

Årsredovisning



2017



Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning

Innehåll	Sidan
- VD har ordet	3-4
- Hållbarhet, klimat och trygghet	5-8
- Förvaltningsberättelse	9-13
- Koncernens resultaträkning	14
- Koncernens balansräkning	15-16
- Koncernens förändringar i eget kapital	17
- Kassaflödesanalys för koncernen	18
- Moderbolagets resultaträkning	19
- Moderbolagets balansräkning	20-21
- Moderbolagets förändringar i eget kapital	22
- Kassaflödesanalys för moderbolaget	23
- Noter	24-43
- Underskrifter	43
- Revisionsberättelse	44-46
- Granskningsrapport	47-48
- Strategiska nyckeltal	49
- Objektsbestånd	50-51

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

Göingehem växer vidare, med gröna mål och god ekonomi

Bokslutet för 2017 ger ett positivt resultat strax under de mål bolaget har beslutat om i sin flerårsbudget och med god marginal över de mål Östra Göinge kommun har fastlagt i ägardirektiven till bolaget. Göingehem AB kan därmed redovisa en vinst för året på 4,2 Mkr.

Resultatet har kunnat uppnås trots vissa resultatpåverkande faktorer under året med två tidigare planerade men nu fördröjda projekt. Ett har avbrutits, Bränneriet i Broby, och kostnadsförts. Ett annat, Träskon i Sibbhult, där avvaktar bolaget fortfarande besked från kommunen huruvida det är aktuellt att förverkliga. I ägardirektivet anges från årsstämman 2017 att specialfastigheter ska avyttras och att bolaget ska fokusera på vanliga bostäder. Mot denna bakgrund har berörda fastigheter värderats av extern part, och nedskrivningar har gjorts på grund av nu kända marknadsvärden. Dessa nedskrivningar är också resultatpåverkande. Det sammanlagda omfånget av dessa resultatpåverkande faktorer uppgår till 5,5 Mkr.

Göingehem genomförde under år 2017 en omorganisation och en rad interna åtgärder framförallt för att säkerställa en strikt kostnadskontroll, en effektiv inköpsrutin, inkl. avrop från ramavtalsentreprenörer avseende tjänster och behovsprövning avseende lägenhetsunderhåll. Åtgärderna har lett till en mer effektiv ekonomisk förvaltning. Till följd härav kunde Göingehem fortsätta att lägga mycket fokus på yttre underhåll av fastigheterna under 2017 och ökade den ambitionen under året.

Nyproduktionen av bostäder fortsatte under året med genomförandefasen av volymkravet i ägardirektiven och 19 nyproducerade lägenheter samt ytterligare tre tidigare lokaler som omvandlades till bostäder, 17 lägenheter påbörjades under året för färdigställande med inflyttning under 2018.

Projektplanen har uppdaterats till styrelsens årliga konferens med ägardialog i november 2017 för att möta kravet på en minst fyraårig affärsplan. Därmed finns en rad potentiella projekt i beredskap att utveckla till konkret nyproduktion.

Bolaget erhöll under 2016 miljödiplomering utifrån kraven i Svensk miljöbas och det markerar tydligt ett grönt fokus för det fortsatta arbetet.

Miljödiplomeringen har genomgått revision under 2017 och gäller fortsatt med delvis nya mål för att ytterligare konkretisera miljöarbetet.

Göingehems mål avseende soliditet, avkastning och uthyrningsgrad uppfylls med god marginal för verksamhetsåret 2017. De faktorer som påverkar mål och resultat i en gynnande riktning överensstämmer i huvudsak med trenden under de tre föregående åren:

Relativt låga energikostnader, även om ökade priser och ökad förbrukning är faktorer att beakta.

- Relativt låga räntekostnader, som på lång sikt har säkrats genom tecknande av ränte-swappar.
- En hög uthyrningsgrad, fortsatt i stort sett 100%, sett över året och en ökande efterfrågan som visas genom en växande kö till våra bostäder.
- Ett lågt hyresbortfall mot bakgrund av en effektiv kravrutin och förebyggande insatser.
- En förhandlad och överenskommen hyresnivå för 2017 och 2018 på 1 % per år, vilket är över nivåerna i den närmsta omvärlden. Intäktssidan är fortsatt i behov av översyn mot bakgrund av bolagets tillväxtmål och krav på förvaltnings-, kvalitets- och miljöåtgärder. Under 2018 planeras för införande av en systematisk hyressättningsmodell, även det efter förhandling med Hyresgästföreningen.
- Göingehem förvärvade i slutet av december, och övertog driften den 1 januari 2018 för en fastighet med 12 marklägenheter i Sibbhult för att ytterligare komplettera fastighetsinnehavet med fler av de mest efterfrågade lägenhetstyperna. Dessa marklägenheter har en stor grad av egen förvaltning vilket kompletterar utbudet samtidigt som bolagets personalkostnader påverkas i mindre grad.
- En effektiv organisation med ett högt engagemang hos alla medarbetare.

- Kundnöjdhet kommer efter förberedelser under 2016, fortsatt att mätas genom en löpande kundenkät till 1/12-del av lägenheterna per månad. Kundenkäten ger en aktuell bild av kundnöjdhet, önskemål och behov av åtgärder och som därmed möjliggör en förbättrad kundservice som möter behoven mer precist i både tid och rum. Utvärdering och anpassning till följd av denna löpande undersökning sker under 2018.

Plan för 2018-2021

Enligt bolagets, under år 2017, ändrade ägardirektiv ska bolaget bygga cirka 70 nya bostäder under de kommande fyra åren, räknat från 2016 – 2019, samt därvid prioritera byarna längst med väg 19. Nyproduktionen är nu igång och Göingeheim har konkreta planer för betydligt fler nya bostäder än de som direktivet säger. Bolaget har mot bakgrund dels av det ökande intresset i bostadskön och dels de regler som gäller för fastighetsvärdering och redovisning, särskilt risk för nedskrivning, ökat ambitionen för marknadsföring i syfte att fortsatt ha en minimal vakansgrad. Fortsatt är det viktigt med underhåll, reparationer och investeringar i fastigheterna. Effektiviteten i alla dessa insatser har under 2017 blivit högre och mer inriktat på fastigheternas klimatskärmar, bestående funktion och därmed värde. Underhåll av gemensamma utrymmen fortsätter, bl a med renoveringar av tvättstugor, trapphus och systematiskt brandskyddsarbete.

Bolagets intäktssida har genom den träffade överenskommelsen om hyrorna för 2017 och 2018 fått en nödvändig förstärkning, men inte till den grad att tidigare nivåer på underhåll kan upprätthållas. Personalkostnaderna kommer att öka i takt med bolagets tillväxt. Investeringsplanerna däremot kan följas enligt tidigare plan och bidra till bibehållit värde på fastigheterna och att risken för skador och stora underhållsinsatser minskar.

Göingeheim kan inför 2018 fortsätta leverera tjänster för en positiv samhällsutveckling, för kommunens bostadsförsörjning, verka för integration, valfrihet och inflytande för våra nuvarande kunder och för ett fortsatt växande intresse hos våra framtida kunder.

