

Göinge
hem



KLOCKAREN

ÅRSREDOVISNING 2014

ÅRSREDOVISNING 2014

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 --- 2014-12-31
för Göingehem AB, org nr 556166-9481

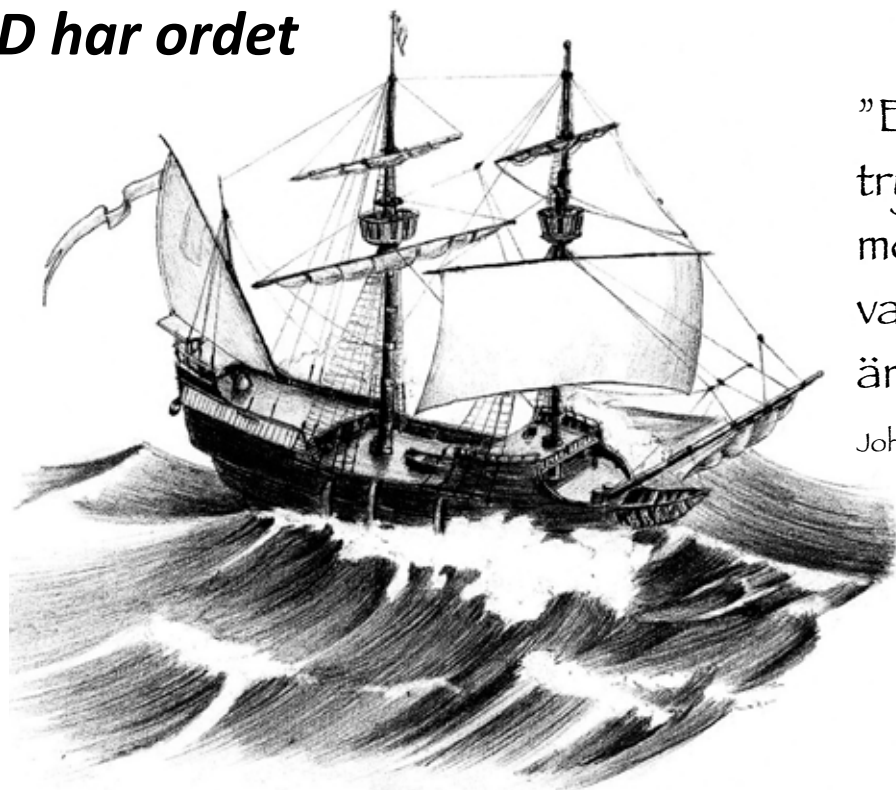
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SID
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3 - 8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10 - 11
Kassaflödesanalys	12
Noter till resultat- och balansräkning	13 - 23
Underskrifter	24
Revisionsberättelse	25
Granskningsrapport.....	26
Strategiska nyckeltal	27
Objektsbestånd.....	28 - 30

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



VD har ordet



”Ett skepp vilar tryggt i hamnen, men det är inte vad skepp är ämnade till.”

John A. Shedd

I stormens öga

I det globala perspektivet fortsatte centralbanker och ledande politiker att kämpa mot låg tillväxt, låg inflation, hög arbetslöshet och stigande statsskulder. För Göingehems del medförde detta en översyn av hur hög bolagets riskexponering på lånevillkoren var.

Resultatet i Sveriges riksdagsval blev precis så problematiskt som de flesta trott. S och Mp bildade minoritetsregering för att bara se sin budget bli nedröstad några månader senare. Strax innan ett extra val skulle utlysas blev det en uppgörelse med alliansen om hur en minoritetsregering ska kunna styra Sverige. En konsekvens av detta blev för Göingehems vidkommande att analysen för hur svensk bostadspolitik skulle gestalta sig fördröjdes in på nästa verksamhetsår.

I Östra Göinge kommun fortsatte alliansen att regera, men nu i minoritet. I allt väsentligt bibehölls kontinuiteten i bolagsstyrelsen.

Oaktat dessa stormande hav lyckades Göingehem navigera på ett högst tillfredsställande sätt och överträffade de tre viktigaste målen avseende soliditetsnivå, avkastningsnivå och uthyrningsgrad. Detta berodde i huvudsak på fyra faktorer.

- Kraftigt minskade energikostnader
- Kraftigt minskande räntekostnader
- En i det närmaste 100-procentig uthyrningsgrad
- En ökad inre effektivitet

Den enskilt mest glädjande insatsen under 2014 var nog att vi byggde nytt för första gången på 20 år.

Framöver

Även om nyproduktion uppfyller affärsmässighetskraven i Allbolagen blir det mycket svårt att få en avkastning i nivå med vad revisorerna kräver. Vårt första nyproduktionsprojekt om sju parhus fick skrivas ner med 4,5 Mkr. Detta faktum är den största stötestenen för fortsatt nyproduktion. Konkret ligger ett nytt höghus i Knislinge i fokus.

Oaktat denna enkla sanning bör det dock observeras att den årliga nyproduktionen endast uppgår till 1% av det totala fastighetsbeståndet och det bär med sig den enkla slutsatsen att den största energin trots allt måste ägnas åt de övriga 99 %.

Det är dags för en ny kundenkät 2015. Utvärderingen kommer att utvisa om vi varit lyhörda för den föregående enkäten. Målet är 5 % fler nöjda/mycket nöjda kunder.

Sibbhult i januari 2015
Göingehem AB

Stefan Nilsson
VD

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 och inflytande i bolaget. 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 med avseende på service och kvalitet i samverkan med sina kunder.
- Göingehem ska med beaktande av god lönsamhet i affärsmässiga termer tillsammans med sin ägare och andra aktörer medverka till ett expansivt och attraktivt Östra Göinge.



