EDSHUS

ÅRSREDOVISNING

2013

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 bestod under sista kvartalet
2013

0,15	VD
1	Kamrer
1	Uthyrning

Organisation

Under året blev det personalförändringar inom bolaget bland annat på tjänsten som VD då Lars-Olof Edsberger slutade sin tjänst den sista mars och under perioden från april till oktober verkade kamrer Gösta Schagerholm som tf VD och under denna tid undersöktes man hur VD tjänsten skulle se ut framför om man skulle kunna ha en gemensam VD med ett annat kommunalt fastighetsbolag.
Men det visade sig i nuläget inte framkomligt.

Då undersöktes möjligheten om man kunde ha den samordning på tjänsten som man tidigare har haft vilket innebär att Teknisk chef på Dals Eds kommun även verkar som VD, Denna lösning accepterades av Edshus styrelse så man beslutade att anta undertecknad som VD 2013-10-26.

Marknaden

Vakanserna i vårt bestånd har varit väldigt lågt under året.
Detta berott på till en stor del av att Sykes återigen har ökat sin personalbemanning.

Störst efterfrågan är på två-rumslägenheter och en-rumslägenheter.
Byggandet av 14 bostadsrättslägenheter i privat regi har färdigställts under året.

Ekonomi

Resultatet för år 2013 är positivt och uppgår till 834 kkr. Orsaken till detta kan förklaras med att de energieffektiviseringar som har genomförts även intäktssidan är ca 1 miljon bättre en budgeterat, omläggning av lån har medfört 350 lägre räntekostnader. Edshus har kommunal borgen på samtliga lån vilket också gynnar räntenivån.

Årets hyresförhandlingar blev klara december och resultatet blev 1,25 % höjning
Beroende på personalomsättningar och vakanser så har inte det planerade yttre underhållet och investeringar för 2013 utförs fullt ut men kommer att läggas på en rimlig nivå under 2014, i enlighet med de 5-års planer som vi tagit fram för varje bostadsområde.

Affärsplan

I den framtagna affärsplanen för Edshus AB då man bland annat beslutade om prioriterade fokusområden på 1-3 års sikt (9 områden), som vi skall verka för.
Det jag vill lyfta fram i dessa områden är vi skapat en tydligare organisation, framtagit en underhållsstrategi och kontinuerligt mäter kundnöjdheten samt arbetar med yttre miljön .

Framtiden

Edshus skall inför 2014 fortsätta med energieffektivisering samt planerat underhåll enligt framtagna handlingsplaner. Avsikten är att på sikt hamna under genomsnittskostnaden för bostadsbolag med liknande storlek och förutsättningar.

Vår ägare, kommunen, har i sina ägardirektiv ett lönsamhetsmål att soliditeten i bolaget år 2015 skall vara 10 %. Vi har ökat från 5,2 % år 2009 till 9,6 % år 2013 och kommer därför att klara av den målsättningen. Bostadsmarknaden i Dals-Ed är mycket känslig för konjunktursvängningar, flytt eller nedläggning av större industrier m.m. Konjunkturen för 2014 ser positivt ut. Min bedömning är dock att möjligheterna att visa ett positivt resultat 2014 är goda.

Ed den 8 april 2014

Roland Kindslätt
Verkställande Direktör

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsen: Styrelsen har under året utgjorts av:

Orförande	Martin Carling	(c)
v. ordf.	Carina Halmberg	(s)
	Maj-Britt Karlsson	(c)
	Anna Johansson	(c)
	Mats Hansson	(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 2013 anslutet till SABO, Pacta och HBV.

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

Lägenhetsbestånd: Vid årets slut förvaltade bolaget 423 lägenheter och 16 lokaler med en total yta av 26 309 m^2 resp. 9 329 m^2. (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	83 st
4 rok	16 st
5 rok	2 st
	423 st

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad/Underhåll: Parkering Gamla Edsvägen 52-68

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 28 st. och vid dess slut 9 st.
Antalet outhyrda lägenheter har varierat däremellan under året.

KOMMUNALT BIDRAG
Något kommunalt stöd eller aktieägartillskott har ej förekommit under 2013.

FRAMTIDEN FÖR EDSHUS

Framtidstron i kommunen är fortsatt positiv och efterfrågan på bostäder är ganska god.
Utifrån det goda läget vad gäller uthyrningen så kommer vi under året undersöka marknaden om det finns behov av nybyggnation.
God, effektiv service och nöjda hyresgäster är högt prioriterat.
Samtidigt står vi inför en stor utmaning att sänka våra driftskostnader ännu mer.
Edshus framtid ser därmed ganska god ut.

En prognos för de närmaste två åren bör se ut enligt nedan
2014-2015 Fortsatt fokusering på att anpassa organisationen efter vårt uppdrag i samordning med kommunen, öka kundfokus samt minska våra driftskostnader ännu mer. Fortsatt arbete med energieffektiviseringar och underhållsplanering.

Ovanstående prognos är under förutsättning att inga större oförutsedda händelser drabbar kommunen.
Som vanligt en varning för hur fort situationen för Edshus eller bostadsmarknaden i helhet kan svänga när t.ex. större företag beslutar om drastiska åtgärder eller finansmarknaden ändras.

HÄNDELSER EFTER BOKSLUTSDATUM

Projektering och byggnation av 47 st förråd på Timmertjärnsområdet.

