



ÅRSREDOVISNING

2015



DALS-EDS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD har ordet	sid 2 - 3
Förvaltningsberättelse	sid 4 – 5
5-årsöversikt	sid 6 - 9
Resultaträkning	sid 10
Balansräkning	sid 11 - 12
Finansieringsanalys	sid 13
Nothänvisningar	sid 14 – 21
Fastighetsförteckning	sid 22
Underskrifter	sid 23
Revisionsberättelse	sid 24
Granskningsrapport	sid 25

VD har ordet

Organisation

Organisationen 2015 bestod av	0,3	VD
	1	Kamrer
	1	Uthyrning

Marknaden

Vakanserna i vårt bestånd är fortsatt väldigt låg som så varit de senaste åren.

Detta beror till en del på att Sykes har en hög personalbemanning, och för att kunna möta deras behov så har vi hyrt in studentmoduler där vi möjliggör uthyrning av 6 rum som kommer på plats februari 2016. Som vi hoppas skall kunna hjälpa Sykes med de tillfälliga toppar de får i sin verksamhet.

Men det är även mycket glädjande att andra grupper har visat intresse för att hyra våra lägenheter. Störst efterfrågan är på två-rumslägenheter och en-rumslägenheter.

Underhåll

Större underhåll vi gjort under året är upprustningen rörande utemiljön på våra bostadsgårdar Kyrkområdet och Toppenområdet. Efter sommaren gick vi vidare med samma arbete på bostadsgårdarna på Södra Moränvägen och Ängsvallevägen som skall bli klart våren 2016.

Vi har fått så positiva kommentarer om detta arbete och det är trevligt att få denna uppskattning.

Under året har vi också rivit ett gammalt uttjänt förråd och byggt upp ett nytt ändamålsenligt förråd på Timmertjärnsvägen 16-20.

Nybyggnation Timmertjärn

Med den brist vi har haft under en längre period på lediga hyreslägenheter så fick undertecknad i uppdrag att se över förutsättningarna till en nybyggnation av lägenheter vid Timmertjärn. Detta innebar att styrelsen tog ett historiskt beslut att genomföra en nybyggnation av 24 lägenheter vid Timmertjärn.

Upphandling av projektet genomfördes under sommaren och byggentreprenaden tilldelades det lokala bolaget SJB AB byggnationen pågår och skall vara färdigställt december 2016.

Ekonomi

Resultatet för år 2015 är positivt och uppgår till 164 kkr. Orsaken till detta kan förklaras med de energieffektiviseringar som har genomförts. Låg vakansgrad och låg räntenivå påverkar också resultatet positivt. Edshus har kommunal borgen på samtliga lån vilket också gynnar räntenivån.

Årets hyresförhandlingar blev klara i december och resultatet blev 0,6 % höjning

Den nya organisationen är nu på plats och vi arbetar med underhållet i enlighet med de 5-års planer som vi tagit fram för varje bostadsområde.

Affärsplan

I den framtagna affärsplanen för Edshus AB, har man bland annat beslutat om prioriterade fokusområden på 1-3 års sikt (9 områden), Det är väldigt positivt att en del av dessa mål har uppfyllts.

Det jag vill lyfta fram i dessa områden är att vi skapat en tydligare organisation, framtagit en underhållsstrategi och kontinuerligt mäter kundnöjdheten samt arbetar med yttre miljön.

Framtiden

Edshus fortsätter arbetet med energieffektivisering samt planerat underhåll enligt framtagna handlingsplaner. Avsikten är att på sikt hamna under genomsnittskostnaden för bostadsbolag med liknande storlek och förutsättningar.

Positivt inom Edshus är den framåtanda som råder inom bolaget mycket beroende på våra projekt som genomförs och givetvis nybyggnationen vid Timmertjärn men även upprustning av utemiljön i våra bostads områden.

Framtidstron i kommunen är fortsatt positiv och efterfrågan på bostäder är ganska god. God, effektiv service och nöjda hyresgäster är högt prioriterat.

Soliditeten blev för 2015 8,4 % mot förra året som var 10,4% det beror den upplåning som gjorts rörande nybyggnationen vid Timmertjärn.

Bostadsmarknaden i Dals-Ed är känslig för konjunktursvängningar, flytt eller nedläggning av större industrier m.m. Men konjunkturen för 2016 ser positivt ut.

En prognos för de närmaste två åren bör se ut enligt nedan

Fortsatt fokusering på att anpassa organisationen efter vårt uppdrag i samordning med kommunen, öka kundfokus samt minska våra driftskostnader ännu mer.

En mindre organisations översyn kommer att göras utöver ovan gällande VD tjänsten pga att undertecknad kommer att sluta sin tjänst.

Ed den 10 februari 2016



Roland Kindslätt
Verkställande Direktör

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2015-01-01—2015-12-31.

Styrelsen: Styrelsen har under året utgjorts av:

Ordförande	Sten-Åke Olsson	
v. ordf.	Carina Halmberg	(s)
	Jan-Olaf Marthinussen	
	Anna Johansson	(c)
	Annika Lännhult	(m)
	Leif Kunell	(kd)
	Gunnar Simonsson	(s)

Sammanträden: Under året hölls 6 möten samt årsstämma.

Revisorer: Gunnar Hjalmarsson auktoriserad revisor samt Torgny Arvidsson lekmannarevisor.

Firmatecknare: Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Ordföranden, Vice ordföranden, VD Roland Kindslätt och Gösta Schagerholm, två i förening. VD tecknar firman vid löpande förvaltningsåtgärder.

Föreningsanslutning: Bolaget var 2015 anslutet till SABO, Pacta och HBV.

Fastighetsförsäkringar: Samtliga fastigheter var fullvärdesförsäkrade i Gjensidige via försäkringsmäklare Söderberg & Partners.