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

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

Styrelse och revisorer

Styrelsen bestod av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter

Ledamöter

Jerker Westdahl, *Ordf*
Hans Andersson, *v.Ordf*
Sten Persson
Magnus Nilsson
Ulf Gabrielson

Suppleanter

Monica Svensson
Börje Johnsson
Karl-Gustaf Karlsson
Ulf Holmén
Tommy Axelsson

Styrelsen har haft fem ordinarie sammanträden, varav ett som tvådagarskonferens, samt två styrelsemöten per capsulam. Bolagsstämman avhölls den 16 april. Auktoriserad revisor var Martin Troedsson, PwC. Lekmannarevisor var Olle Henricson och ersättare för honom Bengt Magnstedt.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

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

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	91 632	89 800	92 123	89 034	83 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 012	3 081	21 630	- 11 236	- 14 594
Balansomslutning, tkr	352 053	267 275	266 471	249 571	259 163
Antal anställda, st	21	22	23	21	21
Soliditet, %	17,5	22,8	20,2	12,9	16,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	2,9	10,5	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	9,8	5,1	40,3	neg	neg

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Verksamheten under året

Företagsövergripande

I 2013 års årsredovisning uttrycktes att 2014 skulle bli "Verkställighetens år" och så blev också fallet. Efter att inte ha byggt på drygt 20 år färdigställdes sju parhus i Knislinge i omedelbar närhet av Helge å och två hus i närheten revs för framtida bebyggelse. Även det treåriga bredbandsprojektet fullföljdes, vilket betyder att alla hyresgäster fick fast digital förbindelse för TV, internet och telefoni. Huvuddelen av EPC-projektets installationer för energibesparing fanns på plats innan årsskiftet.



Den kanske längsta processen i företaget avslutades, nämligen namnbytet. Den 1 juli offentliggjordes att Bostads AB Klockaren bytt namn till Göingehem AB med underdevisen "Skånsk hemlängtan". Skälet till detta var att stärka platsidentiteten och att genom den geografiska anknytningen lättare kunna marknadsföra företaget i en vidare cirkel än tidigare.

För första gången presenterades resultatet av en företagsövergripande kundenkät och efter ett omfattande analysarbete möjliggjordes att hyresgästernas önskemål fick ett tydligt avtryck i budgetarbetet inför 2015.

Ett arbetsmarknadsprojekt blev möjligt genom finansiering från en del av reavinsten från en fastighetsförsäljning. Fyra unga vuxna fick därmed en ettårig

praktik till avtalsenlig lön och massor av yttre- och inre finishåtgärder genomfördes.

Inom redovisningsområdet skedde ett paradigmskifte vad gällde investeringsregelverket, vilket medförde parallella bokslut och avsevärda utbildningsinsatser för att implementeringen skulle vara helt klar inför bokslutsarbetet. Enkelt uttryckt kan man säga att mycket av det som tidigare definierats som underhåll nu blev investeringar. Som en följd av detta kommer därför årets resultat att siffermässigt uppvisa en betydligt högre vinst, vilket dock på sätt och vis är en chimär då kassaflödet inte påverkas av den nya redovisningstekniken. I budget 2015 märks detta genom att underhållskostnaden minskats i motsvarande grad som investeringarna ökat.

De kritiska nyckeltal som vid sidan om de sedvanliga gavs särskild uppmärksamhet var

- Nyckeltalsförändring på grund av det nya redovisningssystemet K3
- Kassaflöden efter nybyggnation
- Hitta mest rättvisande avkastningsmodell
- Energibesparingseffekter
- Ränteutveckling
- Uthyrningsgrad

Marknad

Uthyrningsgraden vid årets slut var 98,2 %. Av de 26 lägenheterna som inte gav några intäkter var 12 stycken avställda för evakueringsändamål respektive totalrenoveringar. Omflyttningsgraden sjönk till totalt 291 stycken, 20,7 % (23,3 %), varav 48 stycken, 3,4 % (5,4 %) var interna.

Ett gammalt bibliotek i Broby byggs om till sju lägenheter, varav fem är uthyrda till den 1 februari -15 då ombyggnaden står klar. Åtta ettor som varit

avställda sedan den tid då företaget hade många vakanser renoverades och läggs successivt ut på marknaden januari-mars 2015. Två lokaler har i slutet av året byggts om till två bostäder.

Östra Göinge kommun har under året sållat sig till alla andra Skånekommuner som uppvisar bostadsbrist. Göingehem har nu ofta

15-35 sökande per lägenhet och drygt 2 200 står i bostadskön. För att kvarstå i kön erfordras att man aktivt förnyar eller är inne och tittar inom sex måna-





der. Trycket från nyanlända till Sverige är stort och det är synnerligen svårt att tillgodose behovet av stora lägenheter som behövs när maken fått permanent uppehållstillstånd och resten av familjen som finns utomlands beger sig mot Sverige.

Ytterligare nybyggnation övervägs, men en hämmande faktor är de höga produktionskostnaderna som ger hyror som bostadssökande har svårt att klara.

Även lokalmarknaden utvecklades positivt och endast två lokaler var lediga vid utgången av året.

Göingehem uppmärksammades positivt i ett 30-tal tidningsartiklar, vilka huvudsakligen handlade om pågående nybyggnation och stark uthyrning. Bolaget intervjuades även i frågor runt det lokala integrationsarbetet samt sänkta lägenhetstemperaturer som blev en naturlig följd av det stora projektet rörande energibesparingar.

Den egna marknadsföringen koncentrerades runt namnbytet och nyproduktionen. Bolaget var representerat på två mässor samt Helgeåfestivalen och Broby marknad. Tre större visningsaktiviteter genomfördes av de sju parhusen i kv. Valnöten dit sammanlagt 700 besökare infann sig.

Organisationsarbete

Fakturascanning påbörjades den 1 oktober. Tidsbesparingen bedömdes uppenbar och miljöbelastningen hänförlig till alla papperskopior upphörde.

En ny ekonomichef anställdes i början av året, varvid arbetsledaransvaret för marknad- respektive ekonomienheterna övergick från VD. Året för ekonomienheten präglades i stor omfattning av övergången till det nya redovisningssystemet K3. Controllerfunktion

nen som stöd till de budgetansvariga återupprättades. En sista djupanalys av framtida användning av ränteswapar slutfördes och förankrades i styrelsen.

Felanmälanprocessen genomlystes med extern medverkan och en ny, effektivare process fastställdes. Bl.a. övergick mottagandet av felanmälningar till ekonomienheten och större befogenheter lades ut på reparatörerna.

Arbetet med att identifiera företagets samtliga processer påbörjades under hösten med sex processer. Arbetet bedrivs av två medarbetare per process med stöd av en sakkunnig från kommunen.