ÅRETS RESULTAT
2013 års resultat blev en vinst på 834 kkr.

Aktiekapitalet uppgår till 2 000 kkr
Reservfonden uppgår till 2 500 kkr

BEHANDLING AV VINST
Till årsstämmans förfogande står följande medel

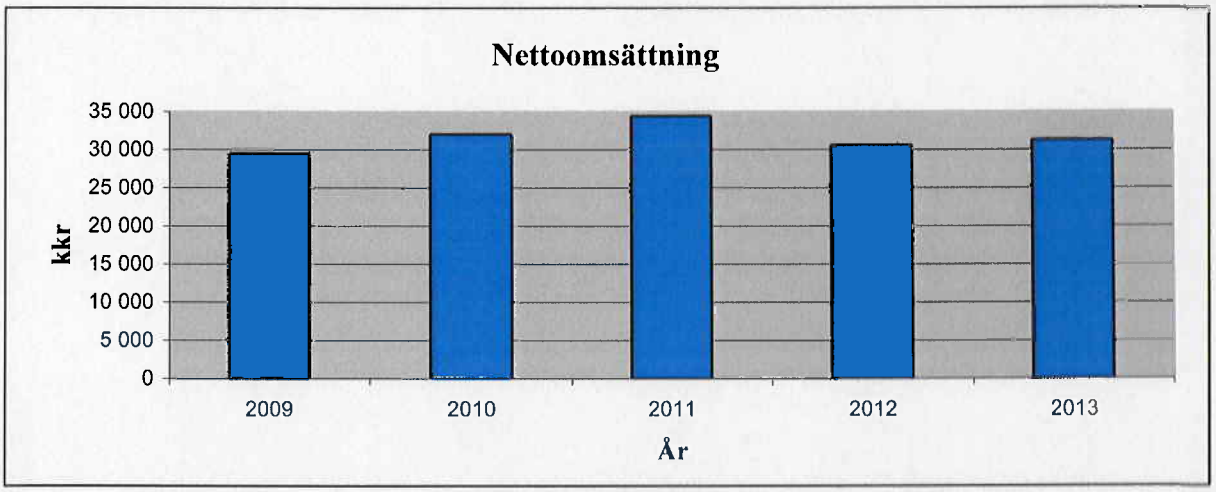
Balanserade resultat	7 930 kkr
Årets resultat	+834 kkr
Ansamlad vinst	8 764 kkr

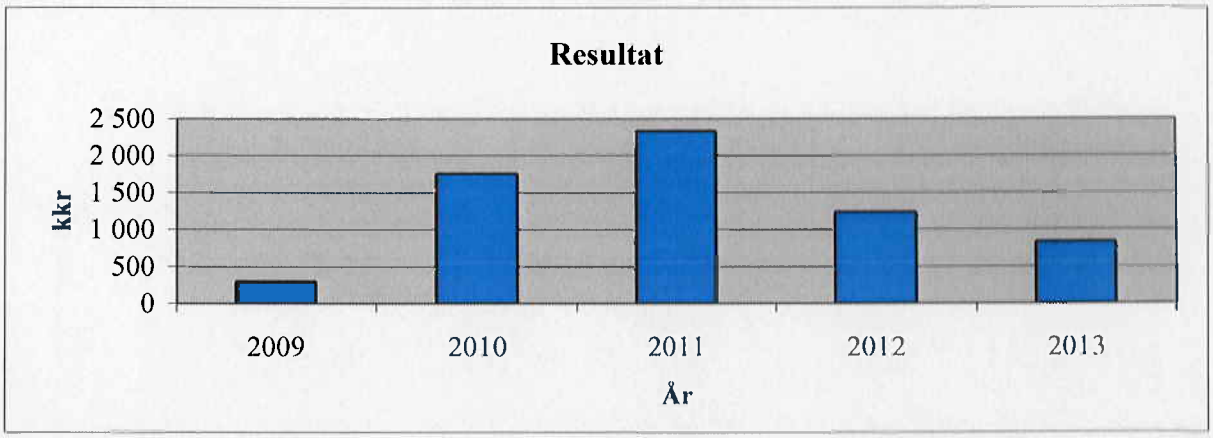
Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten i sin helhet överförs i ny räkning.

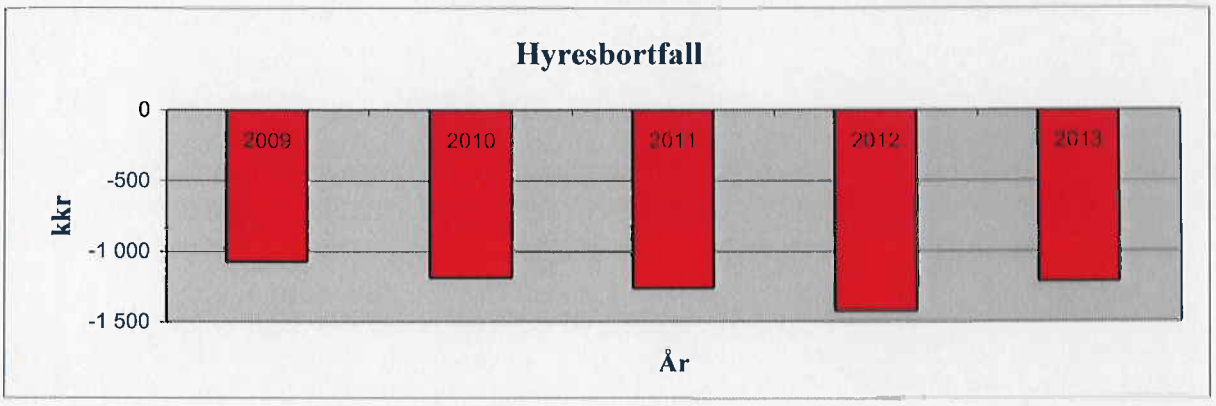
Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)

Ekonomisk 5-årsöversikt. Belopp i kkr.

