 41 mkr. En ökning med 10 mkr orsakad av beslutet att påbörja nybyggnationsprojektet Broby station med en kalkylerad nedskrivning. Nedskrivningen beror på att de totala produktionskostnaderna bedöms överstiga det kommande bedömda marknadsvärdet när fastigheten driftsätts. Ytterligare nedskrivning avseende projektet väntas under kommande år eftersom nedskrivningen tas i förhållande till färdigställandegraden. Nedskrivningarna föranleds av verkställandet av nyproduktion enligt instruktioner i ägardirektivet.

Organisationsarbete

År 2023 har präglats av personalförändringar i organisationen, både naturliga avgångar och anpassning till det mindre fastighetsbeståndet. VD Henrik Loveby valde att söka nya utmaningar och ersattes av tidigare ekonomichef Kristina Nilsson. Kristinas roll ersattes av Frida Hansson, tidigare förvaltningsassistent och numera ekonomiansvarig. Förvaltningschef Lennart Wrangsjö gick i pension och ersattes med rekrytering av Fredrik Åkesson. Ekonomiassistent Ingrid Svenle gick i pension och har ersatts genom fördelning av arbetsuppgifter på flera roller internt. Kortvarig frånvaro bland fastighetstekniker har hanterats internt och anställningsperioden för säsonganställd personal har avslutats.

Marknad

Uthyrningsgraden för 2023 blev 95,7% (95,9%). Omflyttningsgraden var totalt 23% (26%) varav 31% (36%) var interna. Hyresbortfallet kan delas upp i efterfrågestyrt bortfall om 2,3% (1,1%) och planerat bortfall om 2,0% (3,0%). Det planerade bortfallet uppstår vid t ex rivningsprojekt och totalrenoveringar och är ett tillfälligt, medvetet bortfall. Generellt gäller således ett lågt hyresbortfall och det kan bero på en effektiv kravrutin och förebyggande insatser vid godkännande av nya hyresgäster.

Hyresnivån för år 2023 höjdes med 3,3% + 125 kr per månad i värmetillägg från och med 1 februari. Förhandlingarna avslutades i januari 2023. Hyresförhandlingarna för år 2024 avslutades i december 2023 och överenskommelsen blev tvåårig, med en hyreshöjning om 4,95% för år 2024 och 4,55% för år 2025.

Antalet sökande per lägenhet uppgick under 2023 till i genomsnitt 5 sökande. Ca 4 000 personer har anmält intresse för lägenhet och utgör bolagets bostadskö.

Kundnöjdheten har under året, liksom tidigare år, mätts med en löpande enkät för att fånga aktuell bild av kundnöjdhet, önskemål och behov av åtgärder. Vid slutet av året uppgick kundnöjdheten till att 74% av hyresgästerna är nöjda eller mycket nöjda med sitt boende. Det är en minskning med en procentenhet sedan föregående års slut.

Löpande fastighetsförvaltning

De totala driftskostnaderna för bla fastighetsskötsel, energiförbrukning, renhållning, vatten och avlopp uppgick till 42,7 mkr (37,8 mkr). Kostnadsökningen härleds framförallt den kraftiga prisutveckling för el och uppvärmning. Ett mindre fastighetsbestånd samt tät driftstyrning och optimering har minskat energiförbrukningen och därmed prisutvecklingens genomslagskraft.

För 2023 har en restriktiv budget för reparation och underhåll förelegat. På grund av begränsningar i ekonomin har endast nödvändiga åtgärder genomförts och samtliga åtgärder har planerats väl och följts upp. Totalt uppgår kostnader för reparationer och underhåll till 12,7 mkr (17,0 mkr). Utmärkande kostnadsposter under året, del av markanläggningar, utgör kostnader för sanering i samband med rivning för tre olika fastigheter om totalt 1,1 mkr.