Projektchefen adjungerades till ledningsgruppen i de frågor som tangerar dennes ansvarsområde. Beslut togs om att fastighetschef och marknadsenheten har



avstämningsmöten varannan vecka och fastighetschefen och projektchefen var tredje vecka, detta för att undanröja risken av s.k. stuprörs-tänkande, allt i enlighet med LEAN-konceptet.

Fastighetsförvaltning

Utvändigt underhåll utfördes om 7 Mkr. Årets prioritering låg på balkonger och balkongfronter där arbeten utfördes på 15 adresser, men bland andra tunga insatser förtjänar även att nämnas fönstermålning,



re-lining, fasadbyten, 45 nya garageportar, takbyten och portiker. Genom ett arbetsmarknadsprojekt för unga vuxna, fyra stycken, utfördes finishåtgärder för 2 Mkr som främst bestod av måleriarbete av pergolor, socklar, garage, carportar och tvättstugor samt rengöring av betongtrappor.

Drygt 1 Mkr satsades på den yttre miljön, bl.a. nya mötesplatser och mer renodlade skötselytor.

Det inre underhållsarbetet uppgick till totalt 14 Mkr. 8 Mkr satsades på målning/tapetsering, golv, elinstallationer, VS och vitvaror. OVK-åtgärderna uppgick till 0,5 Mkr och 0,3 Mkr till tvättstugeutrustning. 3 Mkr satsades på stambyten och resterande budget var personalkostnader.

Reparationsarbetena uppgick till 7 Mkr, där 2 Mkr kunde tillskrivas akuta vattenläckor. De totala driftskostnaderna, som bl.a. innehåller energiförbrukning, vatten och sopor, landade på 36 Mkr.

2014 var första året som Trygghetsjouren verkat på helår. 64 anmälningar inkom, varav bevakningsföretaget vid besök konstaterade 28. Inga pågående störningar var av allvarlig natur utan handlade mest om oförstånd vid ungdomliga fester eller hög musik. Vid en branschjämförelse är detta anmärkningsbart låga siffror, vilket tyder på att den sociala kontrollen fungerar väl ute i bostadsområdena. Ytterligare statistik som förstärker denna bild av trygghet i våra bostadsområden är att det endast verkställdes 6 avhysningar under 2014, samtliga p.g.a. obetalda hyror. Fem lägenheter återtog som övergivna.

Bland felanmälningarna utmärkte sig klagomålen på för kalla lägenheter. Detta var huvudsakligen en funktion av att EPC-projektet medförde att inomhus-temperaturen i många fall sänktes från 25 grader och högre, ner till 21 grader. I 10% av fallen handlade det om berättigade klagomål p.g.a. injusteringsproblematik, i övriga uppmättes temperaturer på minst 21 grader.

Investeringsverksamhet

Av ovanstående underhåll om ca 23 Mkr har ca 6 Mkr omdefinierats till investeringar som en konsekvens av nämnda K3-regelverket. Investeringarna delades mellan självfinansierade respektive lånefinansierade. Innan K3 uppgick de förstnämnda till 8,0 Mkr och fr.o.m. 2014 blir motsvarande ”K3-belopp” 14 Mkr, en siffra att hålla i minnet kommande år.

De självfinansierade investeringarna var i huvudsak 42 stycken stambyten, bilinköp, lokalombyggnader, rivningar och satsningar på yttre miljö.

De tunga, lånefinansierade investeringarna handlade om nybyggnation av kv. Valnöten i Knislinge (sju parhus), ombyggnation av f.d. biblioteket i Broby till sju lägenheter, projektstart av ett LSS-boende i Broby (kvarteret Nejlikan), teknikrum för bredbandsprojektet, pågående EPC-projekt (energibesparings-åtgärder), ett tillägg på sagda EPC-projekt (EPC II) och återställning av fem avställda enrumslägenheter.



Väsentliga händelser

- Bredbandsprojektet fullföljdes i sin helhet
- EPC-projektet löpte enligt plan, men med tillkommande arbeten som upptäcktes vid sidan om projektet
- Den första nybyggnationen på 20 år stod inflyttningsklar den 1 september
- Tillvalsprogrammet utökades och blev en ”kioskvältare”
- Genomgripande förändringar i redovisningsreglerna ställde en hel del gamla nyckeltal på huvudet
- Räntorna sjönk till historiskt låga nivåer
- Företaget kunde rapportera en reell bostadsbrist
- Bolaget engagerar sig proaktivt i Integrationsfrågan
- 2014 blev metrologiskt det varmaste året sedan SMHI-mätningarna påbörjades



- Processkartläggning av företaget påbörjades
- Ett målprogram inom företaget hittade sin naturliga utgångspunkt i en för första gången genomförd hyresgästenkät
- Kommunen inkom med ytterligare en beställning på ett LSS-boende
- Lokalvakanserna närmade sig noll
- Företagsnamnet Bostads AB Klockaren upphörde till förmån för Göingehem AB



Framtida utveckling

Med den medvind företaget har av en marknad där efterfrågan överstiger tillgången, där räntenivåerna är historiskt låga och där energiförbrukningen tryckts tillbaka finns goda förutsättningar för företaget att kunna fortsätta hålla en offensiv linje. Ett låsbytesprogram om 4 Mkr påbörjas 2015 och fortsätter ytterligare tre år framöver.

Ett koncerngemensamt arbetssätt med integrationsfrågorna finner sina sista former.

Vården av det befintliga fastighetsbeståndet kan fortsatt upprätthållas. Dock erfordras en något högre och permanent uppjustering av hyrorna för att i tid komma åt ett eftersatt underhåll av VS-ledningar, fönster och tak. En eventuell nyrekrytering av hantverksspecialister, typ målare och golvläggare, kan komma att övervägas. En översyn av hyresnivåerna inom respektive bostadsområde påbörjas 2015.

En stabil lönsamhet ger oss förutsättningar och modet att fortsätta med en avvägd nyproduktion på en kanske inte helt självklar marknad. Närmast i pipeline finns planerna på ett fem- eller sexvåningshus i Knislinge.