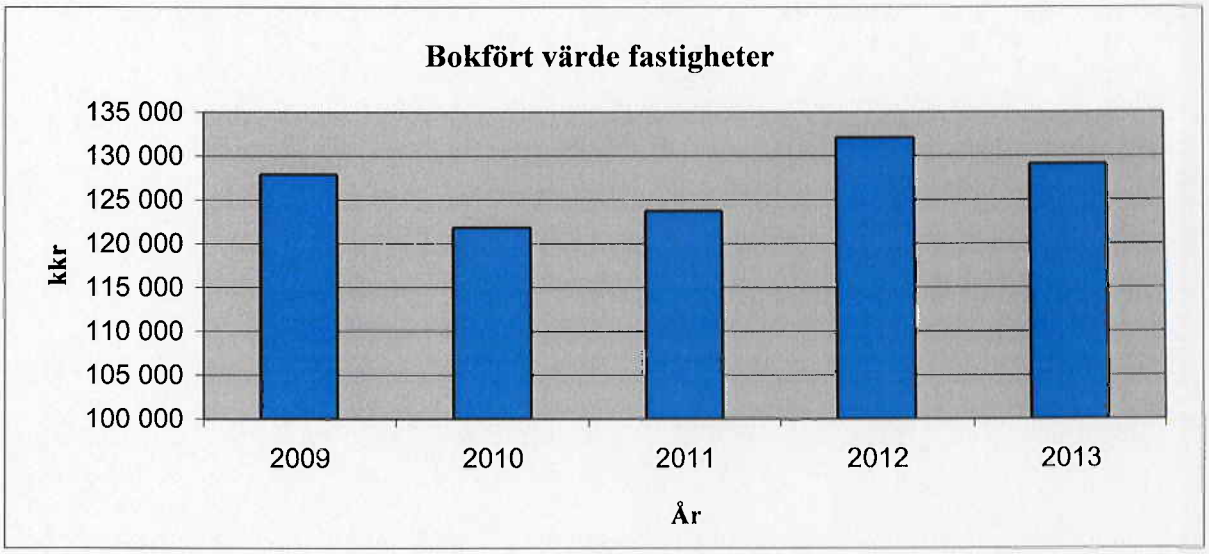
Jämföresetal	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning	29 508	32 018	34 396	30 608	31 284
Resultat	293	1 755	2 331	1 235	834
Hyresbortfall	-1 073	-1 187	-1 262	-1 425	-1 214
Bokfört värde fastigheter	127 878	121 833	123 737	132 097	129 083
Låneskuld	123 285	113 610	115 203	120 962	118 126
Genomsnittsränta %	0,88	1,98	3,13	2,54	2,4