	Utfall 221231	Utfall 231231
Göinge AB		
Reparationer & Underhåll		
Lokaler, reparationer och underhåll	-102	-254
Lägenheter, reparationer	-2 922	-2 511
Lägenheter, underhåll	-8 168	-4 539
Installationer, reparationer	-620	-409
Installationer, underhåll	-842	-853
Byggnader, reparationer	-789	-923
Byggnader, underhåll	-2 005	-1 673
Markanläggningar, reparationer	-65	-5
Markanläggningar, underhåll	-1 461	-1 493
Summa Reparationer & Underhåll	-16 973	-12 660

Underhållsinvesteringar

De egenfinansierade investeringarna i det äldre beståndet uppgick sammanlagt till 6 mkr (33 mkr). Investeringarna avser mindre insatser i ett flertal fastigheter bl a fasadmålning, inpasseringssystem och ventilation.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året har ett flertal fastigheter sålts. Per 1 juni såldes fastigheterna Bagaren 3 och 17 i Glimåkra till Östra Göinge kommun. Fastigheterna avsåg endast tomtmark. Per 31 augusti såldes 39 lägenheter, fastigheterna Rektangeln 23-27, i Glimåkra till Skorphults fastigheter AB. Per 1 september såldes brandstationen, Luren 1, i Sibbhult till Östra Göinge kommun.

Rivningsprojektet på fastigheten Ringen 1 i Hanaskog har fortsatt. Det tredje huset tomställdes och rivning av huset pågår över årsskiftet. De två kvarvarande husen kommer att tomställas och rivas under 2024. Rivningarna på Trehörningen 7 i Hanaskog och Fasantuppen 1 i Broby har färdigställts. Marken på båda fastigheterna har jämnats ut till gräsmatta i väntan på projektering för nybyggnation.

Nybyggnationsprojektet på fastigheterna Kannan 2-6 (efter sammanslagning Kannan 13) i Hanaskog har i stort sett färdigställts och tio marklägenheter står redo för försäljning. En bostadsrättsförening är bildad och försäljning av bostadsrätterna pågår.

Nybyggnationsprojektet Sjömannen 8 i Broby med tolv lägenheter färdigställdes den 1 december då de första hyresgästerna flyttade in.

Nybyggnationsprojektet Broby station på fastigheten Hövdingen 3 med 12 lägenheter, och på fastigheten Tapetseraren 7 med 21 lägenheter, har inletts. Projektet beräknas vara färdigställt till våren 2025.

Framtiden

Kreditmarknaden har genomgått en kraftig förändring med mycket högre räntenivåer än tidigare historiskt låga nivåer. Göingehem har minskat risken genom räntesäkringar och långa bindningstider men nyupplåning sker till helt nya nivåer. Detta kommer att påverka nyproduktionen och vissa renoveringsprojekt, framförallt i vilken takt och när dessa kan genomföras. Effekterna syns i de stora skillnaderna som uppstår mellan kostnaderna för nybyggnadsprojekt och bedömda marknadsvärde vid färdigställande. Pågående nybyggnadsprojekt är beslutade trots kalkylerade nedskrivningar vilket har och kommer att ge stor påverkan på bolagets egna kapital. Beaktat de höga räntenivåerna görs upplåning till nybyggnadsprojekt endast till belopp motsvarande det bedömda marknadsvärdet, resterande del av produktionskostnaderna finansieras med likviditet från den löpande verksamheten samt fastighetsförsäljningar av det äldre beståndet.

Underhåll, reparationer och investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet måste fortsatt upprätthållas, men på en nivå som intäktssidan, i form av hyreshöjningar, tillåter. Bolaget bedömer att redan gjorda investeringar ska betala sig i minskat underhållsbehov i de fastigheter som har åtgärdats.

Organisationen har börjat anpassa sig efter ett mindre fastighetsbestånd, en anpassning som kommer att fortsätta under år 2024. Fördelning av resurser och prioritering av fokusområde sätts i förhållande till ekonomi och hyresgästernas nöjdhet.

Samordning och samarbete inom koncernen fortsätter att utvecklas inom flera områden framförallt för utveckling av byarna och förnyelse av bostadsbeståndet. Det finns ett tydligt fokus på kvalitet, trygghetsskapande insatser och trivsel. Bolaget deltar i planeringen av ett nytt kommunhus i vilket även Göingehem AB:s administration ska finnas när det står klart, vilket planeras till slutet av år 2024.

Användning av finansiella instrument

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

Per bokslutsdagen finns derivatavtal, ränteswapar, som totalt uppgår till 410 mkr(410 mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,85 år(5,33 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,03%(1,75 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 10,7 mkr(29,4 mkr).

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen. De långfristiga skuldernas förfalloprofil avseende räntebindning framgår i not 21.