Efter det att EPC-projektet avslutats och utvärderats ska nya tag tas för att ytterligare pressa ner energibehovet.

Bolagets överexponering på lånemarknaden bör säkras upp genom utveckling av ett ränteswapsprogram. Kommande avkastningskrav bör harmoniera med ägarens ambitioner med bolaget.





Ekonomi och finans

Ekonomiskt har 2014 varit ett år med historiskt sett extremt låga räntor. För Göingehem har det inneburit att räntekostnaden blivit lägre trots att vi ökat på vår belåning. Våra långsiktiga skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 261 miljoner (2013 uppgick den till 180 miljoner), snitträntan på lånestocken är 1,12 % (2013 var den 2,27 %).

Driftskostnaderna har också minskat beroende både på det pågående EPC-projektet samt att vi haft en mild vinter. Detta har inneburit att vi trots ett antal vattenläckor under året har kunnat göra de underhållsinsatser som varit planerade på fastigheterna.

Bolagets likvida medel uppgick på balansdagen till 32 482 tkr.



Resultat

Årets resultat uppgår till 4 290 tkr.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	25 114 179
Årets vinst	4 290 119

	29 404 298

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	29 404 298

	29 404 298

RESULTATRÄKNING

Text	Not	2014	2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2,3	91 632	89 800
Aktiverat arbete för egen räkning		127	-
Övriga förvaltningsintäkter		2 552	1 034
Summa rörelsens intäkter	4	94 311	90 834
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	5	- 60 214	- 58 566
Personalkostnader	7	- 12 746	- 13 574
Avskrivningar och nedskrivningar	8, 9, 10	- 10 896	- 10 920
Summa rörelsens kostnader		- 83 856	- 83 060
Rörelseresultat		10 455	7 774
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	11	359	320
Finansiella kostnader	12	- 4 802	- 5 014
Summa resultat från finansiella investeringar		- 4 443	- 4 694
Resultat efter finansiella poster		6 012	3 080
Skatt på årets resultat	13, 14	- 1 722	- 810
ÅRETS VINST		4 290	2 270

BALANSRÄKNING

Text	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 15	255 100	227 907
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	1 754	1 916
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	57 001	11 935
		313 855	241 758
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	13	4 206	4 958
Andra långfristiga fordringar	17	251	314
		4 457	5 272
Summa anläggningstillgångar		318 312	247 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Bränslelager		303	648
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		471	913
Aktuell skattefordran		-	276
Övriga kortfristiga fordringar		141	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	344	396
Summa		956	1 760
Kassa och bank	19	32 482	17 837
Summa omsättningstillgångar		33 741	20 245
SUMMA TILLGÅNGAR		352 053	267 275

BALANSRÄKNING

Text	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 000	2 000
Reservfond		30 244	30 244
		32 244	32 244
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		25 114	26 353
Årets vinst		4 290	2 270
		29 404	28 623
SUMMA EGET KAPITAL		61 648	60 867
SKULDER	21		
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		261 459	180 794
Summa långfristiga skulder		261 459	180 794
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 095	4 195
Leverantörsskulder		15 013	12 646
Aktuella skatteskulder		75	-
Övriga kortfristiga skulder	22	212	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9 551	8 593
Summa kortfristiga skulder		28 946	25 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		352 053	267 275
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	24	180	157

KASSAFLÖDESANALYS - INDIREKT METOD

Text	Not	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		10 455	7 775
Avskrivningar		10 896	9 654
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		- 1 224	1 128
Erhållen ränta		359	275
Erhållna utdelningar		-	6
Erlagd ränta		- 4 802	- 5 156
Betald inkomstskatt		21	346
		15 705	14 028
Ökning/minskning varulager		345	318
Ökning/minskning kundfordringar		442	- 184
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		362	- 165
Ökning/minskning leverantörsskulder		543	- 6 288
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 129	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 526	7 720
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	25	- 85 795	- 24 904
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 349	237
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	40
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 84 446	- 24 627
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		84 000	-
Amortering av skuld		- 3 435	- 4 170
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80 565	- 4 170
ÅRETS KASSAFLÖDE		14 645	- 21 077
Likvida medel vid årets början		17 837	38 914
Likvida medel vid årets slut	26	32 482	17 837

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i noten för förändring av eget kapital.

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 nettoredo visas 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, utranteras 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stomme & grund	100 år
Värme & ventilation	30-50 år
Sanitet	25-50 år
Yttertak	50 år
Inre ytskikt & vitvaror	13 år
Snickerier	40 år
Fönster	50 år
El	40 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.

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 innehåser på lång sikt. Tillgångar ingående i posten 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.

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 - Hyreskontraktens löptider

Lokaler	Löptid till år	Andel i %	Årshyra tkr
Förfaller inom 1 år	2015	16	1 397
Förfaller inom 5 år	2016-2019	56	4 828
Förfaller senare än 5 år	2020-	28	2 468
Summa			8 693

Not 3 - Nettoomsättning

Hyresintäkter brutto	2014	2013
Bostäder	82 009	80 384
Lokaler	10 293	10 423
Garage	895	894
Övriga enheter	194	226
Summa hyresintäkter brutto	93 391	91 927
Avgår hyresrabatter	- 244	- 175
Avgår hyresbortfall	- 2 624	- 3 964
Summa hyresintäkter netto	90 523	87 788
Övriga hyresgästintäkter	1 109	2 012
Summa nettoomsättning	91 632	89 800

Not 4 - Verksamhetens intäkter

	2014	2013
Hyrer	90 522	87 788
Bidrag	535	210
Realisationsvinster	1 224	237
Försäkringsersättningar	265	-
Övriga intäkter	1 765	2 599
Summa intäkter	94 311	90 834

Not 5 - Övriga externa kostnader

	2014	2013
Underhåll och reparationer	22 361	17 184
Yttre och inre skötsel	2 485	2 978
Uppvärmning och sotning	14 898	18 917
Förbrukningsavgifter	10 977	10 638
Fastighetsförsäkring och bevakning	937	541
Fastighetsskatt	1 033	1 040
Övriga externa kostnader	1 893	2 219
Administration/ADB/marknadsföring	4 976	4 406
Hysesgästernas medel	321	384
Revision mm	212	213
Styrelsekostnader	121	46
Summa externa kostnader	60 214	58 566
varav		
<i>Arvode till revisorerna</i>		
Revisionsuppdrag, Öhrlings PwC	64	61
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	21	20
Skatterådgivning	11	16
Övriga tjänster	116	116
Summa	212	213