Henrik Loveby

Göingeheim AB

Sibbhult 2018-02-12



Hållbarhet, klimat och trygghet

Hållbarhet ur ett klimatperspektiv är prioriterat för Göinge hem som innehar en miljödiplomerings, som en integrerad del av verksamheten och för år 2017 utökas tidigare års miljöredovisning till denna hållbarhetsredovisning som omfattar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

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



Kv Rytteren, Broby



Kv Kitteln, Glimåkra

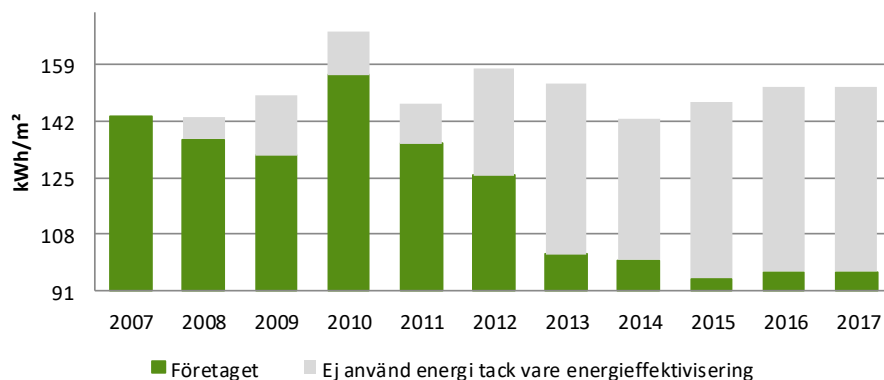
Ekologisk hållbarhet och energieffektivitet

De övergripande målen för bolagets verksamhet framgår av miljöpolicyen som uppdaterades under år 2016 i samband med att den första miljödiplomeringen genomfördes. Göingehem erbjuder ett miljöriktigt boende anpassat till ekologins fyra principer. Bolaget undviker användning av ämnen från berggrunden och ämnen från samhällets produktion som påverkar naturen. Vi undviker att tränga undan naturen och vårt mål är att använda våra resurser så effektivt och rättvist att mänskliga behov tillgodoses överallt. Platsen för vårt arbete är

naturligtvis i Skånes gröna hjärta, Östra Göinge kommun.

Göingehems energianvändning har som en del av Skåneinitiativet minskat betydligt sedan starten av initiativet år 2012 och en stor investering i ett EPC-projekt har gjorts. (se bild med resultat). Dessutom förstärker vi löpande effekten av EPC-investeringarna när vi åtgärdar fastigheternas klimatskärmar. Vi söker driftoptimering genom att bygga in teknik för individuell mätning av värme- och varmvattenförbrukning.

Faktisk energiprestanda 2007-2017



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

- Vi har hittills lyckats i samtliga våra nyproduktionsprojekt att överträffa gällande krav och har riktigt god energiprestanda på våra nya fastigheter. En utmaning framöver blir att

bygga yteffektivt med motsvarande. Det finns en viss risk att framtida lägenheter behöver bli något större, och därmed med något högre hyra, för att leva upp till de energikrav som gäller nu, säger Kent Göstasson, projektchef.



Miljödiplomering från 2016 och framåt

Göinge hem genomförde under år 2016 en miljödiplomering av hela bolagets verksamhet och har tillämpat alla dess delar under det gångna året och via extern part låtit revidera och uppdatera diplomeringen under år 2017.

Avfallshantering och miljöstationer fortsätter att byggas om för att underlätta källsortering både i bostadsbeståndet och i bolagets egen verksamhet. Miljöpolicyen ska genomsyra hela bolagets arbetssätt och vara i ständig utveckling i syfte att använda resurser så effektivt som möjligt.



De mätbara mål, i övrigt, som bolaget satt upp för verksamheten, följer tidigare mål, och är för 2018:

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

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

- Sopsortering och avfall kommer under 2018 att få ett extra fokus. Göingehem gör en rad åtgärder, alltifrån broschyrer och boendeträffar till kameraövervakning,. Detta för att höja ambitionsnivån för avfallshanteringen, och därmed också spara kostnader för osorterade sopor. Det är allas ansvar att bidra till detta arbete och vi ska göra allt vi kan för att göra det lätt att sortera rätt, säger Roger Pettersson, miljöchef.



Social hållbarhet, samhällsengagemang och integration

Göingehem bidrar aktivt till en positiv samhällsutveckling och främjar integration och inflyttning genom en rad arrangemang och aktiviteter. För hyresgästerna arrangeras midsommarfirande, allsång vid Tydingesjön och seniormässa där bolaget deltar. Göingehem har under år 2017 ingått ett nytt avtal om boinflyttande med Hyresgästföreningen och genomfört bostadsmöten i samtliga byar. Detta arbete är

tänkt att genomföras årligen för återkommande information och dialog med bolagets kunder som komplement till den vanliga ärendehantering. Bolaget sponsrar en rad idrottsföreningar och har i samarbete med Skåneidrotten en allaktivitetsplan i ett av bostadsområdena i Hanaskog.



För främjande av integration och inflyttning fortgår samarbetet med Migrationsverket och kompletterande information och besök görs av bolagets personal. En Bo-skola i form av en film på flera språk är producerad tillsammans med kommunen inom ramen för ett integrationsprojekt och används aktivt i löpande informationsarbete. Bolaget har deltagit i mässor, marknader, informationsmöten och erfarenhetsutbyten mellan kommuner med integration som tema. Bolaget erbjuder även några odlingslotter till hyresgäster.

I samband med bostadsmöten har Göingehem arrangerat trygghetsvandringar tillsammans med kommunen och polismyndigheten. Bolagets egen personal har som brukligt gått egna trygghetsvandringar och tittat på utemiljön i mörker och föreslagit åtgärder som sedan genomförts. Göingehem har tillsammans med Hyresgästföreningen en arbetsgrupp för utemiljön. Gruppen har lämnat förslag och därmed förskönat områdena med snygga bänkar, vårlökar och julbelysning.

- Göingehems sociala engagemang har under många år varit en del av vår verksamhet, vilket förstärker kontakten med våra kunder. Det skapar trygghet och kunskap om våra kunders uppfattningar och önskemål. Kundenkäter kompletterats med personliga samtal som är av stor nytta för bolaget och ger positiv respons från våra hyresgäster, säger Alf Malmberg, bovärd.
- På temat trygghet och säkerhet kommer Göingehem under 2018 att fortsätta en genomgång av brandskyddet i samtliga fastigheter. Vi kommer att göra planer och följa upp med konkreta åtgärder direkt där det behövs enligt en prioriteringsplan framöver, säger Niclas Bengtsson, driftchef.



Förvaltningsberättelse

Verksamhetsinformation

Göingehem AB 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 affärs-mässiga principer.

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

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

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

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

Göingehem AB förvärvade under 2017 100 % av aktierna i två fastighetsbolag, Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB, org.nr 559088-0190 och Lille Mats 2 AB, org.nr 559127-8220. Tillsammans utgör bolagen en koncern och 2017 är koncernens första redovisningsår varav det inte finns någon jämförelsekolumn i kommande resultat- och balansräkningar för koncernen. De ingående balanserna till koncernen motsvaras av de ingående balanserna i moderbolaget, Göingehem AB.

Styrelse och revisorer

Styrelsen bestod av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter

Ledamöter

Jerker Westdahl Ordförande
Hans Andersson V.ordförande
Sten Persson
Emma Hansson
Ann-Sofie Stolpe

Suppleanter

Hans Skoug
Ulf Gabrielson
Magnus Nilsson
Miklos Liewehr
Lars Persson

Styrelsen har haft sex ordinarie sammanträden, varav ett som tvådagarskonferens, samt ett styrelsemöte per capsulam. Bolagsstämman avhölls den 3 april samt en extra bolagsstämma den 11 december. Auktoriserad revisor var Martin Troedsson, PwC och lekmannarevisor var Sven Bolling.