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

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	81 844 079
Årets resultat	<u>-17 487 427</u>
	64 356 652
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	<u>64 356 652</u>
	64 356 652

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3, 4	106 963	105 709
Övriga rörelseintäkter	5	<u>12 896</u>	<u>25 340</u>
Summa rörelsens intäkter		119 859	131 049
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-63 596	-62 715
Personalkostnader	7	-17 090	-17 605
Av- och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella anläggningstillgångar	8, 9, 10, 16	-49 717	-27 561
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 688</u>	<u>-4 345</u>
Summa rörelsens kostnader		-132 091	-112 226
Rörelseresultat		-12 232	18 823
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		941	384
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	<u>-9 581</u>	<u>-6 566</u>
Summa resultat från finansiella poster		-8 640	-6 182
Resultat efter finansiella poster		-20 872	12 642
Skatt på årets resultat	12, 13	<u>3 386</u>	<u>-2 584</u>
Årets resultat		<u>-17 486</u>	<u>10 058</u>

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 14	503 988	490 978
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	857	905
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	15	60 288	<u>62 664</u>
		<u>565 133</u>	<u>554 546</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	16	<u>143</u>	<u>162</u>
		<u>143</u>	<u>162</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>565 276</u>	<u>554 708</u>
------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		914	825
Övriga kortfristiga fordringar		387	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>1 590</u>	<u>1 532</u>
		<u>2 891</u>	<u>2 427</u>

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		-	<u>3 994</u>
--------------------------	--	---	--------------

<u>Kassa och bank</u>	18	<u>32 900</u>	<u>26 295</u>
-----------------------	----	---------------	---------------

Summa omsättningstillgångar		<u>35 791</u>	<u>32 716</u>
------------------------------------	--	----------------------	----------------------

Summa tillgångar		<u>601 067</u>	<u>587 424</u>
-------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	19	2 000	2 000
Reservfond		<u>30 244</u>	<u>30 244</u>
		<u>32 244</u>	<u>32 244</u>

Fritt eget kapital

20

Balanserad vinst		81 844	71 786
Årets resultat		<u>-17 487</u>	<u>10 058</u>
		<u>64 357</u>	<u>81 844</u>

Summa eget kapital

96 601

114 088

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	12	<u>10 909</u>	<u>14 294</u>
Summa avsättningar		<u>10 909</u>	<u>14 294</u>

Långfristiga skulder

21, 22

Skulder till kreditinstitut		<u>456 251</u>	<u>423 283</u>
Summa långfristiga skulder			<u>423 283</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 936	10 064
Leverantörsskulder		14 286	12 426
Aktuella skatteskulder		34	118
Övriga skulder		264	506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>11 786</u>	<u>12 645</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>37 306</u>	<u>35 759</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>601 067</u>	<u>587 424</u>

Förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	2 000	30 244	81 844	114 088
Årets resultat			<u>-17 487</u>	<u>-17 487</u>
Eget kapital 2023-12-31	2 000	30 244	64 357	96 601

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-12 232	18 823
Avskrivningar och nedskrivningar		49 717	27 561
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	26	-8 274	-10 448
Erhållen ränta		822	382
Erhållna utdelningar		2	2
Erlagd ränta		<u>-9 509</u>	<u>-6 582</u>
		20 526	29 738
Ökning/minskning kundfordringar		-89	202
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-375	422
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 798	-3 612
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		<u>-1 257</u>	<u>479</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 603	27 229
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	27	-67 028	-95 423
Sålda materiella anläggningstillgångar		14 080	18 259
Sålda kortfristiga finansiella placeringar		117	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		<u>3 994</u>	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 837	-77 164
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		43 600	54 700
Amortering av skuld		<u>-9 760</u>	<u>-9 663</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		33 840	45 037
Årets kassaflöde		6 605	-4 898
Likvida medel vid årets början		<u>26 295</u>	<u>31 193</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>32 900</u>	<u>26 295</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Göinge AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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, 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 hänförs 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	25-50 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 inklusive balkonger	15-50 år
Hissar	50 år
Maskiner styr/övervakning	15-20 år
Lekplatser/gårdar/sidobyggnader	30-40 år
Markanläggningar	20-30 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. Andelar-
na värderas till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

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

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

Ersättningar till anställda

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

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

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 ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses 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

	2023	2022
Hyresintäkter brutto		
Bostäder	102 268	101 521
Lokaler	6 432	6 168
Garage, carportar, parkeringsplatser	1 620	1 121
Övriga enheter	240	255
Summa hyresintäkter brutto	<u>110 560</u>	<u>109 066</u>
Avgår hyresrabatter	-475	-367
Avgår hyresbortfall	-5 035	-4 627
Summa hyresintäkter netto	<u>105 050</u>	<u>104 072</u>
Övriga hyresgästintäkter	<u>1 913</u>	<u>1 637</u>
Summa nettoomsättning	<u>106 963</u>	<u>105 709</u>