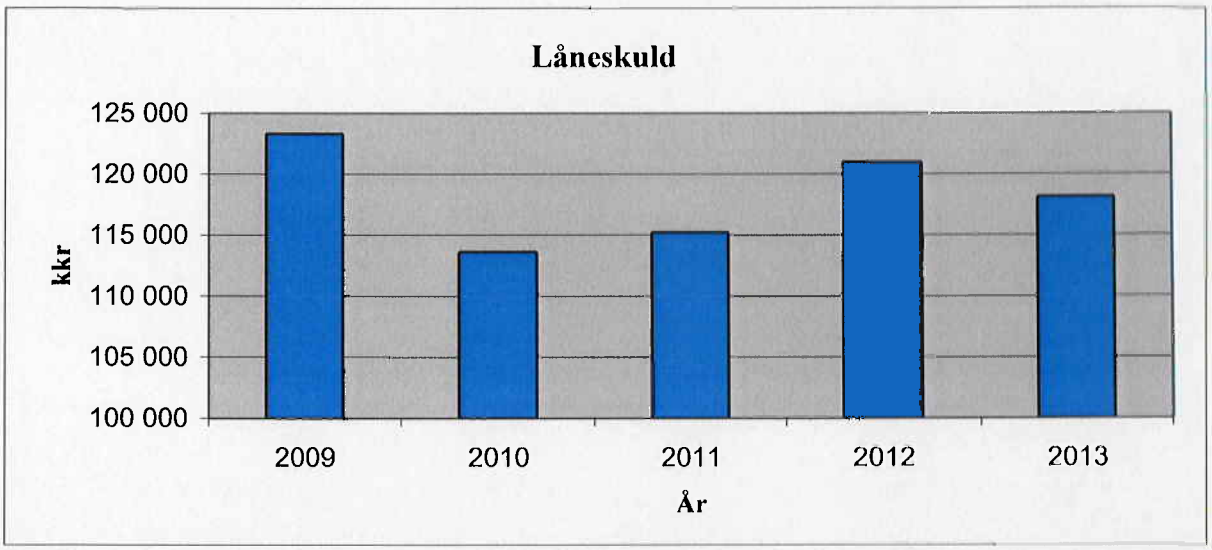


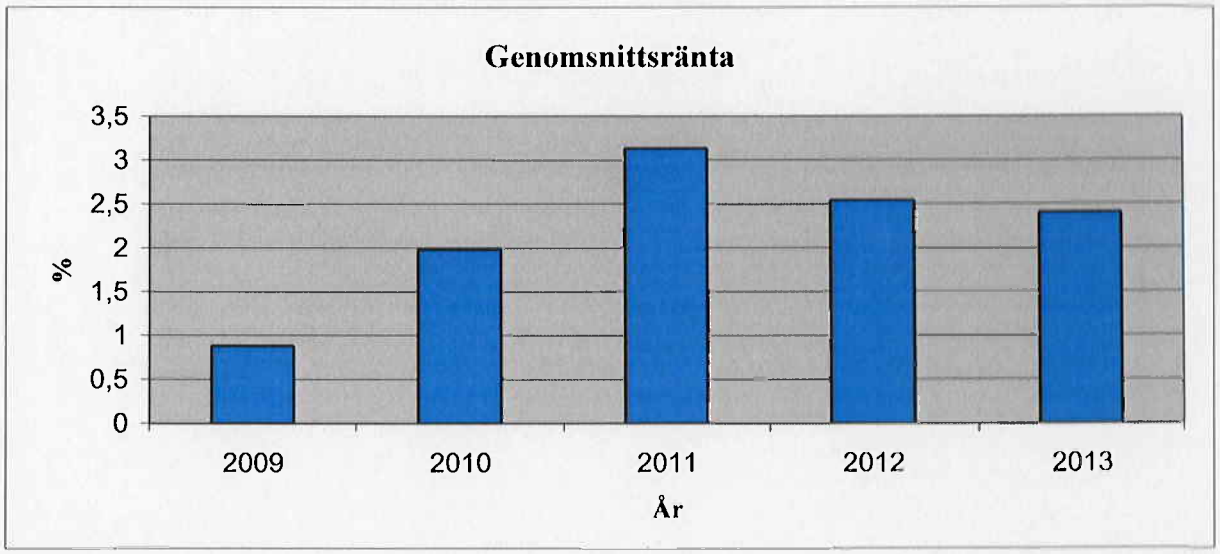




Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)