Lägenhetsbestånd: Vid årets slut förvaltade bolaget 421 lägenheter och 18 lokaler med en total yta av 26 054 m² resp. 9 584 m². (32 lägenheter, 2 243 m² blockuthyrs till kommunen som Trygghetsboende och LSS-boende och redovisas som lokalyta)

1 rokv, 1 rok eller 1,5 rok	86 st
2 rok	236 st
3 rok	82 st
4 rok	16 st
5 rok	1 st
	421 st

HÄNDELSE UNDER ÅRET

Ombyggnad/Underhåll: HVB-hem

Södra Moränvägen 23

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Fortskrider relativt planenligt i takt med att tillfälle ges, t.ex. vid flyttning. Är i stort sett i fas, det förekommer både längre och kortare intervaller än planerat. Slitaget i vissa lägenheter är stort, delvis p.g.a. stor omflyttning, delvis pga att vissa hyresgäster missköter sitt boende.

OUTHYRDA LÄGENHETER

Antal outhyrda lägenheter vid årets början var 2 st. och vid dess slut 6 st.

Antalet outhyrda lägenheter har varierat under året.

KOMMUNALT BIDRAG

Något kommunalt stöd eller aktieägartillskott har ej förekommit under 2015.

ÅRETS RESULTAT

2015 års resultat blev en vinst på 164 kkr.

Aktiekapitalet uppgår till 2 000 kkr

Reservfonden uppgår till 2 500 kkr

BEHANDLING AV VINST

Till årsstämman förfogande står följande medel

Balanserade resultat	9 619 kkr
----------------------	-----------

Årets resultat	+164 kkr
----------------	----------

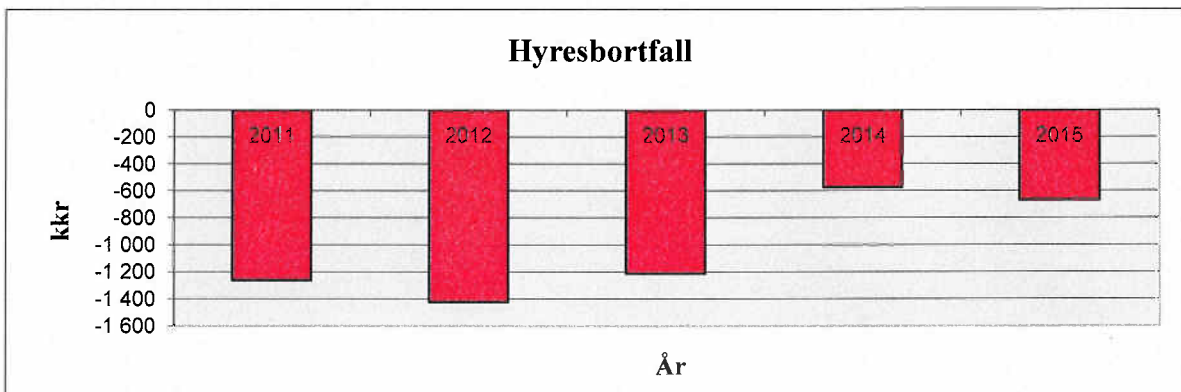
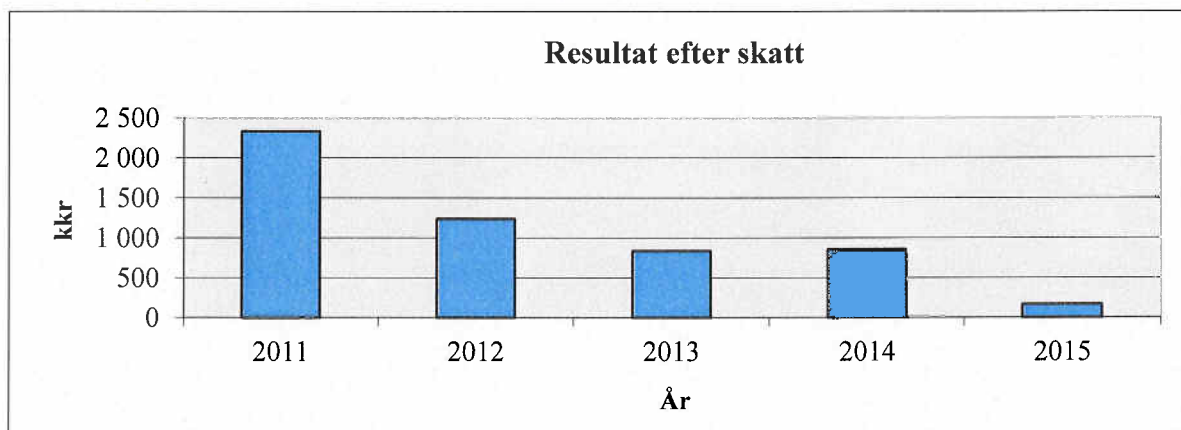
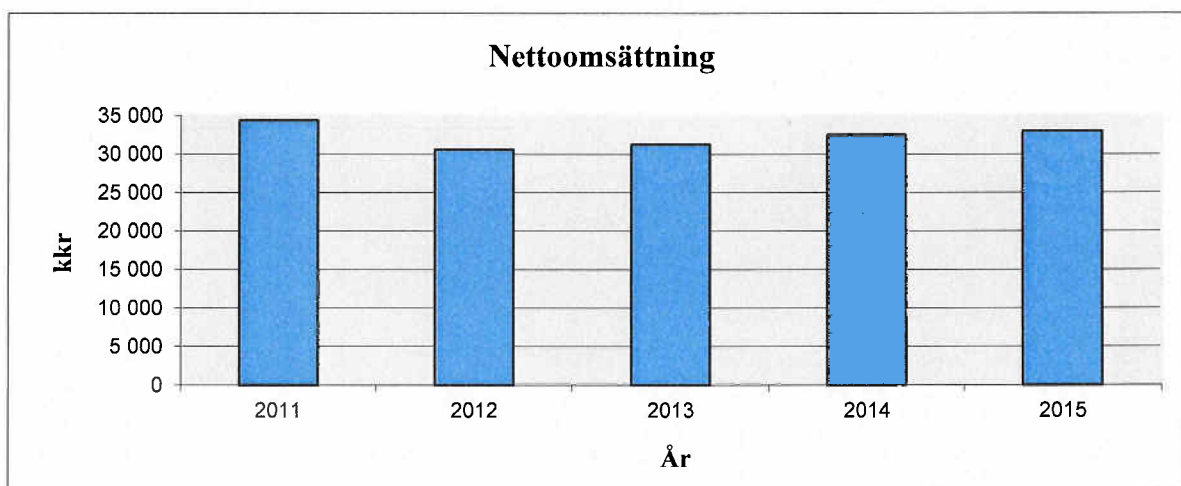
Ansamlad vinst	9 783 kkr
----------------	-----------