Flerårsjämförelse

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2017
Nettoomsättning, tkr	100 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 606
Balansomslutning, tkr	467 487
Antal anställda, st	24
Soliditet, %	17,0
Avkastning på totalt kapital, %	2,1
Avkastning på eget kapital, %	7,0

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	100 096	98 224	95 574	91 632	89 800
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 459	8 841	8 680	6 012	3 081
Balansomslutning, tkr	460 705	382 174	367 649	352 053	267 275
Antal anställda, st	24	23	21	21	22
Soliditet, %	17,3	19,7	18,6	17,5	22,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	3,1	3,1	3,0	2,9
Avkastning på eget kapital, %	6,9	11,7	12,7	9,8	5,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Årets verksamhet

Företagsövergripande

- Efterfrågan på bostäder i Östra Göinge kommun ökade fortsatt under år 2017. Väntetiden i bolagets bostadskö är per årsskiftet 18 månader i snitt efter det att man som bostads-sökande anmält sitt intresse. Nyproduktionen av bostäder har fortsatt med tre avslutade byggprojekt under året och två pågående projekt som är startade under 2017. En fortsatt stor satsning på underhåll, reparationer och investeringar i bolagets fastigheter fortsatte under år 2017 på motsvarande nivå som föregående år.
- EPC-projektet har övergått till ordinarie drift under 2017. Ett underhålls- och uppföljnings-avtal har tecknats med leverantören vilket bidrar till god uppföljning.
- Med start i januari 2017 har kundnöjdheten börjat att mätas löpande genom enkäter till 1/12-del av lägenheterna varje månad.
- Bolaget avhöll en extra bolagsstämma den 11 december med anledning av fullmäktiges utnämning av nya ledamöter i styrelsen och nya, av kommunfullmäktige beslutade, ägar-direktiv i juni och november månad.
- Miljödiplomet enligt Svensk Miljöbas har reviderats och förnyats under året.

Marknad

- Uthyrningsgraden var vid årets slut 99,9 % och då var en lägenhet avställd för renovering. Omflyttningsgraden var totalt 14 %, varav 4 % interna.
- Bolagets nyproduktion av lägenheter pågår. Under 2017 har 19 lägenheter färdigställts och under 2018 blir ytterligare 17 lägenheter inflyttningsklara. Till det kommer två projekt för iordningställande av ytterligare lägenheter i befintliga fastigheter under år 2018.
- Ombyggnation i befintliga fastigheter har genererat åtta nya lägenheter vilket har ökat lägenhetsutbudet.

- Göinge AB förvärvade ett fastighetsbolag med elva lägenheter i Knislinge i februari 2017 samt ett fastighetsbolag med tolv lägenheter i Sibbhult i december 2017. Förvaltningen av lägenheterna i Sibbhult inleds först 1 januari 2018.
- Göinge AB har ca 60 st sökande i snitt per lägenhet och 3.445 st i bostadskö. Intresseanmälan till bostadskön måste förnyas var sjätte månad.
- Bolaget deltog på två mässor under året samt Helgeåfestivalen.
- Bolaget deltar aktivt i kommunens integrations-arbete.

Organisationsarbete

- Under 2017 har fortsatt processarbete gjorts och synkroniserats med styrelsens plan för intern kontroll i bolaget.
- Ledningsgruppen har fortsatt utseende och funktion som tidigare.
- Styrelsen gav i december 2016 VD i uppdrag att se över organisationen avseende fastighets- och miljöenheterna och dess lokalisering samt följdändringar av organisationen. En ny organisation som innebär en samlad förvaltningsenhet genomfördes under 2017. Flytt av den samlade enheten till en lokal planeras för genomförande under 2018.
- En förvaltningschef rekryterades under 2017 till följd av omorganisationen och ersättnings-rekrytering av en ekonomichef gjordes också under året. En snickare/fastighetsreparatör har också anställts under året som ersättning vid en uppkommen vakans.
- Arbetsmarknadsinsatser har genomförts i form tre säsongsanställningar och ett nystartjobb inom miljöenheten, vilket under året omvandlats till en tillsvidareanställning.

Fastighetsförvaltning

- Utvändigt underhåll utfördes under år 2017 med 3,1 mkr (3,1 mkr) varav 2,4 mkr (0,6 mkr) avser målning och underhåll av fasader. Där till kommer tak- och fönsterbyte som redovisas som investeringar som uppgår till 6,1 mkr.
- 1,6 mkr (1,2 mkr) kr satsades på den yttre miljön, bl.a. med nya mötesplatser och renodlade skötselzoner.
- De inre underhållsarbetena uppgick totalt till 7,4 mkr (8,2 mkr), varav tillvalsprogrammet svarade för 0,8 mkr (1,5 mkr), 5,6 mkr (6,2 mkr) satsades på målning/tapetsering, golv, el-installationer, VS och vitvaror. OVK-åtgärderna uppgick till 0,7 mkr (0,4 mkr) och
- renovering av tvättstugor uppgick till 0,3 mkr (0,2 mkr).
- Reparationsarbeten uppgick till 3,9 mkr (4,6 mkr) varav vattenläckor uppgick till 1,4 mkr (2,6 mkr).
- De totala driftkostnaderna, energiförbrukning, vatten och sopor uppgick under året till 27,8 mkr (26,6 mkr).

Investeringsverksamhet

- De egenfinansierade investeringarna, i huvudsak stambyten, ombyggnad av lokaler till lägenheter, fönster-, tak- och låsbyten, underhåll av tvättstugor, uppförande av miljöhus och förbättrade utemiljöer uppgick sammanlagt till 13,3 mkr (12,7 mkr).

Framtiden

- Med en marknad där efterfrågan på bostäder i än högre grad överstiger tillgången under år 2017, med fortsatt låga räntenivåer och med investeringar som gjorts för att begränsa energiförbrukningen, finns fortsatt goda förutsättningar för en expansiv fas för bolaget. Göingehem gör prognosen att nyproduktionen av lägenheter till slutet av år 2019 följer och troligen överstiger volymen om cirka 70 nya lägenheter enligt ägardirektivet.

- Underhåll, reparationer och investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet måste fortsatt upprätthållas, men på en nivå som intäkts-sidan, i form av hyreshöjningar, tillåter.
- Samordning och samarbete inom koncernen fortsätter att utvecklas inom flera områden.

Ekonomisk utvärdering

Bokslutet för 2017 ger ett positivt resultat strax över de mål bolaget satte i slutet av år 2016 för flerårsbudgeten 2017-2020. Göingehem AB kan därmed redovisa en vinst för året på 4 194 tkr. Resultatet har kunnat uppnås trots vissa resultatpåverkande faktorer under året med två tidigare planerade men nu fördröjda projekt. Projektet Bränneriet, Broby, har avbrutits och kostnadsförts. Projektet Träskon i Sibbhult, avvaktar fortfarande besked från kommunen huruvida det är aktuellt att förverkliga. I ägardirektivet anges från årsstämman 2017 att specialfastigheter ska avyttras och att bolaget ska fokusera på vanliga bostäder. Mot denna bakgrund har berörda fastigheter värderats av extern part, och mot denna bakgrund har nedskrivningar för två av specialfastigheterna gjorts på grund av nu kända marknadsvärden. Dessa nedskrivningar är också resultatpåverkande. Det sammanlagda omfånget av dessa resultatpåverkande faktorer uppgår till 5,5 mkr.