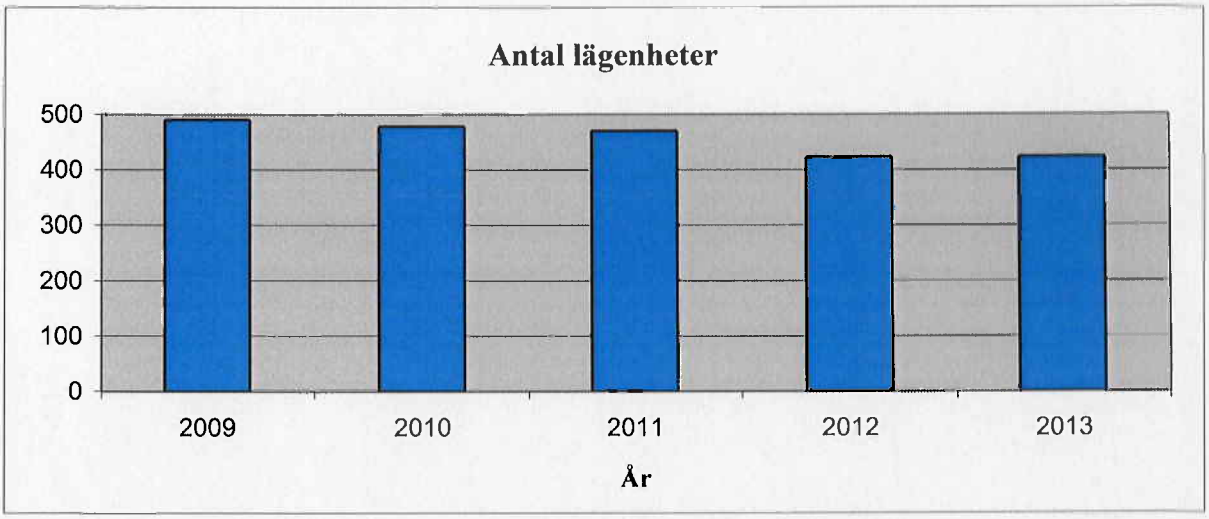


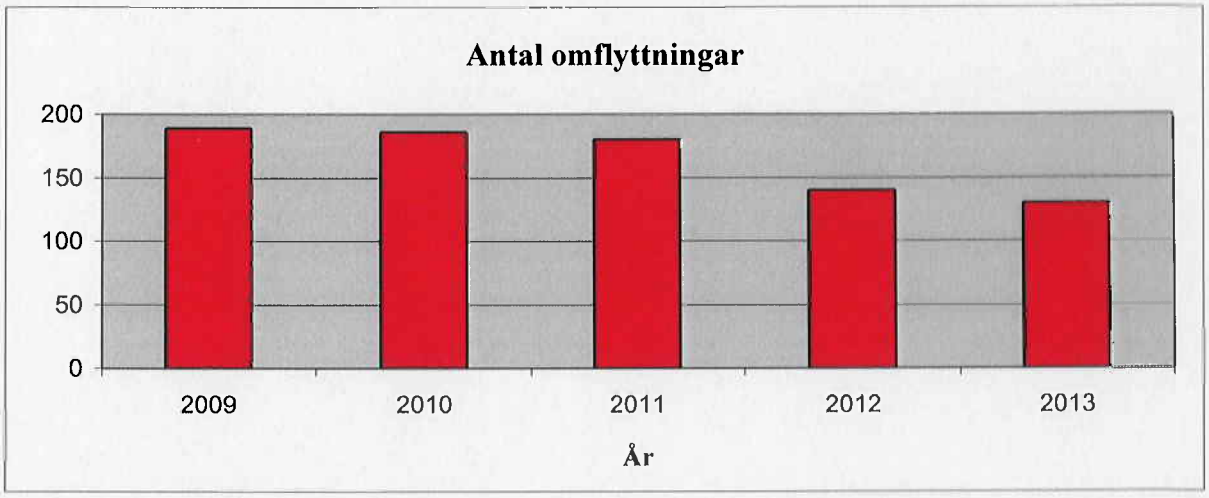


Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)

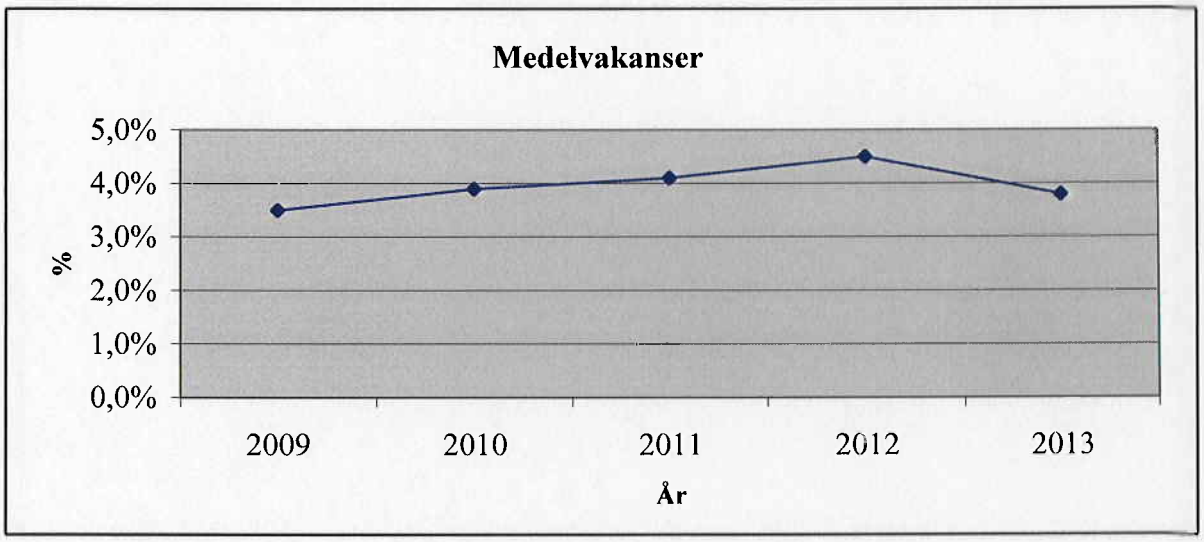
Nyckeltal	2009	2010	2011	2012	2013
Likviditet %	12	40	54	43	59
Soliditet %	5,2	6,7	8,5	8,9	9,6
Direktavkast. Fastighet bokfv	5,2	4,4	5,0	6,0	7,6
Direktavkast. Tot. Kapital %	1,9	2,7	4,3	3,4	2,9

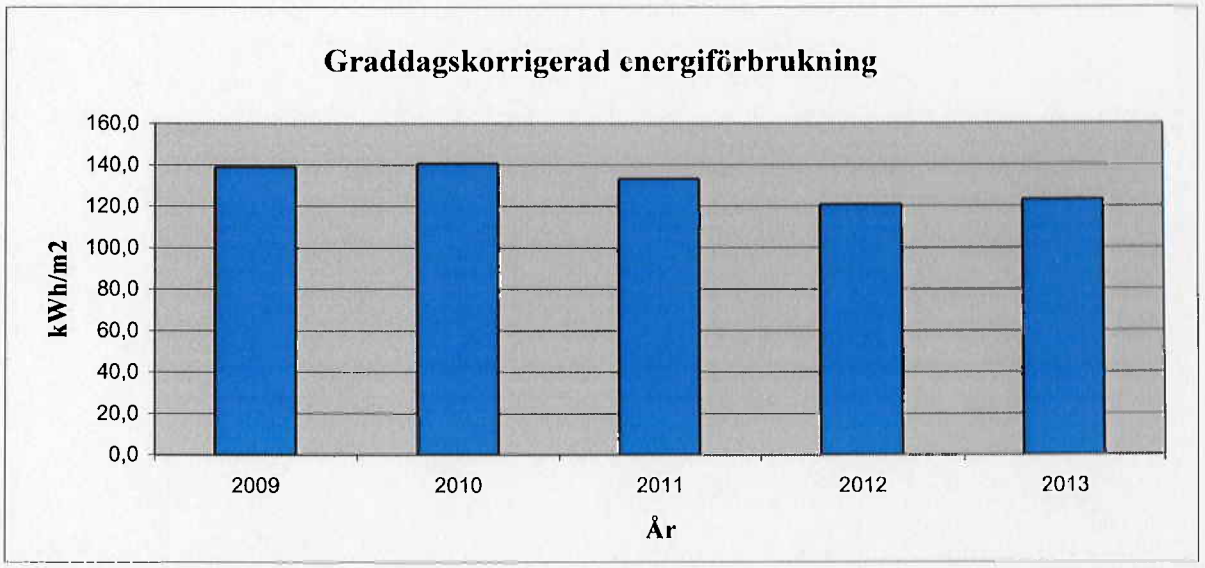
Jämförelsetal	2009	2010	2011	2012	2013
Bostadsyta	30 232	29 500	29 024	26 309	26 309
Antal lägenheter	490	478	470	423	423
Medelhyra lägenheter kr/m2	806	832	853	863	883
Medel Vakans	3,5%	3,9%	4,1%	4,5%	3,8%
Energiförbrukning kWh/m2	138,9	140,5	133,2	120,8	123,3
Omflyttningar	189	186	180	140	130
Omflyttning %	38,6%	38,9%	38,3%	33,1%	30,7%
Lokalyta	7 334	7 045	7 123	9 329	9 329
Antal Lokaler	17	14	15	16	16