Not 4 Hyreskontraktens löptider

Lokaler	Löptid till år:	Andel i %
Förfaller inom ett år	2024	57 %
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år	2025-2029	7 %
Förfaller senare än 5 år	2030-	35 %

Lokalhyresintäkterna står för ca 6 % av totala hyresintäkter. Kontrakten löper på 1-15 år och med 3-18 månaders uppsägning. Alla övriga hyreskontrakt avser bostäder med tre månaders uppsägning.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljningar	9 981	14 770
Återbetalning av fonderade medel, fjärrvärmenät Östra Göinge kommun	-	8 061
Försäkringsersättningar	-	1 929
Övrigt	<u>2 915</u>	<u>580</u>
Summa	<u>12 896</u>	<u>25 340</u>

Not 6 Ersättningar till revisorerna

	2023	2022
<u>Ernst & Young</u>		
Revisionsuppdraget	121	96
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	7
Summa	<u>121</u>	<u>103</u>

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	10
Män	<u>13</u>	<u>13</u>
Totalt	<u>23</u>	<u>23</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 332	1 309
Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>9 800</u>	<u>10 424</u>
	11 132	11 733
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 805	5 138
Pensionskostnader för övriga anställda	595	449
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	<u>200</u>	<u>276</u>
Totalt	<u>16 732</u>	<u>17 596</u>

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

Pensioner: Avtal om pensionsplaner finns med Alecia/Collectum för tjänstemän och med Fora för kollektiv-anställda. Pensionskostnader redovisas löpande under verksamhetsåret.

	2023	2022
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	1
Män	<u>3</u>	<u>4</u>
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	1
Män	<u>3</u>	<u>4</u>
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Avskrivning av byggnader och markanläggningar	-17 374	-16 276
Avskrivning av maskiner och inventarier	-437	-428
Nedskrivning av byggnader, markanläggningar och mark	-13 102	-4 605
Återföring av nedskrivningar av byggnader, markanläggningar och mark	4 400	-
Nedskrivning av pågående nyanläggningar	-25 457	-6 252
Återföringar av nedskrivning av pågående nyanläggningar	2 252	-
Summa	<u>-49 718</u>	<u>-27 561</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	754 568	715 059
Inköp	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-15 154	-15 290
Omfördelning från pågående nyanläggningar	<u>44 874</u>	<u>54 799</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	784 288	754 568
Ingående avskrivningar	-245 536	-236 716
Försäljningar och utrangeringar	8 401	7 456
Årets avskrivningar	<u>-17 374</u>	<u>-16 276</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 509	-245 536
Ingående nedskrivningar	-18 054	-13 449
Årets nedskrivningar	-13 102	-4 605
Återförda nedskrivningar	4 400	-
Försäljningar och utrangeringar	<u>965</u>	<u>-18 054</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-25 791</u>	<u>-18 054</u>
Utgående redovisat värde	<u>503 988</u>	<u>490 978</u>

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 733	8 673
Inköp	48	60
Omfördelning från pågående nyanläggningar	340	-
Omklassificering	26	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 147</u>	<u>8 733</u>
Ingående avskrivningar	-7 829	-7 401
Omklassificering	-24	-
Årets avskrivningar	<u>-437</u>	<u>-428</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 290</u>	<u>-7 829</u>
Utgående redovisat värde	<u>857</u>	<u>904</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Finansiella kostnader, borgensavgift	-1 278	-1 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-8 303</u>	<u>-5 562</u>
Summa	<u>-9 581</u>	<u>-6 565</u>

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader i anskaffningsvärden	-36 260	-29 237
Temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar	11 381	5 007
Temporära skillnader hänförliga till årliga värdeminskningssavdrag	4 311	3 378
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	<u>9 659</u>	<u>6 557</u>
	<u>-10 909</u>	<u>-14 295</u>

Not 13 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Förändring av uppskjuten skatt	<u>3 385</u>	<u>-2 584</u>
Skatt på årets resultat	<u>3 385</u>	<u>-2 584</u>
Redovisat resultat före skatt	-20 872	12 642
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	4 300	-2 604
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga	-484	-623
Skatteeffekt av schablonintäkt, kortfristiga placeringar	-3	-4
Skatteeffekt av årets nedskrivningar	-6 573	-2 236
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga av-	-1 382	-1 170
Skatteeffekt avseende direktavdrag	7 244	7 951
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	<u>283</u>	<u>-3 898</u>
Redovisad skattekostnad	<u>3 385</u>	<u>-2 584</u>

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 503 988 tkr (490 978 tkr).