Göingehem lade fortsatt mycket fokus på underhåll under 2017. Nyproduktionen av bostäder har fortlöp med färdigställande av lägenheter och ytterligare projekt som är i genomförandefasen.

Göingehems mål avseende soliditet, avkastning och uthyrningsgrad uppfylls med god marginal för verksamhetsåret 2017. De faktorer som påverkar mål och resultat i en gynnsam riktning överensstämmer i huvudsak med trenden under de två föregående åren:

- Relativt låga energikostnader, även om ökade priser och ökad förbrukning är faktorer att beakta.
- Relativt låga räntekostnader, som på lång sikt har säkrats genom tecknande av ränteswappar.

- En hög uthyrningsgrad, fortsatt i stort sett 100%, sett över året och en ökande efterfrågan som visas genom en växande kö till våra bostäder.
- Ett lågt hyresbortfall mot bakgrund av en effektiv kravrutin och förebyggande insatser.
- En förhandlad och överenskommen hyresnivå för 2017 med +1 % och ytterligare 1 % för 2018. Under 2017 planerades för införande av en systematisk hyressättningsmodell, även det efter förhandling med Hyresgästföreningen.
- Göinge AB har under året färdigställt förvärv av två fastighetsbolag med elva respektive tolv lägenheter för att komplettera fastighetsinnehavet med fler av de mest efterfrågade lägenhetstyperna, marklägenheter.
- En effektiv organisation med ett högt engagemang hos alla medarbetare.
- Kundnöjdhet har undersökts med en löpande kundenkät till 1/12-av lägenheterna per månad. Undersökningen ger oss en mer aktuell bild av kundnöjdhet, önskemål och behov av åtgärder och därmed möjliggörs en förbättrad kundservice som möter behoven mer precist i både tid och rum.

Användning av finansiella instrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändring av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finan-

siella derivatinstrument, så kallade ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 250 mkr (200 mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,85 år (3,92 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,73 % (0,98 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -4,1 mkr (-4,5 mkr).

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

De långfristiga skuldernas förfalloprofil avseende räntebindning framgår i not 19.

Koncernens och bolagets resultat samt ställning vid verksamhetsårets slut framgår av redovisad balans- och resultaträkningar samt noter.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	43 041 691
Årets vinst	4 193 849
	<u>47 235 540</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>47 235 540</u>
	<u>47 235 540</u>

Koncernens resultaträkning	Not	2017
Nettoomsättning	3, 4	100 875
Aktiverat arbete för egen räkning		214
Övriga rörelseintäkter		<u>130</u>
Summa rörelsens intäkter		104 219
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	5	-62 014
Personalkostnader	6	-15 670
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	<u>-17 102</u>
Summa rörelsens kostnader		-94 786
Rörelseresultat		9 433
Resultat från finansiella poster		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-3 981</u>
Summa resultat från finansiella poster		-3 827
Resultat efter finansiella poster		5 606
Skatt på årets resultat	11, 12	<u>-1 295</u>
Årets vinst		<u><u>4 311</u></u>

Koncernens balansräkning		Not	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8, 13, 14		408 687
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9		963
Pågående nyanläggningar och förskott avse- ende materiella anläggningstillgångar	15		<u>26 711</u>
			<u>436 361</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga fordringar	16		<u>137</u>
			<u>137</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>436 498</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager mm</u>			
Råvaror och förnödenheter			<u>89</u>
			<u>89</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar			1 166
Övriga kortfristiga fordringar			107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17		<u>1 023</u>
			<u>2 296</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar			<u>3 977</u>
			<u>3 977</u>
<u>Kassa och bank</u>	18		<u>24 627</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>30 989</u>
Summa tillgångar			<u>467 487</u>

		Not	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital			2 000
Övrigt tillskjutet kapital			30 244
Annat eget kapital inklusive årets resultat			<u>47 353</u>
Summa eget kapital			<u>79 597</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12		<u>7 361</u>
Summa avsättningar			<u>7 361</u>
Långfristiga skulder			
	19, 20		
Skulder till kreditinstitut			<u>348 421</u>
Summa långfristiga skulder			<u>348 421</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			6 164
Leverantörsskulder			15 237
Aktuella skatteskulder			206
Övriga skulder			466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21		<u>10 035</u>
Summa kortfristiga skulder			<u>32 108</u>
Summa eget kapital och skulder			<u>467 487</u>

Koncernens förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	2 000	30 244	43 042	75 286
Årets resultat	<u> </u>	<u> </u>	<u>4 311</u>	<u>4 311</u>
Eget kapital 2017-12-31	2 000	30 244	47 353	79 597

Kassaflödesanalys för koncernen		Not	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster			9 433
Avskrivningar och nedskrivningar			17 102
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	22		-261
Erhållen ränta			152
Erhållna utdelningar			2
Erlagd ränta			<u>-3 993</u>
			22 435
Ökning/minskning varulager			-16
Ökning/minskning kundfordringar			-297
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar			-576
Ökning/minskning leverantörsskulder			2 695
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder			<u>866</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			25 107
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23		-80 666
Sålda materiella anläggningstillgångar			<u>4</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-80 662
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			72 351
Amortering av skuld			<u>-4 417</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			67 934
Årets kassaflöde			12 379
Likvida medel vid årets början			<u>12 248</u>
Likvida medel vid årets slut			<u>24 627</u>

Moderbolagets resultaträkning		Not	2017	2016
Nettoomsättning	3, 4		100 096	98 224
Aktiverat arbete för egen räkning			214	619
Övriga rörelseintäkter			<u>3 306</u>	<u>1 329</u>
Summa rörelsens intäkter			103 616	100 172
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	5		-61 857	-60 630
Personalkostnader	6		-15 670	-14 608
Av- och nedskrivningar av materiella anläggnings- tillgångar	7, 8, 9		-16 803	-11 759
Övriga rörelsekostnader			-	<u>-1 447</u>
Summa rörelsens kostnader			-94 330	-88 444
Rörelseresultat			9 286	11 728
Resultat från finansiella poster				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar			2	-21
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			152	126
Räntekostnader och liknande resultatposter	10		<u>-3 981</u>	<u>-2 992</u>
Summa resultat från finansiella poster			-3 827	-2 887
Resultat efter finansiella poster			5 459	8 841
Skatt på årets resultat	11, 12		<u>-1 265</u>	<u>-1 938</u>
Årets vinst			<u>4 194</u>	<u>6 903</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8,13,14	375 616	346 333
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	963	1 431
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	<u>26 711</u>	<u>16 273</u>
		<u>403 290</u>	<u>364 037</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	24	23 084	-
Fordringar hos koncernföretag	25	3 715	-
Uppskjutna skattefordringar	12	-	322
Andra långfristiga fordringar	16	<u>137</u>	<u>94</u>
		<u>26 936</u>	<u>416</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>430 226</u>	<u>364 453</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter		<u>89</u>	<u>73</u>
		<u>89</u>	<u>73</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 166	869
Fordringar hos koncernföretag		220	-
Övriga kortfristiga fordringar		107	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>1 021</u>	<u>446</u>
		<u>2 514</u>	<u>1 423</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		<u>3 977</u>	<u>3 977</u>
<u>Kassa och bank</u>	18	<u>23 899</u>	<u>12 248</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>30 479</u>	<u>17 721</u>
Summa tillgångar		<u>460 705</u>	<u>382 174</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	26	2 000	2 000
Reservfond		<u>30 244</u>	<u>30 244</u>
		<u>32 244</u>	<u>32 244</u>
<u>Fritt eget kapital</u>	27		
Balanserad vinst		43 042	36 138
Årets vinst		<u>4 194</u>	<u>6 903</u>
		<u>47 236</u>	<u>43 041</u>
Summa eget kapital		<u>79 480</u>	<u>75 285</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	<u>943</u>	-
Summa avsättningar		<u>943</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder	19,20		
Skulder till kreditinstitut		<u>348 421</u>	<u>281 935</u>
Summa långfristiga skulder		<u>348 421</u>	<u>281 935</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 164	4 717
Leverantörsskulder		15 214	10 384
Aktuella skatteskulder		110	80
Övriga skulder		466	398
Upplupna kostnader och förutbetalda in- täkter	21	<u>9 907</u>	<u>9 375</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>31 861</u>	<u>24 954</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>460 705</u>	<u>382 174</u>