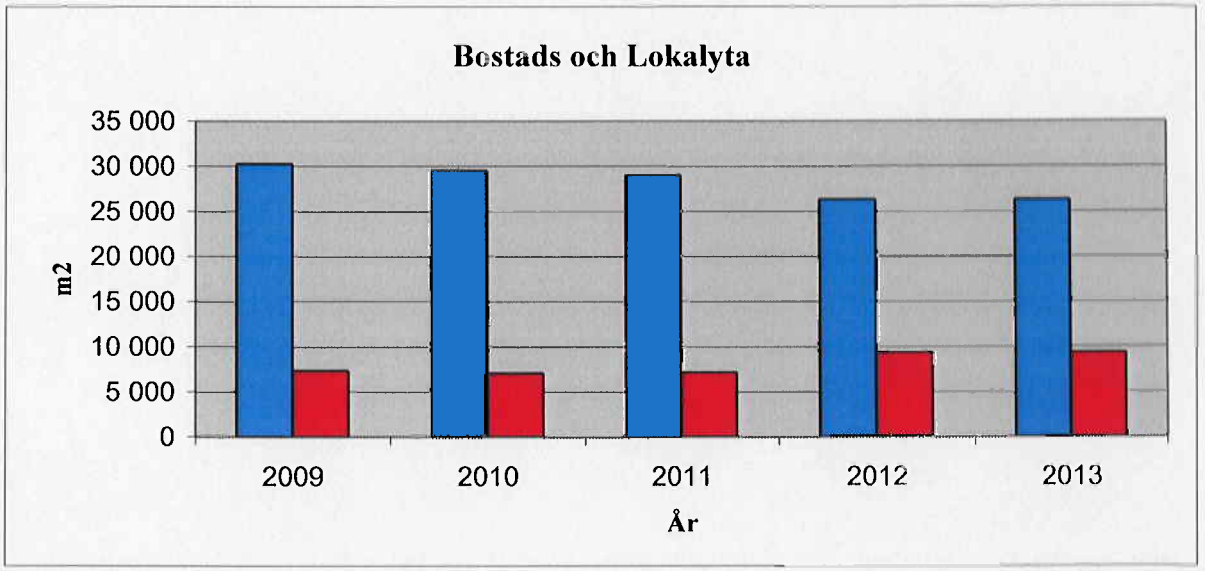




Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)







EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR 2013 (KKR)

	NOT	2013	2012
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	30 889	30 273
Övriga förvaltningsintäkter	2	395	335
Summa nettoomsättning		**31 284**	**30 608**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,4	-14 971	-16 867
Underhållskostnader		-6 028	-5 755
Fastighetsskatt		-423	-479
Avskrivningar	5	-3 864	-2 766
Nedskrivning		-2 000	0
Summa fastighetskostnader		**-27 286**	**-25 867**
Rörelseresultat		**3 998**	**4 741**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		96	72
Räntekostnader och liknande poster	7	-3 260	-3 578
Resultat efter finansiella poster		**834**	**1 235**
Årets skattekostnad	8	**0**	**0**
Årets resultat		**834**	**1 235**

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2013 (KKR)

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	118 551	121 565
Mark	9	10 532	10 532
Markanläggningar	9	1 922	1 561
Pågående nybyggnad		339	158
Inventarier	10	1 127	1 366
		132 471	135 182
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Långfristiga fordringar	12	168	140
Summa anläggn. tillgångar		**132 679**	**135 362**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Bränslelager och förråd		386	414
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		147	400
Andra kundfordringar		31	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	585	667
		763	1 157
Kassa och bank		4 833	2 086
Summa omsättningstillgångar		**5 982**	**3 657**
SUMMA TILLGÅNGAR		**138 661**	**139 019**