Not 6 - Verksamhetens kostnader

	2014	2013
Löner & sociala avgifter	12 174	12 943
Pensionskostnader	572	631
Övriga tjänster	10 966	11 431
Lokalkostnader	762	787
Inköp av anläggnings- & underhållsmaterial	11 396	8 938
Bolagsskatt	1 033	1 040
Övriga kostnader	36 057	36 370
Summa	72 960	72 140

Not 7 - Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	15	16
Totalt	21	22
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	882	863
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 711	8 298
	8 593	9 161
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 581	3 782
Pensionskostnader (varav verkställande direktör 255 tkr, föregående år 226 tkr)	572	631
Totalt	12 746	13 574

VD har ett företagsledaravtal som inkluderar en uppsägningstid om tolv månader.

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

	2014	2013
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Män	5	5
Antal verkställande direktör och andra ledande befattningshavare		
Män	3	3
Kvinnor	1	1
Totalt	4	4

Not 8 - Avskrivningar

	2014	2013
Byggnader mm	10 291	9 128
Inventarier och maskiner	605	526
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-	1 266
Summa	10 896	10 920

Not 9 - Byggnader och mark

Byggnader, mark och markanläggningar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	392 717	370 049
Årets nyanskaffningar	42 110	22 152
Årets försäljningar, rivning	- 3 480	- 148
Omklassificeringar	-	664
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	431 347	392 717
Ingående avskrivningar	- 162 432	- 153 188
Årets avskrivningar	- 10 291	- 9 127
Återlagd avskrivning	3 126	215
Omklassificering	-	- 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 169 597	- 162 432
Ingående nedskrivningar	- 2 378	- 1 550
Försäljningar och utrangeringar	228	-
Rivning	-	438
Årets nedskrivningar	- 4 500	- 1 266
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 6 650	- 2 378
Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar enligt plan	255 100	227 907
Total yta (kvm)		
Yta lokaler	12 766	12 797
Yta bostäder	92 725	93 073
Yta garage, vägd area	1 063	1 133
Total yta vägd area	106 554	107 003
varav för egen användning	1 659	1 659
varav för hyresgästernas räkning	91	91

Not 10 - Maskiner och andra tekniska inventarier

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	6 268	6 900
Årets förändringar:		
– Inköp	443	1 249
– Försäljning och utrangering	- 165	- 1 367
– Omklassificeringar	-	- 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 546	6 268
Ingående avskrivningar	- 4 352	- 5 524
Årets förändringar:		
– Försäljning och utrangering	165	1 366
– Avskrivningar	- 605	- 526
– Omklassificeringar	-	332
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 4 792	- 4 352
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1 754	1 916

Not 11 - Finansiella intäkter

	2014	2013
Räntor bankmedel	196	183
Övriga finansiella intäkter	163	137
Summa	359	320

Not 12 - Finansiella kostnader

	2014	2015
Räntekostnader	- 4 214	- 4 447
Övriga finansiella kostnader, borgensavgift	- 588	- 567
Summa	- 4 802	- 5 014

Not 13 - Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2014	2013
uppskjuten skatt på underskottsavdrag	2 373	4 202
uppskjuten skattefordran på anläggnings-tillgångar	1 833	756
Summa UB uppskjuten skatt	4 206	4 958

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.

Not 14 - Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	20	4
Uppskjuten skatt	- 1 742	- 814
Summa	- 1 722	- 810
Redovisat resultat före skatt	6 012	3 080
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	- 1 323	- 678
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	- 21	- 21
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	20	4
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	- 486	- 702
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	88	587
Redovisad skattekostnad	- 1 722	- 810

Not 15 - Förvaltningsfastigheter

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgående till 255 100 tkr (227 907 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 7 %. 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 518,8 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 255,1 mkr.

Not 16 - Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Ingående nedlagda kostnader	11 935	7 225
Under året nedlagda kostnader	88 684	11 905
Under året genomförda omfördelningar	- 43 618	- 7 195
Utgående nedlagda kostnader	57 001	11 935

Not 17 - Långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Andelar		
HBV	40	40
Skånehem och Kristianstad Blekinge Konsumentförening		
Summa	40	40
Andra långfristiga fordringar		
Återbäring HBV	211	274
Summa	211	274
Summa långfristiga fordringar	251	314

Not 18 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014	2013
Upplupen intäktsränta	4	4
Periodisering leverantörer	340	392
	344	396

Not 19 - Checkräkningskredit

	2014	2013
Koncernkonto Östra Göinge Kommun		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000

Not 20 - Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	2 000	30 244	21 468	53 712
Effekt byte av redovisningsprincip K3				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag			4 885	4 885
Justerad ingående balans 2013-01-01	2000	30 244	26 353	58 597
Effekt byte av redovisningsprincip K3				
Justering avskrivningar			- 1 765	- 1 765
Omklassificering från underhåll till investering			3 184	3 184
Uppskjutna skatteeffekter			- 993	- 993
Årets resultat enligt fastställd årsredovisning 2013			1 845	1 845
Eget kapital 2013-12-31	2 000	30 244	28 624	60 868
Effekt byte av redovisningsprincip K3				
Justering bokfört värde på fastighet			- 4 500	- 4 500
Uppskjutna skatteeffekter		990	990	
Årets resultat		4 290	4 290	
Eget kapital 2014-12-31	2 000	30 244	29 404	61 648
Antalet aktier uppgår till 20 000 st				

Not 21 - Upplåning

	2014-12-31	2013-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	261 459	180 794
Summa räntebärande skulder	261 459	180 794
Förfallotider		
Inom ett år	120 534	119 334
1-3 år	112 825	61 460
3-5 år	28 100	-
Summa	261 459	180 794

Not 22 - Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Moms	18	-
Personalens källskatt	168	180
Övriga kortfristiga skulder	26	-
Summa	212	180