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	2000	30 244	43 041	75 285
Årets resultat	<u> </u>	<u> </u>	<u>4 194</u>	<u>4 194</u>
Eget kapital 2017-12-31	2 000	30 244	47 235	79 479

Kassaflödesanalys för moderbolaget		Not	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster			9 286	11 728
Avskrivningar och nedskrivningar			16 803	11 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflö-				
det, mm	22		-261	928
Erhållen ränta			152	105
Erhållna utdelningar			2	-
Erlagd ränta			<u>-3 993</u>	<u>-2 791</u>
			21 989	21 728
Ökning/minskning varulager			-16	113
Ökning/minskning kundfordringar			-297	-32
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar			-794	710
Ökning/minskning leverantörsskulder			2 672	574
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelse-				
skulder			<u>642</u>	<u>1 266</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			24 196	24 359
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23		-53 684	-39 061
Sålda materiella anläggningstillgångar			4	-
Investeringar i dotterbolag			-23 084	-
Ökning fordran koncernföretag			-3 715	-
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar			<u>-</u>	<u>5 938</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-80 479	-33 123
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån			72 351	13 600
Amortering av skuld			<u>-4 417</u>	<u>-4 052</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			67 934	9 548
Årets kassaflöde			11 651	784
Likvida medel vid årets början			<u>12 248</u>	<u>11 464</u>
Likvida medel vid årets slut			<u>23 899</u>	<u>12 248</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

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

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

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

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, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

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

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

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

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

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

Varulager

Bränslelagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Eget kapital

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

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

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

Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 3 Hyreskontraktens löptider

	Löptid till år:	Andel i %
Lokaler		
Förfaller inom ett år	2018	13 %
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år	2019-2021	41 %
Förfaller senare än 5 år	2022-	46 %

Lokalhyresintäkterna står för ca 11 % av totala hyresintäkter. Kontrakten löper på 1-15 år och med 3-18 månaders uppsägning. Alla övriga hyreskontrakt avser bostäder med tre månaders uppsägning.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hysesintäkter brutto			
Bostäder	88 716	87 938	85 740
Lokaler	11 329	11 329	11 144
Garage	907	907	897
Övriga enheter	<u>217</u>	<u>217</u>	<u>197</u>
Summa hysesintäkter brutto	101 169	100 391	97 978
Avgår hysesrabatter	-324	-324	-180
Avgår hysesbortfall	-804	-804	-935
Summa hysesintäkter netto	<u>100 041</u>	<u>99 263</u>	<u>96 863</u>
Övriga hyresgästintäkter	<u>834</u>	<u>834</u>	<u>1 361</u>
Summa nettoomsättning	<u>100 875</u>	<u>100 097</u>	<u>98 224</u>

Not 5 Revisionsarvode			
	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>PwC</u>			
Revisionsuppdraget	84	84	70
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	84	84	78
Skatterådgivning	202	202	12
Övriga tjänster	<u>225</u>	<u>225</u>	<u>395</u>
Summa	<u>595</u>	<u>595</u>	<u>555</u>

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Medelantalet anställda			
Kvinnor	9	9	8
Män	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
Totalt	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>23</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader			
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 103	1 103	926
Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>8 897</u>	<u>8 897</u>	<u>8 715</u>
	10 000	10 000	9 641
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 518	4 518	4 320
Pensionskostnader för övriga anställda	<u>704</u>	<u>704</u>	<u>647</u>
Totalt	<u>15 222</u>	<u>15 222</u>	<u>14 608</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare			
Antal styrelseledamöter på balansdagen			
Kvinnor	2	2	1
Män	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare			
Kvinnor	1	1	1
Män	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>5</u>

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

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

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avskrivning av byggnader och markanläggningar	-12 753	-12 454	-11 094
Avskrivning av maskiner och inventarier	-649	-649	-665
Nedskrivning av byggnader, markanläggningar och mark	<u>-3 700</u>	<u>-3 700</u>	-
Summa	<u>-17 102</u>	<u>-16 803</u>	<u>-11 759</u>

Not 8 Byggnader och mark

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	541 005	541 005	462 249
Inköp	78 807	45 437	82 963
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-4 207
Omklassificeringar	<u>-292</u>	<u>-292</u>	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	619 520	586 150	541 005
Ingående avskrivningar	-187 122	-187 122	-178 788
Försäljningar och utrangeringar	-	-	2 760
Årets avskrivningar	-12 753	-12 454	-11 094
Omklassificeringar	<u>292</u>	<u>292</u>	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 583	-199 284	-187 122
Ingående nedskrivningar	-7 550	-7 550	-7 550
Årets nedskrivningar	<u>-3 700</u>	<u>-3 700</u>	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-11 250</u>	<u>-11 250</u>	<u>-7 550</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>408 687</u>	<u>375 616</u>	<u>346 333</u>

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 055	7 055	6 884
Inköp	181	181	243
Försäljningar och utrangeringar	-109	-109	-72
Omklassificeringar	<u>292</u>	<u>292</u>	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 419	7 419	7 055
Ingående avskrivningar	-5 624	-5 624	-5 031
Försäljningar och utrangeringar	109	109	72
Årets avskrivningar	-649	-649	-665
Omklassificeringar	<u>-292</u>	<u>-292</u>	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 456	-6 456	-5 624
Utgående restvärde enligt plan	<u>963</u>	<u>963</u>	<u>1 431</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Orealiserad värdeförändring på långfristiga värdepapper	-	-	85
Övriga finansiella kostnader, borgensavgift	-951	-951	-835
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-3 031</u>	<u>-3 031</u>	<u>-2 242</u>
Summa	<u>-3 982</u>	<u>-3 982</u>	<u>-2 992</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuell skatt	-96	-	-
Uppskjuten skatt	<u>-1 199</u>	<u>-1 265</u>	<u>-1 938</u>
Skatt på årets resultat	<u>-1 295</u>	<u>-1 265</u>	<u>-1 938</u>
Redovisat resultat före skatt	5 606	5 459	8 841
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-1 233	-1 202	-1 945
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-25	-24	-1
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-9	-9	145
Skatteeffekt av årets nedskrivningar	-814	-814	-
Skatteeffekt av skillnad mellan planliga och skattemässiga avskrivningar	-536	-538	-189
Skatteeffekt avseende direktavdrag	1 295	1 295	3 109
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	<u>27</u>	<u>27</u>	<u>-3 057</u>
Redovisad skattekostnad	<u>-1 295</u>	<u>-1 265</u>	<u>-1 938</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.