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2013

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2013-12-31	2012-12-31
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		7 930	6 695
Årets resultat		834	1 235
Summa eget kapital		**13 264**	**12 430**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	115 333	118 005
Checkräkningskredit (limit 7000)		0	0
Summa långfristiga skulder		**115 333**	**118 005**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 793	2 957
Leverantörsskulder		2 878	2 922
Övriga skulder	17	690	329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 703	2 376
Summa kortfristiga skulder		**10 064**	**8 584**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**138 661**	**139 019**
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 2013

	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Inbetalningar från kunder	32 430	31 611
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-20 257	-22 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	**12 173**	**8 717**
Erhållen ränta	96	72
Erhållna räntebidrag		
Erlagd ränta	-3 276	-3 282
Återbetald mervärdesskatt		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**8 993**	**5 507**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 250	3 148
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-296	-7 183
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-28	-25
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 574**	**-4 060**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		
Amortering av skuld	-2 672	-520
Erhållet aktieägartillskott		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 672**	**-520**
Årets kassaflöde	**2 747**	**927**
Likvida medel vid årets början	**2 086**	**1 159**
Likvida medel vid årets slut	**4 833**	**2 086**

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOTHÄNVISNINGAR TILL BOKSLUT 2013

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.
Hyresintäkter intäktsredovisas in 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 anskaffningvärde minskat med avskrivningar.
Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas.

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde an 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

	2013 Grundhyra	2012 Grundhyra	2013 Hyresbortfall	2012 Hyresbortfall	2013 Netto	2012 Netto
Bostäder	23 294	25 153	1 050	1 300	22 244	23 853
Lokaler	7 912	5 700	103	58	7 809	5 642
Garage, p-platser	548	522	61	67	487	455
	31 754	31 375	1 214	1 425	30 540	29 950
Därutöver avseende bostäder						
Lämnade hyresrabatter					-23	-48
Bredband					162	156
Elektricitet					148	150
Tillvalsavgifter					62	65
					349	323
Summa					**30 889**	**30 273**

NOT 2. ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2013	2012
Ersättning från hyresgäster för extra underhåll	201	190
Återvunna hyresförluster	66	91
Fakturerade kostnader	128	54
	395	335

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 3. DRIFTSKOSTNADER	2013	2012
Reparationer	848	1 268
Fastighetsskötsel	2 840	3 405
Uppvärmning	2 801	3 261
Vatten	1 321	1 350
El	1 415	1 580
Sophantering	1 383	1 368
Administration	2 067	2 377
Hyresgästernas medel	90	118
Försäkringskostnader	197	197
Avskrivna fordringar	307	244
Kabel-TV / Bredband	1 154	1 153
Övriga driftskostnader	501	495
	14 924	16 816

NOT 4. REVISIONSKOSTNADER			
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:		47	51
Revisionsuppdrag			
Andra uppdrag	0		

NOT 5. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

Tillgångsslag

Materiella anläggningstillgångar	**2013**	**2012**
Byggnader	3 512	2 386
Markanläggningar	113	82
Inventarier	239	298
Summa avskrivningar	3 864	2 766

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 6. PERSONAL

Medelantalet anställda har varit följande:	2013	2012
Administration	2,00	2,00
Fastighetsarbetare	0,15	1,00
	2,15	3,00

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 67% resp. 33%.

Löner och andra ersättningar har utgått med:		
Styrelse och Vd	316	422
Administrativ personal	854	851
Fastighetsarbetare(inkl. städpersonal)	100	300
	1 270	1 573
Sociala avgifter enligt lag och avtal	354	375
varav pensionskostnader till Vd och styrelse	0	0
varav pensionskostnader till övriga anställda	43	44

NOT 7. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2013	2012
Fastighetslån	2 961	3 291
Borgensavgift	299	287
	3 260	3 578

NOT 8.

Av försiktighetsskäl har ej 28 % skattefordran uppbokats av det skattemässiga underskott som finns (897 kkr).

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 9.

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	166 907	155 889
Avgår statsbidrag	-4 165	-4 165
Ackumulerad nedskrivning	-2 000	0
Försäljningar under året	0	-1 826
Utrangeringar under året	-229	0
Övriga nyanskaffningar under året	2 612	12 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 125	162 742
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 177	-38 980
Försäljningar under året	0	189
Utrangeringar under året	115	0
Årets avskrivning	-3 512	-2 386
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 574	-41 177
Utgående bokfört värde	**118 551**	**121 565**
Under åren har 599 kkr i räntor aktiverats som anskaffningsvärde.		
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 532	10 992
Försäljningar under året	0	-460
Utgående bokfört värde	**10 532**	**10 532**
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 686	899
Nyanskaffningar under året	474	787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 160	1 686
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-125	-43
Årets avskrivning	-113	-82
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-238	-125
Utgående bokfört värde	**1 922**	**1 561**
Taxeringsvärde		
Byggnad	92 538	82 243
Mark	15 303	17 494
	107 841	**99 737**

NOT 10.