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten i sin helhet överförs i ny räkning.

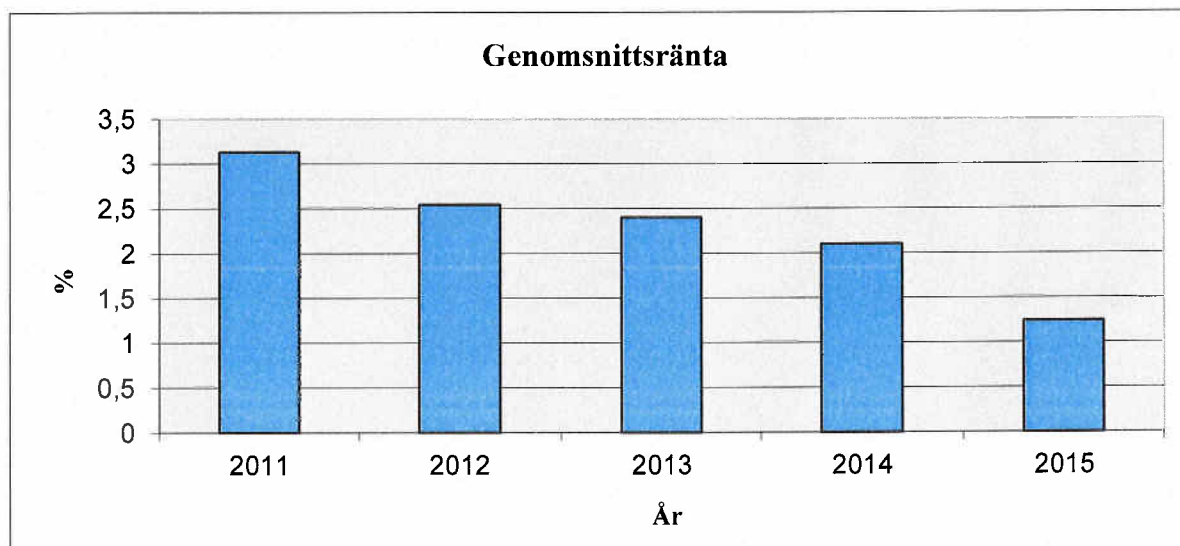
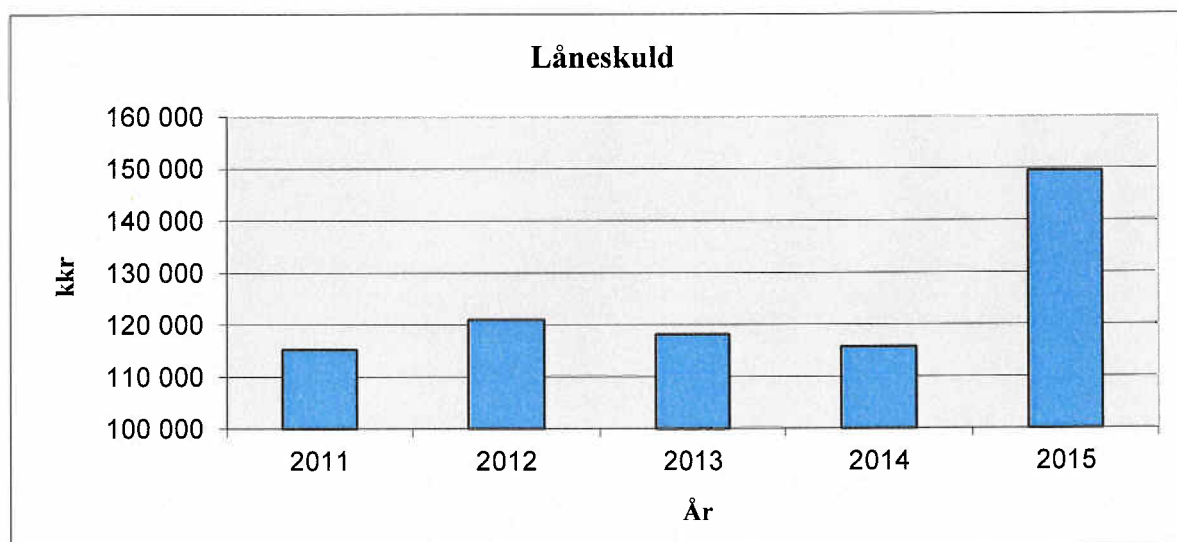
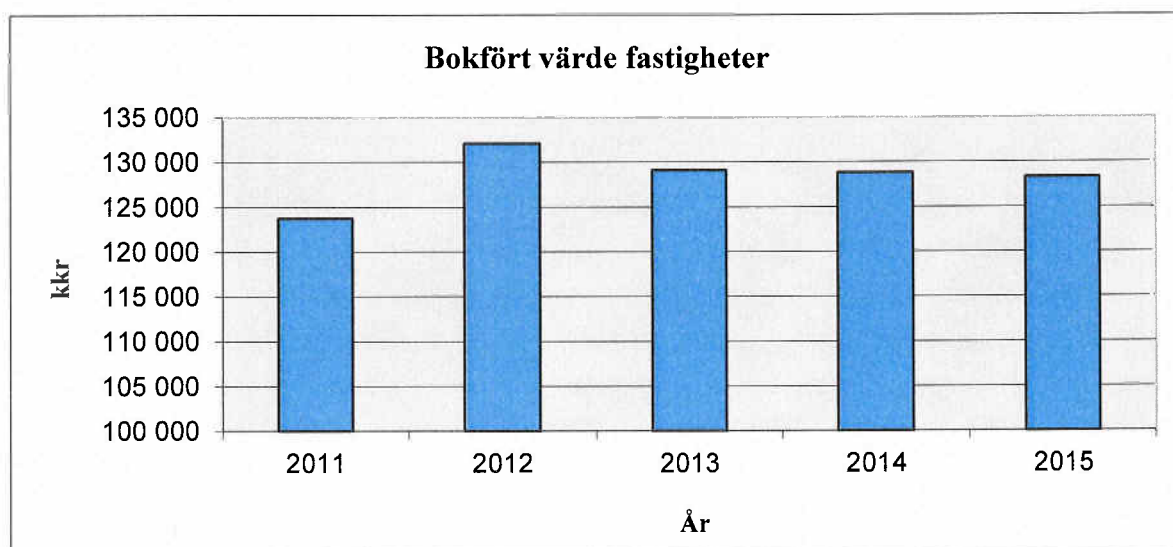
Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)