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

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 813 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 504 mkr.

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	62 664	27 055
Under året nedlagda kostnader	68 773	97 390
Under året genomförda omfördelningar	-45 214	-54 799
Under året nedskrivna projektkostnader	-25 457	-6 252
Under året återförda nedskrivningar	2 252	-
Under året kostnadsförda kostnader	<u>-2 730</u>	<u>-730</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>60 288</u>	<u>62 664</u>

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar		
HBV	<u>40</u>	<u>40</u>
Summa		40
Återbäring HBV (enligt stadgar innestående 3 år)	<u>103</u>	<u>122</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>143</u>	<u>162</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	-	46
Övriga förutbetalda kostnader	<u>1 590</u>	<u>1 486</u>
Summa	<u>1 590</u>	<u>1 532</u>

Not 18 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernkonto hos Östra Göinge kommun		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

Not 19 Aktiekapital

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

Not 20 Förslag till disposition av resultatet

	2023-12-31	2022-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	81 844	71 786
Årets resultat	<u>-17 487</u>	<u>10 058</u>
	64 357	81 844

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>64 357</u>	<u>81 844</u>
	<u>64 357</u>	<u>81 844</u>

Not 21 Upplåning

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Kortfristig del	10 936	10 064
Långfristig del	<u>456 251</u>	<u>423 283</u>
Summa räntebärande skulder	<u>467 187</u>	<u>433 347</u>

Förfallotider, kapitalbidning

Inom 1 år	249 620	151 578
1-3 år	192 842	187 104
3-5 år	0	69 690
Senare än 5 år	24 725	24 975
Summa	<u>467 187</u>	<u>433 347</u>

Förfallotider, räntebindning

Inom 1 år	32 462	48 372
1-3 år	50 000	50 000
3-5 år	200 000	50 000
Senare än 5 år	184 725	284 975
Summa	<u>467 187</u>	<u>433 347</u>

Not 22 Verkliga värden på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2023-12-31	2022-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande		
Kontrakt med verkliga värden	10 661	29 396

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagsskatt	110	139
Upplupna löner	34	49
Upplupna semesterlöner	1 229	1 417
Upplupna sociala avgifter	639	743
Upplupna räntekostnader	834	762
Förskottsbetalda hyror	8 095	8 446
Övriga poster	<u>845</u>	<u>1 089</u>
Summa	<u>11 786</u>	<u>12 645</u>

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder, avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>24 551</u>	<u>88 569</u>
Summa ställda säkerheter	<u>24 551</u>	<u>88 569</u>

Not 25 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ansvarsförbindelser, garantiförbindelse Fastigo	<u>231</u>	<u>229</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>231</u>	<u>229</u>

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

	2023	2022
Realisationsresultat vid avyttringar	-8 293	-10 425
Förändringar i långfristiga fordringar	<u>19</u>	<u>-23</u>
Summa justeringar	<u>-8 274</u>	<u>-10 448</u>

Not 27 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Årets investeringar (not 9, 10, 15)	-66 090	-96 719
Ej betalda leverantörsfakturor av förvärvade anläggningstillgångar	6 207	7 145
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	<u>-59 883</u>	<u>-89 574</u>
Betalning av skulder hänförliga till föregående års investeringar	<u>-7 145</u>	<u>-5 849</u>
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	<u>-67 028</u>	<u>-95 423</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2024-04-10 för fastställelse.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Kristina Nilsson
Verkställande direktör

Magnus Nilsson
Styrelsens ordförande

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

Transaktion 09222115557512233074

Dokument

Årsredovisning 2023.pdf
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2024-03-06 08:22:30 CET (+0100) av Scrive
eSign (Se)
Färdigställt 2024-03-07 09:35:25 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
"KRISTINA NILSSON"
Signerade 2024-03-06 08:24:33 CET (+0100)

Magnus Nilsson (MN)
magnus.nilsson@goingehem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
MAGNUS NILSSON"
Signerade 2024-03-06 10:34:29 CET (+0100)