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 23 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Uttagsskatt	92	113
Personalens skatter och avgifter	192	190
Upplupna personalkostnader	834	839
Upplupna kostnadsräntor	372	309
Förskottsbetalda hyror	6 572	7 025
Upplupna kostnader	1 489	117
Summa	9 551	8 593

Not 24 - Ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	180	157
Summa ansvarsförbindelser	180	157

Not 25 - Förvärv av materiella anläggningstillgångar

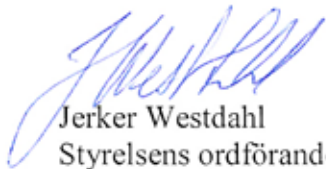
	2014-12-31	2013-12-31
Årets investeringar (not 9, 10)	- 87 619	- 28 615
Ej betalda leverantörsfakturor avs förvärvade anläggningar	5 686	3 862
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	- 81 933	- 21 569
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	- 3 862	- 151
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamhet	- 85 795	- 24 904

Not 26 - Likvida medel

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa och bank	32 482	17 837
Summa	32 482	17 837

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2015-04-08 för fastställelse.

Sibbhult 2015-02-23



Jerker Westdahl
Styrelsens ordförande



Stefan Nilsson
Verkställande direktör



Ulf Gabrielson



Magnus Nilsson




Sten Persson



Hans Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göingehem AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göingehem AB:s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göingehem AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sibbhult den 5 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Olle Henricson

Knislinge 2015-03-05

Norups väg 19

28933 KNISLINGE

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Göingehem AB (Org.nr 556166-9481)

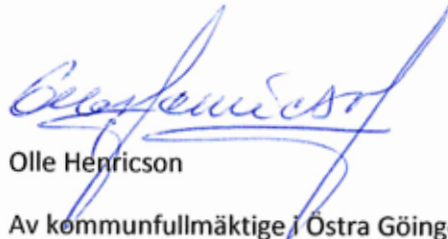
I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat bolagets verksamhet för räkenskapsåret 2014.

Granskningen har genomförts enligt god sed.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna göra en bedömning om verksamheten bedrivits enligt gällande aktiebolagslag, bolagsordning och ägardirektiv. Under arbetets gång har jag haft kontakt med bolagets auktoriserade revisor.

Jag anser att granskningen gett mig rimlig grund för uppfattningen att verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag finner inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören för den period min granskning omfattar.



Olle Henricson

Av kommunfullmäktige i Östra Göinge Kommun

utsedd lekmannarevisor

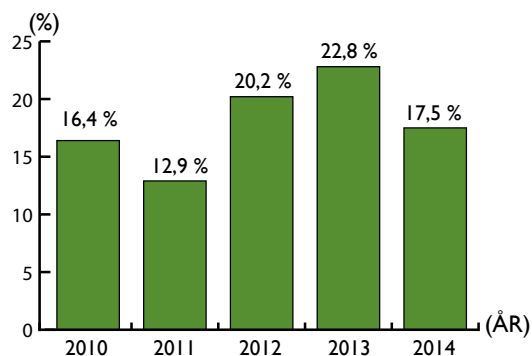
STRATEGISKA NYCKELTAL

Soliditet*Definition*

Visar bolagets betalningsförmåga på lång sikt.

Beräkningsmodell

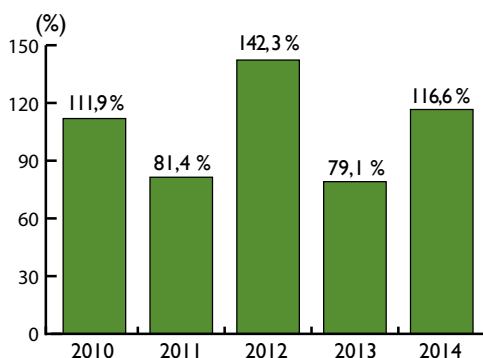
Eget kapital genom balansomslutningen.

**Kassalikviditet***Definition*

Visar bolagets betalningsförmåga på kort sikt.

Beräkningsmodell

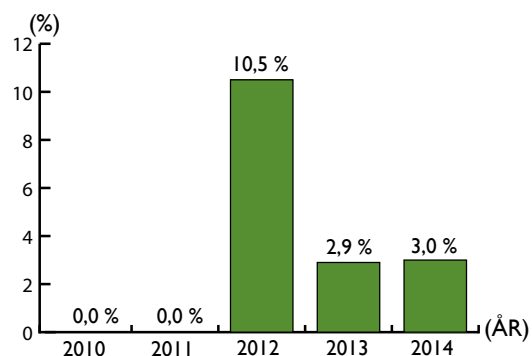
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

**Avkastning på totalt kapital***Definition*

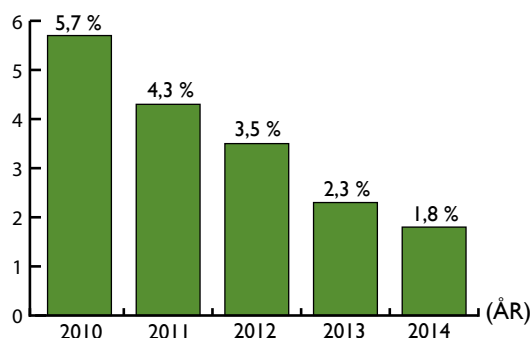
Visar vilken förräntning bolagets verksamhet ger på det totala kapitalet.