Ekonomisk 5-årsöversikt. Belopp i kkr.

Jämföresetal	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning	34 396	30 608	31 284	32 524	32 965
Resultat efter skatt	2 331	1 235	834	855	164
Hysesbortfall	-1 262	-1 425	-1 214	-574	-668
Bokfört värde fastigheter	123 737	132 097	129 083	128 795	128 313
Låneskuld	115 203	120 962	118 126	115 728	149 454
Genomsnittsränta %	3,13	2,54	2,4	2,1	1,24



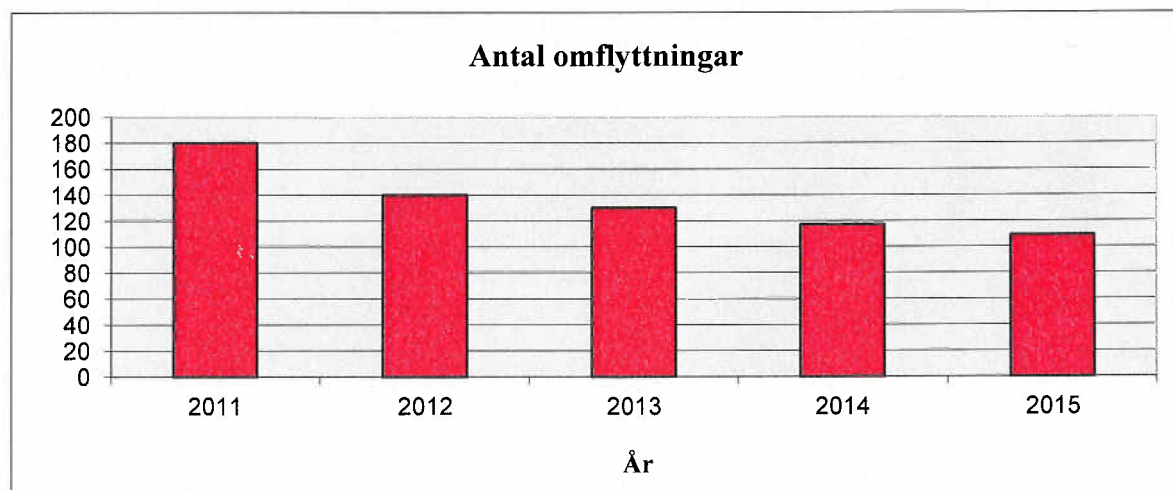
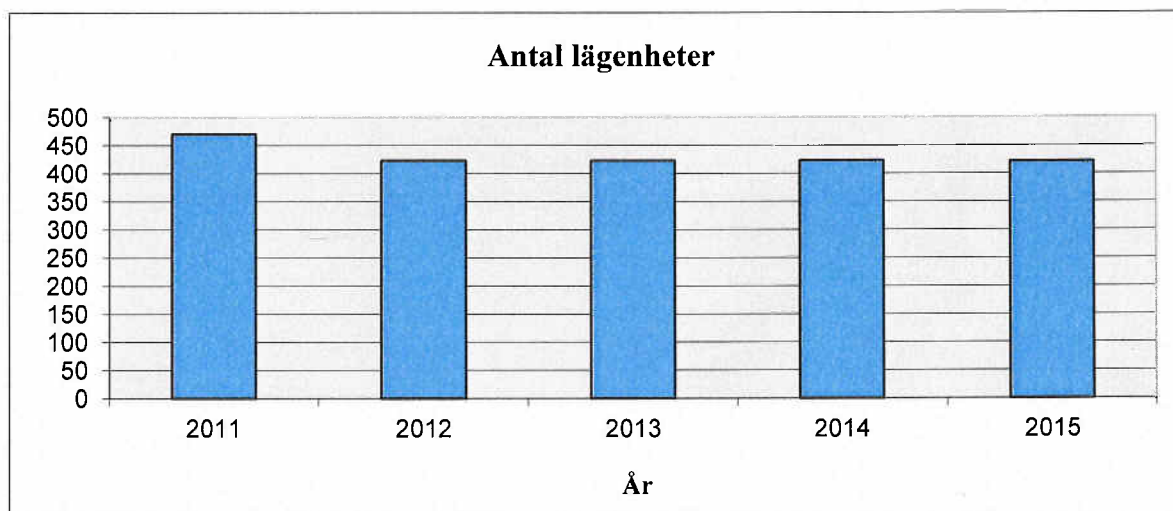
Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)