Ann-Sofie Lod Stolpe (ALS)
ann-sofie@hathors.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-SOFIE LOD STOLPE"
Signerade 2024-03-06 10:50:29 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINN ALEXANDERSSON"
Signerade 2024-03-06 14:19:18 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512233074

Karl-Erik Innala (KI)
kalle.innala@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL ERIK INNALA"
Signerade 2024-03-06 15:52:11 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Erling Sigfrid Emsfors"
Signerade 2024-03-06 16:03:29 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roland Daniel Lantz"
Signerade 2024-03-07 09:35:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3-8. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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. Risker 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 innehåll 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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: 19830606xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-07 08:36:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

i Göingehem AB

Organisationsnummer: 556166-9481

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

Granskningsrapport för verksamhetsåret 2023

Undertecknad, av fullmäktige i Östra Göinge kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Göingehem AB:s verksamhet avseende verksamhetsåret 2023.

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 revisionssed 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 gör ett underskott på 17,5 mnkr efter skatt, vilket är en stor avvikelse i förhållande till tidigare år. Dock har det varit känt under längre tid, både från bolagets och ägarens sida, att resultaten från och med 2023 och några år framöver kommer vara kraftigt ansträngda, då Göingehem är kommunens främsta verktyg för att öka inflyttning och attraktivitet. Fortsatt underskott i denna storlek kommer inte vara hållbart över tid, med i första hand konsekvenser för likviditeten, därför är det fortsatt viktigt med en nära dialog med ägaren om bolagets finansiella situation. Det kommer vara en stor utmaning för bolaget att med egna medel kunna parera underhållsskulden tillsammans med nybyggnationen.

Bolaget uppnår inte avkastningskravet om 4% på det egna kapitalet för 2023. Om hänsyns ta till bolagets affärsplan för perioden 2020-23 uppnås däremot avkastningskravet räknat på planperioden som helhet.

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 interkontroll har varit tillfredsställande.

Sibbhult 2024-02-26

Staffan Eriksson

Av kommunfullmäktige i Östra Göinge kommun utsedd lekmannarevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512232685

Dokument

Granskningsrapport Göingehem 2023.pdf

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2024-03-06 08:17:05 CET (+0100) av Scrive
eSign (Se1)*

Färdigställt 2024-03-06 09:16:01 CET (+0100)

Initierare

Scrive eSign (Se1)

Göingehem AB

info@goingehem.se

Signerare

Staffan Eriksson (SE2)

stalle75@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRED OLOV STAFFAN ERIKSSON"*

Signerade 2024-03-06 09:16:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Objektsbestånd

Bostadsfördelning							
Per ort 2023-12-31							
ORT	ETTOR	TVÅOR	TREOR	FYROR	FEMMOR	STÖRRE ÄN FEMMOR	ANTAL BOSTÄDER
Hanaskog	29	62	43	5	0	0	139
Knislinge	75	125	171	7	2	0	380
Sibbhult	37	91	113	5	2	0	248
Glimåkra	20	68	49	0	0	0	137
Broby	75	164	161	32	2	1	435
Totalt	236	510	537	49	6	1	1 339

Fastighetsförteckning								
Bostäder och lokaler per 2023-12-31								
OMR NR	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	ANTAL BO-STÄDER	BOSTADS-YTA KVM	ANTAL LO-KALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GA-RAGE	ANTAL CARPORT
Hanaskog								
101	Ringén 1	Kviingevägen 27 A-I, 29 A-H	45	2 948	0	0	0	20
104	Bonaren 7	Kviingevägen 28 A-C	20	1 248	0	0	0	5
105	Mejeriet 3	Vindelgatan 8 A-B	16	733	0	0	2	0
106	Mejeriet 2	Vindelgatan 6 A-B	15	773	0	0	20	0
108	Frisören 9	Vindelgatan 13	8	410	0	0	1	0
109	Frisören 8	Vindelgatan 15	9	508	0	0	0	0
112	Bonaren 6	Prästvägen 16-18, 20 A-F	8	610	0	0	0	0
113	Bonaren 13	Prästvägen 12-14 A-F	12	894	0	0	0	0
114	Stopet 10	Björkvägen 6 A-C	3	162	0	0	0	0
115	Stopet 12	Björkvägen 8 A-C	3	162	0	0	0	0
Totalt Hanaskog			139	8 447	0	0	23	25