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Temporära skillnader i anskaffningsvärden	-13 342	-6 859	-5 564
Temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar	2 475	2 475	1 694
Temporära skillnader hänförliga till Årliga värdeminskningssavdrag	1 635	1 576	1 036
uppskjuten skatt på underskottsavdrag	<u>1 871</u>	<u>1 865</u>	<u>3 156</u>
	<u>-7 361</u>	<u>-943</u>	<u>322</u>

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernens samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 408 687 tkr.

Moderbolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgår till 375 616 tkr (346 333 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 5,5 %-9,5% använts. Bedömningen av kalkylräntan görs med hänsyn till en långsiktig riskfri obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Risken är delvis knuten till villkoren för existerande hyreskontrakt, typen av hyresgäster, fastighetstyp och läge. Andra värdepåverkande faktorer är hyresutvecklingen som antogs vara 2 % per år, inflationen som antagits till 2 % under prognosperioden samt vakansgraden som antagits vara 2 % per år.

Verkligt värde för moderbolagets förvaltningsfastigheter har beräknats till 701 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 376 mkr.

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har beräknats till 731 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 409 mkr.

Not 14 Statliga stöd för förvärv av materiella anläggningstillgångar

Statligt stöd erhöles under 2016 för byggandet av en allaktivitetsplan på fastigheten Ringen 1 i Hanaskog. Under 2017 erhöles statligt stöd för förbättring av utemiljöer till vår fastighet Sönnanvid 1 i Knislinge.

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärden har reducerats med statliga stöd enligt följande			
Byggnader	-	-	500
Pågående nyanläggningar	<u>150</u>	<u>150</u>	-
Summa	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>500</u>

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	16 273	16 273	63 851
Under året nedlagda kostnader	56 481	56 481	38 745
Under året genomförda omfördelningar	<u>-46 044</u>	<u>-46 044</u>	<u>-86 323</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>26 710</u>	<u>26 710</u>	<u>16 273</u>

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andelar			
HBV	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>40</u>
Summa	40	40	40
Återbäring HBV (enligt stadgar innesående 3 år)	<u>97</u>	<u>97</u>	<u>54</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>137</u>	<u>137</u>	<u>94</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga poster	<u>1 023</u>	<u>1 021</u>	<u>446</u>
Summa	<u>1 023</u>	<u>1 021</u>	<u>446</u>

Not 18 Checkräkningskredit

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Koncernkonto hos Östra Göinge kommun			
Beviljat belopp på checkräkningskredit			
uppgår till	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

Not 19 Upplåning			
	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Räntebärande skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	<u>348 421</u>	<u>348 421</u>	<u>281 935</u>
	<u>348 421</u>	<u>348 421</u>	<u>281 935</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	<u>6 164</u>	<u>6 164</u>	<u>4 717</u>
	<u>6 164</u>	<u>6 164</u>	<u>4 717</u>
Summa räntebärande skulder	<u>354 585</u>	<u>354 585</u>	<u>286 652</u>
Förfallotider			
Inom 1 år	87 685	87 685	86 652
1-3 år	66 900	66 900	50 000
3-5 år	50 000	50 000	50 000
5-7 år	50 000	50 000	50 000
8-10 år	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>	<u>50 000</u>
Summa	<u>354 585</u>	<u>354 585</u>	<u>286 652</u>

Not 20 Verkliga värden på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:			
Kontrakt med negativa verkliga värden	<u>-4 132</u>	<u>-4 132</u>	<u>-4 497</u>

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

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Uttagsskatt	171	171	124
Upplupna löner	31	31	28
Upplupna semesterlöner	829	829	801
Upplupna sociala avgifter	528	528	499
Upplupna räntekostnader	505	505	517
Förskottsbetalda hyror	7 891	7 763	7 147
Övriga poster	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>260</u>
Summa	<u>10 035</u>	<u>9 907</u>	<u>9 376</u>

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

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktivering eget arbete	-214	-214	-619
Realisationsresultat vid avyttringar	-4	-4	1 447
Förändring långfristiga fordringar	-43	-43	15
Realiserad förlust kortfristiga placeringar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>85</u>
Summa justeringar	<u>-261</u>	<u>-261</u>	<u>928</u>

Not 23 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets investeringar (not 8, 9, 15)	-83 038	-56 056	-35 628
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningstillgångar	4 502	4 502	2 344
Aktiverat arbete	214	214	619
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	<u>-78 322</u>	<u>-51 340</u>	<u>-32 665</u>
Betalning av skulder hänförliga till föregående års investeringar	<u>-2 344</u>	<u>-2 344</u>	<u>-6 396</u>
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	<u>-80 666</u>	<u>-53 684</u>	<u>-39 061</u>

Not 24 Andelar i koncernföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapitalandel (%)</u>
Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB	559088-0190	Sibbhult	100
Lille Mats 2 AB	559127-8220	Sibbhult	100
Moderbolaget	Kapital andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier Bokfört värde <u>2017-12-31</u>
Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB	100	100	500 9 906
Lille Mats 2 AB	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>500</u> <u>13 178</u>
Summa			<u>23 084</u>
<u>2017-12-31</u>			
Inköp av andelar			<u>23 084</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde			23 084
Utgående redovisat värde			<u>23 084</u>

Not 25 Transaktioner med närstående

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

2017

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp (%)	-
Försäljning (%)	0,2

Fordringar på dotterföretag

Fordran på Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB	1 743
Fordran på Lille Mats 2 AB	<u>1 972</u>
Summa	<u>3 715</u>

Not 26 Aktiekapital

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

Not 27 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	43 042	36 138
Årets vinst	<u>4 194</u>	<u>6 903</u>
	47 236	43 041
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	<u>47 236</u>	<u>43 042</u>
	<u>47 236</u>	<u>43 042</u>

Not 28 Eventualförpliktelser

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga ansvarsförbindelser, garantiförbindelse Fastigo	<u>185</u>	<u>185</u>	<u>160</u>
Summa eventuella förpliktelser	<u>185</u>	<u>185</u>	<u>160</u>

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2018-04-12 för fastställelse.

Sibbhult 2018-02-26


Jerker Westdahl
Styrelsens ordförande


Emma Hansson


Sten Persson


Henrik Loveby
Verkställande direktör


Ann-Sofie Stolpe


Hans Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Martin Troedsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Göinge AB för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9-43 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-8. Den andra informationen består av VD:ns ord samt ett avsnitt om Hållbarhet, klimat och trygghet. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser

1 av 3

att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göinge AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sibbhult den 8 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Sven Bolling
Idungatan 5
289 41 BROBY

Till årsstämman i Göinge AB
organisationsnummer 556166-9481

Granskningsrapport för verksamhetsåret 2017

Undertecknad, av fullmäktige i Östra Göinge kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Göinge AB:s verksamhet avseende verksamhetsåret 20170101 – 20171231.