Beräkningsmodell

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen

**Outhyr***Definition*

Visar antal outhyrda lägenheter



OBJEKTSBESTÅND PER 2015-01-01

Fastighets- beteckning, nr	1 rok ksk kv	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a bost. lgh	Lgh yta	Medel yta	Total hyra kvm 141231	Lokal prima	Yta	Gar- age	Yta	Vägd yta	Car- port	S:a Uthb. enh.	Ant.
Hanaskog																		
Ringen 1	13	45	48	1	1	1	109	7261	66,60	850,73	4	702	1	18	4	30	144	
Bonaren 10 Söld																		
Bonaren 9 Söld																		
Bonaren 7	2	12	2	2	0	0	18	1164	64,70	826,00	1	39	0	0	0	5	24	
Mejeriet 3	8	8	0	0	0	0	16	733	45,80	962,00	0	0	8	148	35	0	24	
Mejeriet 2	7	7	0	1	0	0	15	773	51,50	905,00	0	0	14	264	74	0	29	
Trehörningen 7	10	0	0	0	0	0	10	490	49,00	889,00	1	49	0	0	0	0	11	
Frisören 9	2	6	0	0	0	0	8	410	51,20	907,00	0	0	1	20	7	0	9	
Frisören 8	2	6	1	0	0	0	9	508	56,50	840,00	0	0	0	0	0	0	9	
Knallen 6	3	5	2	2	0	0	12	772	64,30	821,00	0	0	0	0	0	0	12	
Holmers Hage	0	0	9	0	0	0	9	702	78,00	834,00	0	0	4	80	16	0	13	
Bonaren 6	0	0	7	1	0	0	8	610	76,20	1030,00	0	0	0	0	0	0	8	
Bonaren 13	0	0	12	0	0	0	12	894	74,50	1028,00	0	0	0	0	0	0	12	
Knislinge																		
Sönnanvid 1	4	4	3	1	0	0	12	699	58,20	815,00	3	333	9	162	54	0	24	
Klockaren 11	0	0	12	0	0	0	12	768	64,00	874,00	0	0	0	0	0	0	12	
Klockaren 4	0	0	4	0	0	0	4	260	65,00	817,00	0	0	0	0	0	0	4	
Klockaren 5	0	0	4	0	0	0	4	260	65,00	855,00	0	0	0	0	0	0	4	
Klockaren 6	1	4	0	0	0	0	5	243	48,60	865,00	0	0	0	0	0	0	5	
Klockaren 13	3	8	5	0	0	0	16	929	58,10	835,00	1	34	2	40	13	0	19	
Tuvan 1	9	9	9	0	0	0	27	1499	55,50	926,00	2	116	0	0	0	0	29	
Sexmännen 1	15	9	27	0	0	0	51	3042	59,60	832,00	2	211	10	200	67	0	63	
Borgmästaren 14	6	7	4	0	0	0	17	944	55,50	850,00	1	82	0	0	0	0	18	
Borgmästaren 13	6	7	4	0	0	0	17	944	55,50	843,00	0	0	4	80	27	0	21	
Fogden 11	19	28	34	0	0	0	81	5129	63,30	827,00	3	296	6	120	40	0	90	
Sönnanvid 2	3	2	3	1	1	0	10	780	78,00	769,00	0	0	5	100	28	0	15	
Rusthållaren 2	0	4	11	1	0	0	16	1236	77,30	971,00	1	69	0	0	0	3	20	
Knislinge 5:11 nya	0	2	2	0	0	0	4	280	70,00	1011,00	0	0	0	0	0	4	8 2)	
Svenskingen 18, småh	0	6	8	2	0	0	16	1164	72,80	1002,00	0	0	7	126	25	0	23	
Svenskingen 18	0	4	8	0	0	0	12	933	77,80	1050,00	1	286	0	0	0	0	13	
Smedmästaren 2	0	0	4	2	0	0	6	469	78,20	903,00	0	0	0	0	0	0	6 kallh 7)	
Knislinge 5:11 gamla	0	0	0	2	0	0	2	221	110,40	689,00	0	0	0	0	0	0	2	
Klockaren 16	0	1	3	0	0	0	4	367	91,80	950,00	0	0	0	0	0	0	4 1)	
Smedmästaren 1-10	0	2	1	1	0	0	4	339	84,80	785,00	2	265	5	100	20	0	11	
Valnöten 6	0	0	14	0	0	0	14	1095	78,20	1049,00	0	0	0	0	0	0	14 kallh 7)	
Kassagården	0	8	4	0	0	0	12	793	66,10	1199,00	1	48	0	0	0	0	13	
Karpen 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	2	488	0	0	0	0	2	
Klockaren 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	5	197	3	60	0	0	8	

Fastighets- beteckning	1 rok ksk kv	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a bost. lgh	Lgh yta	Medel yta	Total hyra kvm 141231	Lokal prima	Yta	Gar- age	Yta	Vägd yta	Car- port	S:a Uthb. enh.	Ant.
Sibbhult																		
Järnet 2	8	22	31	0	1	0	62	4003	64,60	832,00	1	87	15	348	108	5	83	
Glaset 1	0	4	4	4	0	0	12	992	82,70	783,00	7	575	0	0	0	10	29	
Degeln 2	7	7	3	0	0	0	17	960	56,50	844,00	2	276	1	16	3	4	24	
Boken 5	5	5	7	0	0	0	17	1079	63,50	859,00	1	397	0	0	0	12	30	
Åkaren 20	3	15	4	0	1	0	23	1371	59,60	847,00	2	186	5	100	33	0	30	
Åkaren 16	5	12	4	0	0	0	21	1087	51,76	753,84	0	0	0	0	0	0	21	
Åkaren 13	4	12	6	0	0	0	22	1362	61,90	859,00	0	0	0	0	0	0	22	
Träskon 17	2	0	4	0	0	0	6	392	65,30	940,00	1	75	0	0	0	0	7	
Skolan 4	0	0	1	1	0	0	2	190	95,00	903,00	0	0	0	0	0	0	2	
Pensionatet 8	0	0	12	0	0	0	12	928	77,30	961,00	0	0	6	108	22	0	18	
Ån 1	0	0	6	0	0	0	6	492	82,00	890,00	0	0	0	0	0	6	12 kallh 7)2)	
Luren 1	0	1	1	0	0	0	2	131	65,50	781,00	5	571	0	0	0	0	7	
Skolan 8	0	8	8	0	0	0	16	1158	72,40	950,00	0	0	0	0	0	0	16	
Gyvik 22:2	0	2	2	0	0	0	4	276	69,00	897,00	0	0	0	0	0	4	8 kallh 7)2)	
Vrångafälla 2:66	0	4	6	0	0	0	10	692	69,20	944,00	0	0	0	0	0	10	20 kallh 7)2)	
Glimåkra																		
Rektangeln 25	2	1	4	0	0	0	7	370	52,80	858,00	0	0	4	80	27	0	11	
Rektangeln 24	3	5	0	0	0	0	8	443	55,40	900,00	1	39	4	80	27	0	13	
Rektangeln 23	2	6	0	0	0	0	8	438	54,80	877,00	0	0	0	0	0	0	8	
Garvaren 13	4	8	2	0	0	0	14	764	54,60	871,00	1	21	0	0	0	0	15	
Ståndet 1	4	0	0	0	0	0	4	160	40,00	933,00	0	0	0	0	0	0	4	
Trollet 5,6	2	5	1	0	0	0	8	465	58,10	828,00	0	0	3	60	20	0	11	
Trollet 11	1	3	2	0	0	0	6	408	68,00	854,00	0	0	4	80	16	0	10	
Montören 11	4	4	4	0	0	0	12	662	55,20	928,00	0	0	6	133	44	0	18	
Montören 12	0	0	8	0	0	0	8	570	71,30	868,00	0	0	7	140	47	0	15	
Montören 13	0	9	1	0	0	0	10	692	69,20	855,00	0	0	0	0	0	0	10	
Montören 16	4	6	5	0	0	0	15	947	63,10	829,00	1	140	0	0	0	10	26	
Montören 18	0	4	2	0	0	0	6	416	69,30	818,00	0	0	0	0	0	0	6 kallh 7)	
Grevelycan 25	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	550	4	76	15	0	5	
Montören 15	0	0	12	0	0	0	12	917	76,40	967,00	0	0	0	0	0	0	12	
Bagaren 17	0	1	2	0	1	0	4	385	96,30	820,00	0	0	0	0	0	1	5	
Filantropen 1 Söld																		
Rektangeln 26	3	1	4	0	0	0	8	425	53,10	813,00	0	0	4	80	27	0	12	
Rektangeln 27	4	0	4	0	0	0	8	458	57,30	805,00	1	43	0	0	0	0	9	
Grevelycan 2	0	2	1	0	0	0	3	198	66,00	1116,00	1	144	0	0	0	0	4 8)	
Borgaren 23	0	4	4	0	0	0	8	584	73,10	1009,00	0	0	1	14	3	4	13	
Filantropen 2	0	18	4	0	0	0	22	1380	62,70	1217,00	1	105	0	0	0	0	23	