Fastighetsförteckning								
Bostäder och lokaler per 2023-12-31								
OMR NR	FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	ANTAL BO-STÄDER	BOSTADS-YTA KVM	ANTAL LO-KALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GA-RAGE	ANTAL CARPORT
Knislinge								
201	Sönnanvid 1	Brogatan 1	17	996	0	0	9	0
206	Klockaren 13	Brobyvägen 7 A-B	16	929	1	34	2	0
207	Tuvan 1	Föreningsgatan 21 A-C	27	1 499	2	116	0	0
208	Sexmannen 1	Föreningsgatan 12 A-F	51	3 042	2	211	10	0
209	Borgmästaren 14	Balders väg 6 A-B	17	944	1	82	0	0
210	Borgmästaren 13	Göingevägen 1 A-B	17	944	0	0	4	0

Fastighetsförteckning

Bostäder och lokaler per 2023-12-31

OMR NR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BO- STÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LO- KALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GA- RAGE	ANTAL CARPORT
Knislinge (forts.)								
211	Fogden 11	Föreningsgatan 31 A-B, Sig- frids väg 17 A-B, 19-21 A-C	82	5 249	3	183	6	0
212	Sönnanvid 2	Brogatan 3 A-B	11	820	0	0	5	0
213	Rusthållaren 2	Forsvägen 2-4 A-H	16	1 236	1	69	0	3
219	Svenskingen 18,småh	Ringvägen 3 A-P	16	1 164	0	0	7	0
220	Svenskingen 18	Brogatan 24-26	15	1 114	0	0	0	0
221	Smedmästaren 2	Brogatan 8 A-F	6	469	0	0	0	0
223	Klockaren 16	Brobyvägen 1	4	367	0	0	0	0
224	Smedmästaren 1-10	Brogatan 6 A-C	5	341	2	265	5	0
226	Valnöten 6	Anitagatan 2 A-H, Lejon- gatan 11-15 A-B	14	1 095	0	0	0	0
227	Borgmästaren 16	Göingevägen 5 A-B, Skolga- tan 25 A-B	4	268	0	0	0	0
228	Borgmästaren 15	Skolgatan 29 A-G	7	644	0	0	0	0
229	Exelsior 7	Brogatan 4 A-E	8	475	0	0	0	0
230	Exelsior 6	Skolgatan 3 A-D	6	366	0	0	0	0
231	Sigfrids höjd	Föreningsgatan 37	28	1 574	0	0	0	0
232	Borgmästaren 5	Göingevägen 3	1	92	0	0	0	0
269	Kassagården 3	Bygatan 12-14 A-F	12	793	1	48	0	0
282	Klockaren 17	Hässleholmsvägen 2	0	0	5	197	0	0
Totalt Knislinge			380	24 420	18	1 205	48	3

Fastighetsförteckning

Bostäder och lokaler per 2023-12-31

OMR NR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Sibbhult								
301	Järnet 2	Färegatan 6-10 A-B, Torgga- tan 1	61	3 899	1	87	16	5
302	Glaset 1	Färegatan 1 A-C, Torggatan 3	12	992	2	583	0	10
303	Degeln 2	Brobyvägen 3 A-B	17	960	1	202	1	4
304	Boken 5	Källgatan 3 A-D	17	1 079	1	397	0	12
305	Åkaren 20	Brobyvägen 11 A-C	23	1 371	2	186	5	0
306	Åkaren 16	Stengatan 4-6 A-B	23	1 149	0	0	0	0
307	Åkaren 13	Stengatan 6 C-E	22	1 362	0	0	0	0
308	Träskon 17	Källgatan 4 A-F	6	392	1	75	0	0
309	Skolan 4	Möllegatan 12 A-B	2	190	0	0	0	0
310	Pensionatet 8	Ågatan 3 A-L	12	928	0	0	6	0
311	Ån 1	Ågatan 5 A-F	6	492	0	0	0	0

Fastighetsförteckning

Bostäder och lokaler per 2023-12-31

OMR NR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Sibbhult (forts.)								
313	Skolan 8	Ringgatan 7 A-P	16	1 158	0	0	0	0
314	Lille Mats 2	Lille Mats väg 6-18 A-B	12	900	0	0	0	0
315	Träskon 24	Möllegatan 13 A-E	5	321	0	0	0	0
365	Gyvik 22:2	Gyllingavägen 4 A-D	4	276	0	0	0	0
366	Vrångafälla 2:66	Norregårdsvägen 11 A-J	10	692	0	0	0	0
Totalt Sibbhult			248	16 161	8	1 530	28	31