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

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

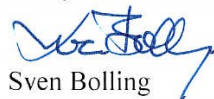
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

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

Utifrån min granskning bedömer jag att bolagets internkontroll har varit tillfredsställande

Broby 2018-03-08



Sven Bolling

Av kommunfullmäktige i Östra Göinge kommun
utsedd lekmannarevisor

Granskningsrapport S. 47-48 hänvisas till endast S. 47

Strategiska nyckeltal

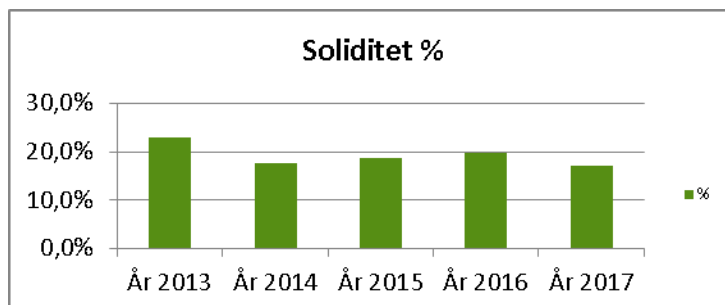
Soliditet

Definition

Visar bolagets betalningsförmåga på lång sikt

Beräkningsmodell

Eget kapital genom balansomslutningen



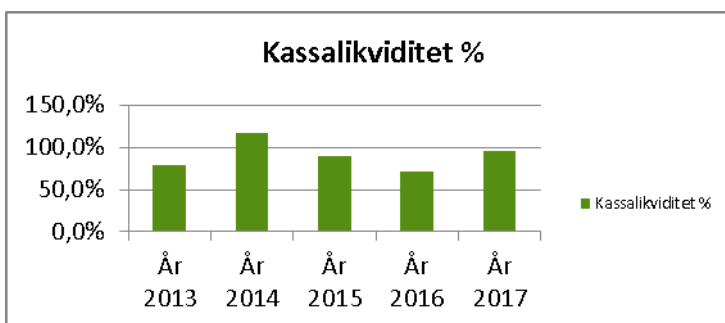
Kassalikviditet

Definition

Visar bolagets betalningsförmåga på kort sikt

Beräkningsmodell

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder



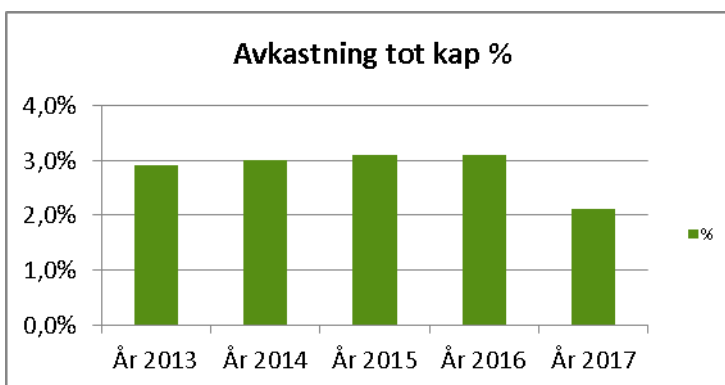
Avkastning på totalt kapital

Definition

Visar vilken förräntning bolagets verksamhet ger på det totala kapitalet

Beräkningsmodell

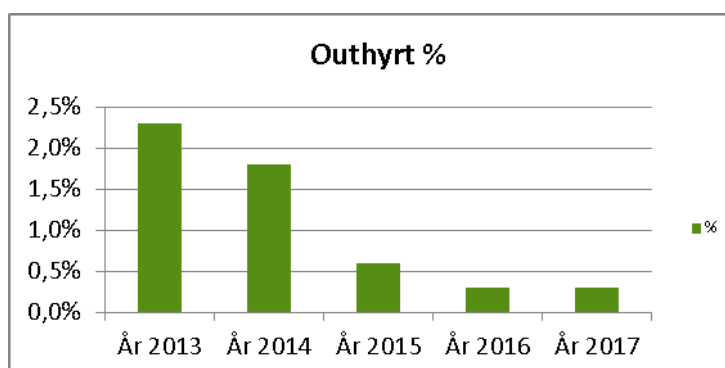
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen



Outhyrt

Definition

Visar antal outhyrda lägenheter



Bostadsfördelning

Per ort 2017-12-31

ORT	ETTOR	TVÅOR	TREOR	FYROR	FEMMOR	STÖRRE ÄN FEMMOR	ANTAL BOSTÄDER
Hanaskog	48	95	83	7	1	1	235
Knislinge	67	109	171	10	2	0	359
Sibbhult	37	92	111	5	2	0	247
Glimåkra	34	84	64	0	1	0	183
Broby	80	168	162	36	2	1	449
Totalt	266	548	591	58	8	2	1473

Fastighetsförteckning

Bostäder och lokaler per 2017-12-31

OBJEKTSNR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADSYTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
HANASKOG								
101	Ringan 1	Kviingevägen 27 A-I, 29 A-H	111	7408,2	3	554	1	30
104	Bonaren 7	Kviingevägen 28 A-C	19	1203	0	0	0	5
105	Mejeriet 3	Vindelgatan 8 A-B	16	732,5	0	0	8	0
106	Mejeriet 2	Vindelgatan 6 A-B	15	773	0	0	14	0
107	Trehörningen 7	Solgatan 3 A-J	10	490	1	49,2	0	0
108	Frisören 9	Vindelgatan 13	8	409,6	0	0	1	0
109	Frisören 8	Vindelgatan 15	9	508,2	0	0	0	0
110	Knallen 6	Vindelgatan 17 A-B	12	771,4	0	0	0	0
111	Holmers Hage	Radhusvägen 7 A-J	9	702	0	0	4	0
112	Bonaren 6	Prästvägen 16-18, 20 A-F	8	609,5	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			235	14825,4	4	603,2	28	35

KNISLINGE								
201	Sönnanvid 1	Brogatan 1	12	698,7	3	333	9	0
202	Klockaren 11	Föreningsgatan 2-6	12	768	0	0	0	0
203	Klockaren 4	Åstringavägen 7	4	260	0	0	0	0
204	Klockaren 5	Åstringavägen 5	4	260	0	0	0	0
205	Klockaren 6	Åstringavägen 3	5	243	0	0	0	0
206	Klockaren 13	Brobyvägen 7 A-B	16	929,3	1	34,1	2	0
207	Tuvan 1	Föreningsgatan 21 A-C	27	1499,4	2	115,6	0	0
208	Sexmannen 1	Föreningsgatan 12 A-F	51	3041,8	2	211	10	0
209	Borgmästaren 14	Balders väg 6 A-B	17	943,5	1	82	0	0
210	Borgmästaren 13	Göingevägen 1 A-B	17	943,9	0	0	4	0
211	Fogden 11	Föreningsgatan 31 A-B, Sigfrids	82	5248,5	3	183,2	6	0
212	Sönnanvid 2	Brogatan 3 A-B	11	820	0	0	5	0
213	Rusthållaren 2	Forsvägen 2-4 A-H	16	1236	1	69	0	3
218	Knislinge 5:11 nya	Kristianstadsvägen 17	4	280	0	0	0	0
219	Svenskingen	Ringvägen 3 A-P	16	1164	0	0	7	0
220	Svenskingen 18	Brogatan 24-26	12	933,2	1	286	0	0
221	Smedmästaren 2	Brogatan 8 A-F	6	469	0	0	0	0
222	Knislinge 5:11 gamla	Kristianstadsvägen 17	2	220,8	0	0	0	0

OBJEKTSNR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	BOSTADSYTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKALYTA KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
223	Klockaren 16	Brobyvägen 1	4	367	0	0	0	0
224	Smedmästaren 1-10	Brokatan 6 A-C	4	339	2	227	5	0
226	Valnöten 6	Anitagatan 1 A-N, Lejongatan 11	14	1094,8	0	0	0	0
227	Borgmästaren 16 *	Göingevägen 5 A-B, Skolgatan	4	268	0	0	0	0
228	Borgmästaren 15 *	Skolgatan 29 A-G	7	644	0	0	0	0
269	Kassagården 3	Bygatan 12-14 A-F	12	793	1	48	0	0
281	Karpen 5	Rosenstigen 2	0	0	2	488	0	0
282	Klockaren 17	Hässleholmsvägen 2	0	0	5	197	0	0
	Totalt Knislinge		359	23464,9	24	2273,9	48	3