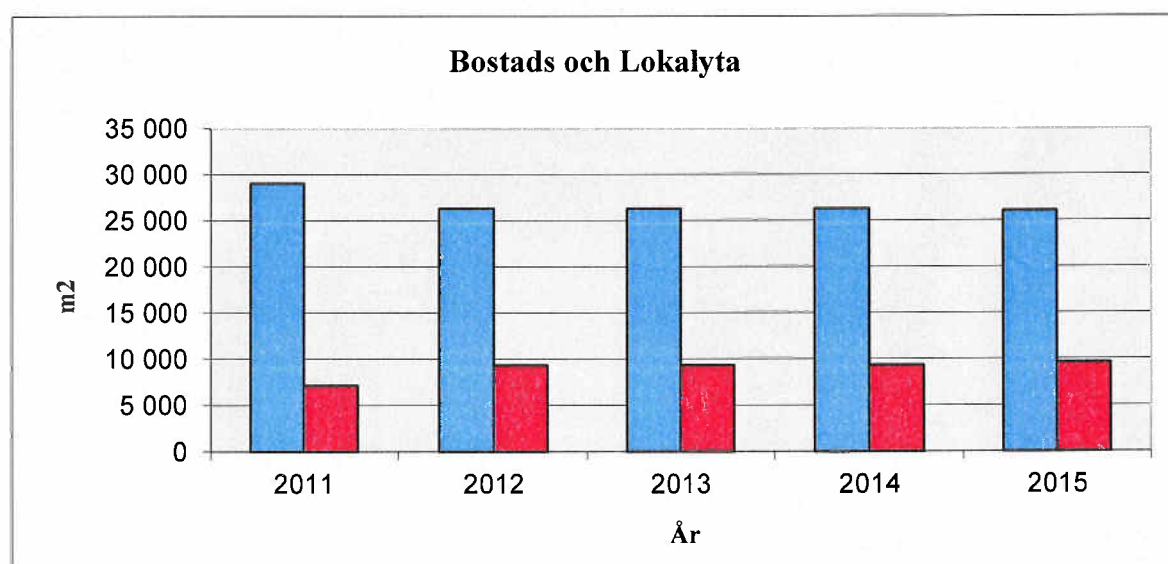
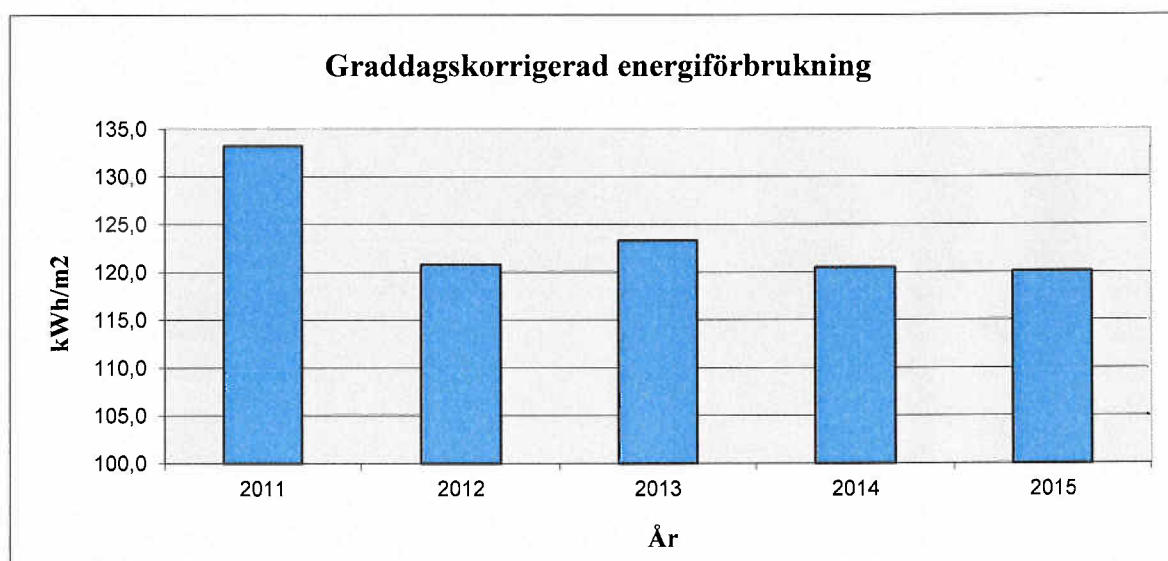
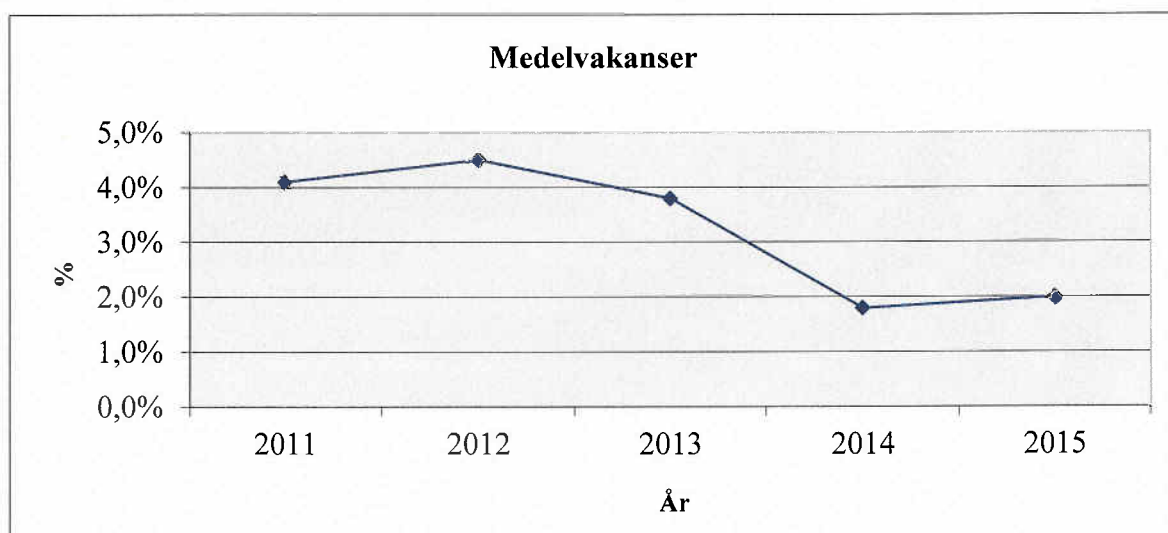
Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)