Fastighetsförteckning

Bostäder och lokaler per 2023-12-31

OMR NR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Glimåkra (forts.)								
404	Garvaren 13	Storgatan 28 A-B	14	764	1	21	0	0
405	Ståndet 1	Marknadsvägen 1 A-D	4	160	0	0	0	0
406	Trollet 5,6	Marknadsvägen 10 A-C, 12 A -E	8	465	0	0	3	0
407	Trollet 11	Marknadsvägen 14 A-C, 16 A -C	6	408	0	0	4	0
408	Montören 11	Lönsbodavägen 4 A-B	12	662	0	0	6	0
409	Montören 12	Lönsbodavägen 6 A-B	8	570	0	0	7	0
410	Montören 13	Lönsbodavägen 6 C	10	693	0	0	0	0
411	Montören 16	Högsmavägen 1 A-N	15	947	1	140	0	10
412	Montören 18	Lönsbodavägen 2 A-F	6	416	0	0	0	0
414	Grevelyskan 25	Storgatan 21	7	450	0	0	4	0
415	Montören 15	Högsmavägen 3 A-L	12	917	0	0	0	0
422	Borgaren 23	Skolgatan 3 A-D	8	585	0	0	1	4
423	Kitteln 1	Kvarngatan 12 A-E	5	296	0	0	0	0
469	Filantropen 2	Västergatan 5 A-Z	22	1 380	1	105	0	0
Totalt Glimåkra			137	8 712	3	266	25	14

Fastighetsförteckning

Bostäder och lokaler per 2023-12-31

OMR NR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Broby								
501	Brobygården 7	Tydingegatan 1	1	220	2	190	0	0
502	Tapetseraren 6	Tydingegatan 9-11, Västra Järnvägsgratan 16	14	856	2	249	2	0
503	Plåtslagaren 6	Snapphanegatan 4	6	408	0	0	0	0
505	Tapetseraren 7	Västra Järnvägsgratan 18-20	17	1 024	0	0	4	0
506	Agenten 2	Tydingegatan 15	8	556	0	0	3	0
507	Åksvennen 1	Tydingegatan 10 A-D	23	1 495	0	0	0	0
508	Snickaren 9	Skolgratan 11-13	30	1 748	1	66	5	11
509	Snickaren 11	Västra Järnvägsgratan 10 A-B	19	950	0	0	0	0
523	Brobygården 8	Kristianstadsvägen 2	12	711	0	0	0	0
524	Sten Bilde 5	Ågratan 9 A-F	24	1 920	1	75	0	0
525	Oxelhagen 1	Verkstadsgatan 11-15, Köp- mannagatan 22-28	89	6 241	0	0	17	0
525	Oxelhagen 1 *	Verkstadsgatan 17	9**	295	1	296	0	0
526	Hövdingen 15	Östra Järnvägsgratan 15 A-H	72	4 572	2	151	0	0
528	Brobygården 10	Röingevägen 4	5	424	0	0	1	0
529	Sjömannen 5	Vegagatan 1, Västergatan 26 -28	20	1 536	0	0	0	0
530	Snickaren 8	Parkgratan 3	6	524	0	0	0	0
532	Fasantuppen 3	Vegagatan 9 A-C	21	1 204	0	0	5	0
534	Byggherren 4	Västra Järnvägsgratan 11-19	20	1 383	0	0	0	0
539	Fasantuppen 4	Vegagatan 11 A-C	21	1 220	0	0	6	0
540	Ryttaren 7	Linnégatan 6 A-E	8	475	0	0	0	0
542	Sjömannen 8	Bödkaregratan 23 A-E	12	761	0	0	0	0
580	Brobygården 9	Köpmannagatan 1	7	505	6	622	1	0
581	Bränneriet 5	Mejerigratan 6	0	0	1	72	0	0
582	Brobygården 4	Köpmannagatan 7	0	0	1	354	0	0
585	Mickel Göing 12*	Västergatan 1, Lindgården	36**	1654	1	1862	0	0
Totalt Broby			435	30 681	18	3 937	44	11

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

**Servicehus blockuthyrning, 1 lokal och 36 lägenheter

Fastighetsförteckning

Bostäder och lokaler per 2023-12-31

	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADS- YTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
Totalt alla områden	1 339	88 422	47	6 937	168	84