SIBBHULT

301	Järnet 2	Färegatan 6-10 A-B, Torggatan 1	63	4032,6	1	87	15	5
302	Glaset 1	Färegatan 1 A-C, Torggatan 3	12	992	6	574,9	0	10
303	Degeln 2	Brobyvägen 3 A-B	17	960,1	1	202,4	1	4
304	Boken 5	Källgatan 3 A-D	17	1078,8	1	396,6	0	12
305	Åkaren 20	Brobyvägen 11 A-C	23	1371	2	185,5	5	0
306	Åkaren 16	Stengatan 4-6 A-B	23	1149,1	0	0	0	0
307	Åkaren 13	Stengatan 6 C-E	22	1362,2	0	0	0	0
308	Träskon 17	Källgatan 4 A-F	6	391,5	1	75	0	0
309	Skolan 4	Möllegatan 12 A-B	2	190	0	0	0	0
310	Pensionatet 8	Ågatan 3 A-L	12	928	0	0	6	0
311	Ån 1	Ågatan 5 A-F	6	492	0	0	0	0
312	Luren 1	Lönsbodavägen 8	2	131	5	558,4	0	0
313	Skolan 8	Ringgatan 7 A-P	16	1158	0	0	0	0
314	Lille Mats 2 **	Lille Mats väg 6-18 A-B	12	900	0	0	0	0
365	Gyvik 22:2	Gyllingavägen 4 A-D	4	276	0	0	0	0
366	Vrångafälla 2:66	Norregårdsvägen 11 A-J	10	692,2	0	0	0	0
	Totalt Sibbhult		247	16104,5	17	2079,8	27	31

GLIMÅKRA

401	Rektangeln 25	Ågagatan 3	7	369,7	0	0	4	0
402	Rektangeln 24	Ågagatan 5	8	443,3	1	39	4	0
403	Rektangeln 23	Ågagatan 7	8	438	0	0	0	0
404	Garvaren 13	Storgatan 28 A-B	14	764	1	21	0	0
405	Ståndet 1	Marknadsvägen 1 A-D	4	160	0	0	0	0
406	Trollet 5,6	Marknadsvägen 10 A-C, 12 A-E	8	464,5	0	0	3	0
407	Trollet 11	Marknadsvägen 14 A-C, 16 A-C	6	407,7	0	0	4	0
408	Montören 11	Lönsbodavägen 4 A-B	12	662,4	0	0	6	0
409	Montören 12	Lönsbodavägen 6 A-B	8	570,4	0	0	7	0
410	Montören 13	Lönsbodavägen 6 C	10	692,7	0	0	0	0
411	Montören 16	Högsnavägen 1 A-N	15	947	1	140	0	10
412	Montören 18	Lönsbodavägen 2 A-F	6	416	0	0	0	0
414	Grevellyckan 25	Storgatan 21	7	450	0	0	4	0
415	Montören 15	Högsnavägen 3 A-L	12	917	0	0	0	0
416	Bagaren 17	Bagarliden 3 A-D	4	385	0	0	0	1
418	Rektangeln 26	Ågagatan 1	8	424,6	0	0	4	0
419	Rektangeln 27	Hemlingevägen 2	8	458	1	43	0	0
420	Grevellyckan 2	Storgatan 35	3	198	1	144	0	0
422	Borgaren 23	Skolgatan 3 A-D	8	584,8	0	0	1	4
423	Kitteln 1	Kvarngatan 12 A-E	5	295,8	0	0	0	0
469	Filantropen 2	Västergatan 5 A-Z	22	1380	1	105	0	0
	Totalt Glimåkra		183	11428,9	6	492	37	15

OBJEKTSNR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER	SYTA KVM	ANTAL LOKALER	LOKAL KVM	ANTAL GARAGE	ANTAL CARPORT
BROBY								
501	Brobygården 7	Tydingegatan 1	1	220	2	190	0	0
		Tydingegatan 9-11, Västra						
502	Tapetseraren 6	Järnvägsgatan 16	14	856	2	248,5	2	0
503	Plåtslagaren 6	Snapphanegatan 4	6	408	0	0	0	0
504	Byggherren 1	Bödkaregatan 9	5	325	0	0	0	0
505	Tapetseraren 7	Västra Järnvägsgatan 18-20	17	1024	0	0	4	0
506	Agenten 2	Tydingegatan 15	8	556	0	0	3	0
507	Åksvennen 1	Tydingegatan 10 A-D	23	1495	0	0	0	0
508	Snickaren 9	Skolgatan 11-13	30	1748	1	66	6	11
509	Snickaren 11	Västra Järnvägsgatan 10 A-B	19	950	0	0	0	0
523	Brobygården 8	Kristianstadsvägen 2	12	711	0	0	0	0
524	Sten Bilde 5	Ågatan 9 A-F	24	1920	1	75	0	0
525	Oxelhagen 1	Verkstadsgatan 11-15, Köp-	89	6240,5	0	0	18	0
526	Hövdingen 15	Östra Järnvägsgatan 15 A-H	72	4572	2	151	0	0
527	Fasantuppen 1	Snapphanegatan 7-11	16	946	1	68	0	0
528	Brobygården 10	Röingevägen 4	6	460	0	0	1	0
529	Sjömannen 5	Vegagatan 1, Västergatan 26-	20	1536	0	0	0	0
530	Snickaren 8	Parkgatan 3	6	524	0	0	0	0
532	Fasantuppen 3	Vegagatan 9 A-C	21	1204	0	0	5	0
533	Sjömannen 8	Bödkaregatan 25	4	383	0	0	0	0
534	Byggherren 4	Västra Järnvägsgatan 11-19	20	1383	0	0	0	0
539	Fasantuppen 4	Vegagatan 11 A-C	21	1220	0	0	6	0
540	Ryttaren 7	Linnégatan 6 A-E	8	474,8	0	0	0	0
580	Brobygården 9	Köpmannagatan 1	7	505	6	634,5	1	0
581	Bränneriet 5	Mejerigatan 6	0	0	1	72,3	0	0
582	Brobygården 4	Köpmannagatan 7	0	0	1	354	0	0
583	Trädgårdsmästaren 4	Snapphanegatan 1	0	0	5	1553,9	0	0
584	Doktorn 6	Kyrkogatan 6	0	0	1	478	0	0
Totalt Broby			449	29661,3	23	3891,2	46	11
Totalt bostäder/lokaler			1473	95485	74	9340,1	186	95

* ägs av Knislinge Borgmästaren 15 och 16 AB

** ägs av Lille Mats 2 AB

Fastighetsförteckning

Specialfastigheter

OBJEKTSNR	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	TOTAL YTA
SPECIALFASTIGHETER			
585	Mickel Göing 12 *	Västergatan 1, Lindgården	3516
586	Hövdingen 2 **	Per Antons gata, gruppboende	375
587	Nejlkan 8 ***	Njuravägen 8, gruppboende	450
525	Oxelhagen 1 ****	Verkstadsgatan 17	591,4
Totalt specialfastigheter			4932,4

* Servicehus blockuthyrning, 1 lokal och 36 lägenheter

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

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

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