Nyckeltal	2011	2012	2013	2014	2015
Likviditet %	54	43	59	43	265
Soliditet %	8,5	8,9	9,6	10,4	8,4
Direktavkast. Fastighet bokfv	5,0	6,0	7,6	5,7	5,9
Direktavkast. Tot. Kapital %	4,3	3,4	2,9	2,8	1,7

Jämförelsetal	2011	2012	2013	2014	2015
Bostadsyta	29 024	26 309	26 309	26 309	26 054
Antal lägenheter	470	423	423	423	421
Medelhyra lägenheter kr/m2	853	863	883	899	911
Medel Vakans	4,1%	4,5%	3,8%	1,8%	2,0%
Energiförbrukning kWh/m2	133,2	120,8	123,3	120,5	120,1
Omflyttningar	180	140	130	117	109
Omflyttning %	38,3%	33,1%	30,7%	27,7%	25,9%
Lokalyta	7 123	9 329	9 329	9 329	9 584
Antal Lokaler	15	16	16	16	18



Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)



EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR 2015 (KKR)

	NOT	2015	2014
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	32 584	32 139
Övriga förvaltningsintäkter	2	381	385
Summa nettoomsättning		32 965	32 524
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,4	-16 128	-17 779
Underhållskostnader		-9 225	-6 745
Fastighetsskatt		-403	-423
Avskrivningar	5	-4 253	-3 820
Nedskrivning		0	0
Summa fastighetskostnader		-30 009	-28 767
Rörelseresultat		2 956	3 757
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28	73
Räntekostnader och liknande poster	7	-2 327	-2 947
Summa finansiella kostnader		-2 299	-2 874
Resultat efter finansiella poster		657	883
Förändring av periodiseringsfond		-297	0
Summa bokslutsdispositioner		-297	0
Årets skattekostnad	8	-196	-28
Årets resultat		164	855

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2015 (KKR)

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	117 781	118 263
Mark	9	10 532	10 532
Markanläggningar	9	2 125	2 285
Pågående nybyggnad		8 204	58
Inventarier	10	798	904
		<u>139 440</u>	<u>132 042</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Långfristiga fordringar	12	98	218
Summa anlägg. tillgångar		139 578	132 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Bränslelager och förråd		518	470
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		60	59
Andra kundfordringar		62	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	864	736
		<u>986</u>	<u>795</u>
Kassa och bank		32 678	2 577
Summa omsättningstillgångar		34 182	3 842
SUMMA TILLGÅNGAR		173 760	136 142

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2015

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2000 aktier med kvotvärde 1000 kr)		2 000	2 000
Reservfond		2 500	2 500
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		9 619	8 764
Årets resultat		164	855
Summa eget kapital		<u>14 283</u>	<u>14 119</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	15	297	0
Summa obeskattade reserver			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	146 280	112 554
Checkräkningskredit (limit 7000)		0	0
Summa långfristiga skulder		<u>146 280</u>	<u>112 554</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 174	3 174
Leverantörsskulder		4 947	2 474
Övriga skulder	18	779	706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 000	3 115
Summa kortfristiga skulder		<u>12 900</u>	<u>9 469</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		173 760	136 142
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut (Uttagna i eget förvar 28.400 kkr)		0	0
Ansvarsförbindelser		0	0

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

FINANSIERINGSANALYS 31 DECEMBER 2015

	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Inbetalningar från kunder	32 929	32 457
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-21 302	-25 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före betalda räntor och inkomstskatter	11 627	7 019
Erhållen ränta	28	73
Erhållna räntebidrag		
Erlagd ränta	-2 388	-2 947
Inkomstskatt	-196	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 071	4 145
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 816	-3 953
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	120	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 696	-4 003
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	36 000	
Amortering av skuld	-2 274	-2 398
Erhållet aktieägartillskott		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33 726	-2 398
Årets kassaflöde	30 101	-2 256
Likvida medel vid årets början	2 577	4 833
Likvida medel vid årets slut	32 678	2 577

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOTHÄNVISNINGAR TILL BOKSLUT 2015

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med Årsredovisninglagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), Föregående år tillämpades BFNAR 2008:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Edshus AB är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för 2014, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att företaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de förväntas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas.