Fastighets- beteckning	1 rok ksk kv	2:a	3:a	4:a	5:a	6:a 7:a	S:a bost. lgh	Lgh yta	Medel yta	Total hyra kvm	Lokal prima	Yta	Gar- age	Yta	Vägd yta	Car- port	S:a Uthb. enh.	Ant.
Broby										141231								
Brobygården 7	0	0	0	0	0	1	1	220	220,00	505,00	2	190	0	0	0	0	3	
Tapetseraren 6	3	7	2	1	1	0	14	856	61,10	808,00	2	251	2	36	12	0	18	
Plåtslagaren 6	0	6	0	0	0	0	6	408	68,00	970,00	0	0	0	0	0	0	6	
Byggherren 1	1	1	3	0	0	0	5	325	65,00	821,00	0	0	0	0	0	0	5	
Tapetseraren 7	4	6	4	2	0	0	16	998	62,40	917,00	0	0	4	76	25	0	20	
Agenten 2	2	2	4	0	0	0	8	556	69,50	824,00	0	0	3	60	20	0	11	
Åksvennen 1	6	3	8	5	0	0	22	1459	66,30	824,00	0	0	0	0	0	0	22	
Snickaren 9	7	5	16	1	0	0	29	1725	59,50	872,00	1	66	6	120	40	11	47	
Snickaren 11	6	6	6	0	0	0	18	918	51,00	901,00	0	0	0	0	0	0	18	
Brobygården 8	6	6	0	0	0	0	12	711	59,30	883,00	0	0	0	0	0	0	12	
Sten Bilde 5	0	0	24	0	0	0	24	1920	80,00	850,00	1	75	0	0	0	0	25	
Oxelhagen 1	7	42	26	14	0	0	89	6241	70,10	911,00	1	296	18	353	71	0	108 3)	
Hövdingen 15	24	24	24	0	0	0	72	4572	63,50	858,00	2	151	0	0	0	0	74	
Fasantuppen 1	4	8	4	0	0	0	16	946	59,10	829,00	1	68	0	0	0	0	17	
Brobygården 10	2	1	1	1	1	0	6	460	76,70	843,00	0	0	1	25	8	0	7	
Sjömannen 5	0	8	6	6	0	0	20	1536	76,80	981,00	0	0	0	0	0	0	20	
Snickaren 8	0	0	4	2	0	0	6	524	87,30	979,00	0	0	0	0	0	0	6	
Fasantuppen 3	2	15	4	0	0	0	21	1204	57,30	859,00	0	0	5	111	37	0	26	
Sjömannen 8	0	0	0	4	0	0	4	383	95,80	870,00	0	0	0	0	0	0	4	
Byggherren 4	0	10	10	0	0	0	20	1383	69,20	969,00	0	0	0	0	0	0	20	
Fasantuppen 4	2	11	8	0	0	0	21	1220	58,10	859,00	0	0	6	144	48	0	27	
Brobygården 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	6	694	0	0	0	0	6	
Bränneriet 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	72	0	0	0	0	1	
Brobygården 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	354	0	0	0	0	1	
Trädgårdsmästaren 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	4	1410	0	0	0	0	4	
Doktorn 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	478	0	0	0	0	1	
Mickel Göing 12	0	33	0	0	0	0	33	1654	50,10	1010,00	1	1862	0	0	0	0	34 4)	
Hövdingen 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	1	375	0	0	0	0	1	
Summa	256	557	558	58	7	2	1438	92725	64,48	6) 898	81	12766	188	3758	1063	119	1828 5)	
Totalt 98 fastigheter,										7) 1060								
varav 8 med enbart lokaler och 6 med kallhyra.																		
1) garage ingår i lgh.																		
2) carport ingår i lgh																		
3) gruppboende blockuthyrning 1 lgh och 1 lokal, 2 obj																		
4) servicehus blockuthyrning (1 objekt) 33 Lgh 1654 kvm, lokal 1 obj. Redovisas i beräkning.																		
5) s:a uth.enh varav 28 st består av carportar och 3 st garage som ingår i hyran.																		
6) varmhyra																		
7) kallhyra 46 lgh																		