Byggnader:	Stommar	100 år
	Fasader, yttertak och fönster	40-50 år
	Övrigt	5-25 år
Markanläggningar		20 år
Inventarier		5 år

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Någon särredovisning av centrala administrations- och försäljningskostnader har ej gjorts då de bedöms vara av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 1. HYRESINTÄKTER

	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	Grundhyra	Grundhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Netto	Netto
Bostäder	23 659	23 650	321	351	23 338	23 299
Lokaler	8 615	8 100	278	156	8 337	7 944
Garage, p-platser	560	551	69	67	491	484
	<u>32 834</u>	<u>32 301</u>	<u>668</u>	<u>574</u>	<u>32 166</u>	<u>31 727</u>

Därutöver avseende bostäder

Lämnade hyresrabatter	-17	-22
Bredband	227	223
Elektricitet	148	148
Tillvalsavgifter	60	63
	<u>418</u>	<u>412</u>
Summa	32 584	32 139

NOT 2. ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2015	2014
Ersättning från hyresgäster för extra underhåll	266	215
Återvunna hyresförluster	52	109
Fakturerade kostnader	63	61
	<u>381</u>	<u>385</u>

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 3. DRIFTSKOSTNADER

	2015	2014
Reparationer	1 173	1 197
Fastighetsskötsel	4 041	5 993
Uppvärmning	2 281	2 215
Vatten	1 436	1 423
El	1 453	1 283
Sophantering	1 535	1 471
Administration	2 435	2 873
Hyresgästernas medel	58	57
Försäkringskostnader	223	208
Avskrivna fordringar	110	179
Kabel-TV / Bredband	709	700
Övriga driftskostnader	611	122
	16 065	17 721

NOT 4. REVISIONSKOSTNADER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:	63	58
Revisionsuppdrag		
Andra uppdrag	0	

NOT 5. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

Tillgångsslag

Materiella anläggningstillgångar	2015	2014
Byggnader	3 870	3 460
Markanläggningar	160	137
Inventarier	223	223
Summa avskrivningar	4 253	3 820

Övergången till redovisning enligt K3 och komponentavskrivning har medfört en ökad avskrivning på c:a 250 kkr på byggnader.

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 6. PERSONAL

Medelantalet anställda har varit följande:	2015	2014
Administration	2,00	2,00
Fastighetsarbetare	0,00	0,00
	<u>2,00</u>	<u>2,00</u>

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 50% resp. 50%.

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelse och Vd	510	485
Administrativ personal	1 134	1 062
Fastighetsarbetare(inkl. städpersonal)	0	0
	<u>1 644</u>	<u>1 547</u>

Sociala avgifter enligt lag och avtal	254	254
varav pensionskostnader till Vd och styrelse	0	0
varav pensionskostnader till övriga anställda	36	34

NOT 7. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2015	2014
Fastighetslån	2 041	2 655
Borgensavgift	286	292
	<u>2 327</u>	<u>2 947</u>

NOT 8.

	2015	2014
Inkomstskatt	196	28

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 9.

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	171 915	169 291
Avgår statsbidrag	-4 165	-4 165
Ackumulerad nedskrivning	-2 000	-2 000
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar under året	-800	-829
Övriga nyanskaffningar under året	4 001	3 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 951	165 750
 Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-47 487	-44 574
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar under året	187	547
Årets avskrivning	-3 870	-3 460
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 170	-47 487
 Utgående bokfört värde	117 781	118 263
Under åren har 599 kkr i räntor aktiverats som anskaffningsvärde.		
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 532	10 532
Försäljningar under året	0	0
Utgående bokfört värde	10 532	10 532
 Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 660	2 160
Nyanskaffningar under året	0	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 660	2 660
 Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-375	-238
Årets avskrivning	-160	-137
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-535	-375
 Utgående bokfört värde	2 125	2 285
 Taxeringsvärde		
Byggnad	89 618	92 538
Mark	15 006	15 303
	104 624	107 841

Marknadsvärdering:

En intern värdering görs baserat på hyresintäkter och avkastingskrav vilket ger ett marknadsvärde på 163 Mkr.

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 10.

	2015-12-31	2014-12-31
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 284	3 284
Nyanskaffningar under året	117	0
Försäljningar/utrangeringar under året	-365	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 036	3 284
 Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 380	-2 157
Försäljningar/utrangeringar under året	365	0
Årets avskrivning	-223	-223
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 238	-2 380
 Utgående bokfört värde	798	904

NOT 11. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Aktier och andelar	2015-12-31	2014-12-31
HBV	40	40

NOT 12. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Återbäringsfordran HBV	98	218
	<u>98</u>	<u>218</u>

NOT 13. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	346	291
Upplupna inkomsträntor	3	4
Förskottsbetalda leverantörsskulder	515	441
	<u>864</u>	<u>736</u>

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 14. FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst(+) /förlust(-)	Årets vinst(+) /förlust(-)
Belopp vid årets ingång	2 000	2 500	8 764	855
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma			855	-855
Årets resultat 2015				164
Belopp vid årets utgång	2 000	2 500	9 619	164

NOT 15. PERIODISERINGSFONDER

	2015-12-31	2014-12-31
Periodiseringsfond 2015	297	0

NOT 16. LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRFALLOTIDER

	Senare än 1 år men tidigare än 5 år efter balansdagen		Senare än 5 år efter balansdagen	
	2015	2014	2015	2014
Skulder till kreditinstitut	90 429	73 940	23 025	23 555
Summa	90 429	73 940	23 025	23 555

NOT 17. SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp kkr	Genomsnittsränta 2015-12-31	Andel av lån %
Lån med 3 månaders bindning	38 274	0,13	26%
2016	36 000	-0,01	24%
2017	43 430	3,10	29%
2018	6 582	0,57	4%
2019	13 705	2,23	9%
2020	11 463	0,96	8%
Ränteb. efter 2020	0		0%
Totalt	149 454	1,24%	100%

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 18. ÖVRIGA SKULDER

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdeskatt	77	1
Personalens källskatt	23	19
Beräknad inkomsskatt	196	0
Avräkning kommunen	483	686
	<u>779</u>	<u>706</u>

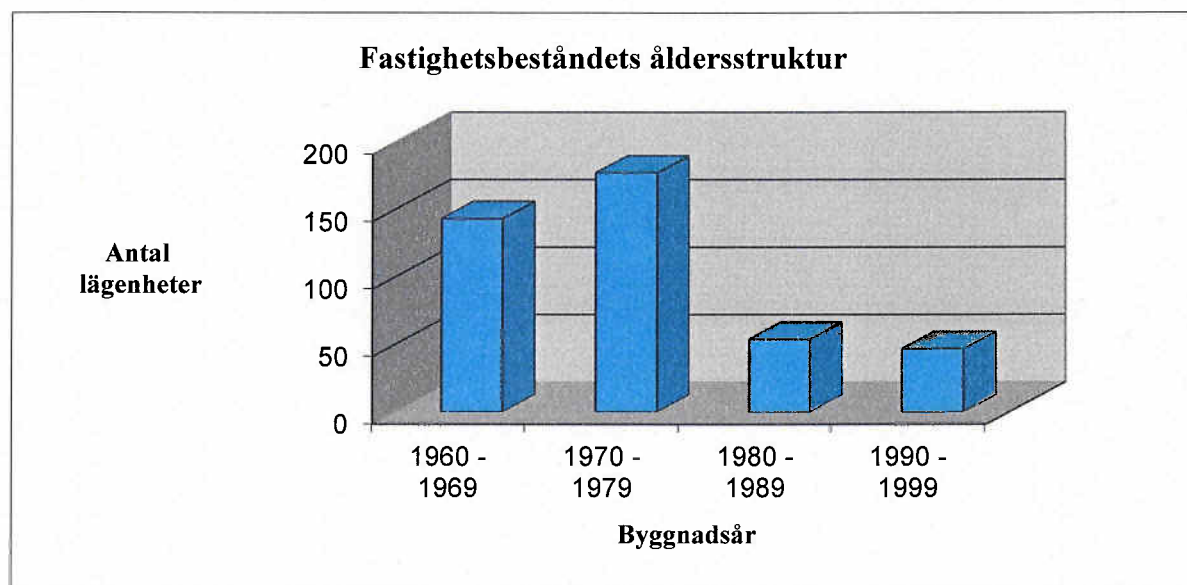
NOT 19. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda hyror	2 004	1 849
Upplupna räntekostnader	250	311
Upplupna leverantörsskulder	1 400	609
Semesterlöneskuld	277	284
Arbetsgivaravgifter	24	20
AMF	36	34
Löneskatt	9	8
	<u>4 000</u>	<u>3 115</u>

Egna fastigheter som omfattas av förvaltningen

Fastighet	Bygg år	Antal lgh	Yta lgh m2	Årshyra lgh per m2	Antal lokaler	Yta lokaler m2
Timmertjärnsvägen 11	1961	20	1 055	917		
Kronoparksvägen 17	1962	20	1 410	873	1	553
Timmertjärnsvägen 13	1963	17	941	914		
S:a Moränvägen 4-14	1964-65	42	2 346	912		
S:a Moränvägen 23	1976	25	1 621	742 **	2	414
Ängsvallevägen 1-9	1967-68	44	3 176	891		
Gamla Edsvägen 52-68	1971-74	108	6 624	911		
Timmertjärnsvägen 16-20	1979	44	2 765	949		
Hjortronstigen 13-19	1984-85	32	1 923	808 **		
Norra Moränvägen 6	1930				8	771
Delesgatan 10	1980	12	696	938		
Björkhaget	1986	10	420	834 **		
Toppen	1991	47	3 076	1071	3	1 449
Linden	1991	0	0	0	2	1 828
Stubbekasvägen 2		0			1	476
Nössemarksvägen 12	1999	0			1	4 093
Totalt		421	26 054	911	18	9 584

** Kallhyra



EDSHUS AB

ED den 9 mars 2016



Sten-Åke Olsson
Ordf.



Carina Halmberg
Vice ordf.



Jan-Olaf Marthinussen



Anna Johansson



Annika Lännhult



Leif Kunell



Gunnar Simonsson



Roland Kindslett
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 9 mars.



Gunnar Hjalmarsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Edshus AB, org.nr 556526-3596

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Edshus AB för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Edshus ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Edshus AB för år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Ed den 9 mars 2016



Gunnar Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Edshus AB
Box 31,
668 21 Ed

556526-3596

Granskningsrapport för verksamhetsåret 2015.

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2015.

Granskningen har utförts i enlighet med aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Jag bedömer att

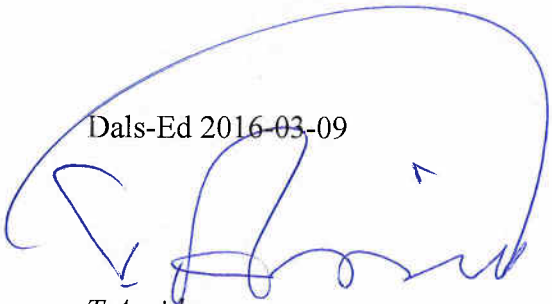
- verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt
- den interna kontrollen varit tillfredsställande"

Jag finner därför inte anledning att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag

- tagit del av styrelsens protokoll, arbetsordning för styrelsen samt instruktioner för verkställande direktör
- tagit del av de rapporter som upprättats av auktoriserade revisorn
- träffat bolagets ledning för allmän information om bolagets utveckling.

Dals-Ed 2016-03-09



T Arvidsson

Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor.



EDSHUS AB

Box 31, 668 21 ED. Tel. 0534-190 60 Fax. 0534-121 88