	2013-12-31	2012-12-31
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 291	5 764
Nyanskaffningar under året	0	33
Försäljningar/utrangeringar under året	-7	-2 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 284	3 291
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 925	-3 082
Försäljningar/utrangeringar under året	7	1 455
Årets avskrivning	-239	-298
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 157	-1 925
Utgående bokfört värde	**1 127**	**1 366**

NOT 11. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Aktier och andelar	**2013-12-31**	**2012-12-31**
HBV	40	40

NOT 12. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2013-12-31	2012-12-31
Återbäringsfordran HBV	168	140
	168	**140**

NOT 13. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordringar	241	101
Upplupna inkomsträntor	4	4
Förskottsbetalda leverantörsskulder	340	562
	585	**667**

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	6 695	1 235
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma			1 235	-1 235
Årets resultat 2013				834
Belopp vid årets utgång	**2 000**	**2 500**	**7 930**	**834**

NOT 15. LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRFALLOTIDER

	Senare än 1 år men tidigare än 5 år efter balansdagen		Senare än 5 år efter balansdagen	
	2013	**2012**	**2013**	**2012**
Skulder till kreditinstitut	79 971	80 587	24 085	24 615
Summa	**79 971**	**80 587**	**24 085**	**24 615**

NOT 16. SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	**Lånebelopp kkr**	**Genomsnittsränta 2013-12-31**	**Andel av lån %**
Lån med 3 månaders bindning	39 646	1,60	34%
2014	14 070	2,24	12%
2015	18 460	2,44	16%
2016	0		0%
2017	45 950	3,12	39%
2018	0		0%
Ränteb. efter 2018	0		0%
Totalt	**118 126**	**2,40%**	**100%**

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 17. ÖVRIGA SKULDER

	2013-12-31	2012-12-31
Mervärdeskatt	169	-2
Personalens källskatt	17	19
Avräkning kommunen	504	312
	690	329

NOT 18. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

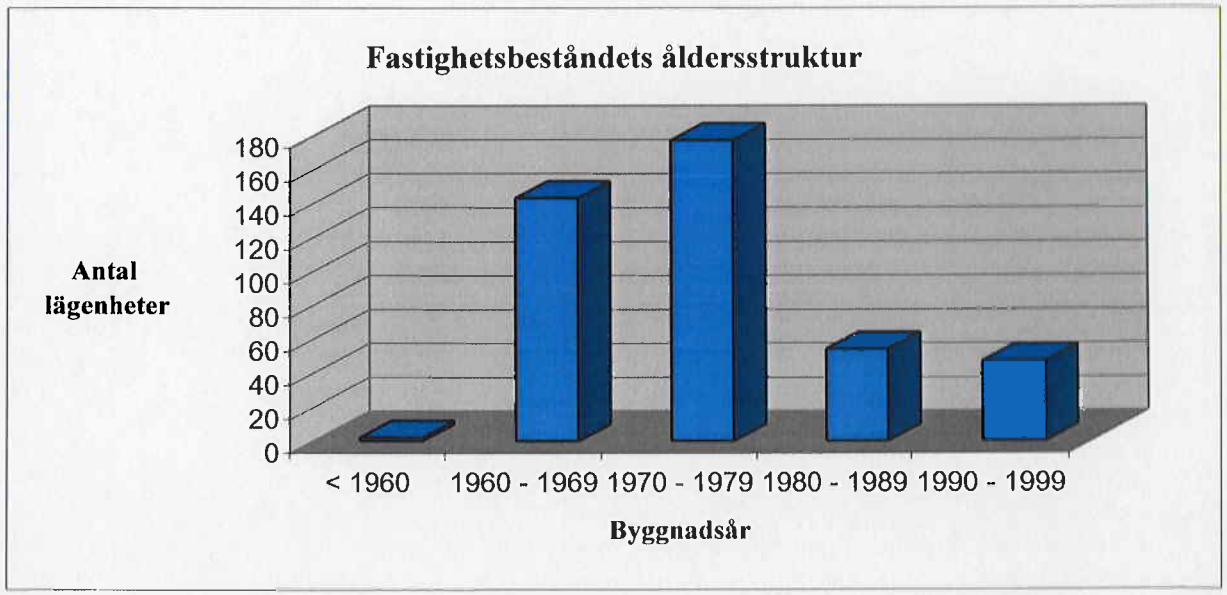
	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 856	1 104
Upplupna räntekostnader	311	327
Upplupna leverantörsskulder	1 189	590
Semesterlöneskuld	274	279
Arbetsgivaravgifter	20	22
AMF	43	44
Löneskatt	10	10
	3 703	2 376

EDSHUS AB 2013-12-31

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	889		
Kronoparksvägen 17	1962	20	1 410	846	1	553
Timmertjärnsvägen 13	1963	17	941	886		
S:a Moränvägen 4-14	1964-65	42	2 346	884		
S:a Moränvägen 23	1976	25	1 621	719 **	2	414
Ängsvallevägen 1-9	1967-68	44	3 176	864		
Gamla Edsvägen 52-68	1971-74	108	6 624	884		
Timmertjärnsvägen 16-20	1979	44	2 765	921		
Hjortronstigen 13-19	1984-85	32	1 923	785 **		
Norra Moränvägen 6	1930	2	255	764	6	516
Delesgatan 10	1980	12	696	909		
Björkhaget	1986	10	420	810 **		
Toppen	1991	47	3 076	1041	3	1 449
Linden	1991	0	0	0	2	1 828
Stubbekasvägen 2		0			1	476
Nössemarksvägen 12	1999	0			1	4 093
Totalt		**423**	**26 309**	**883**	**16**	**9 329**

** Kallhyra



EDSHUS AB

ED den 8 april 2014

Martin Carling
Ordf.

Carina Halmberg
Vice ordf.

Maj-Britt Karlsson

Anna Johansson

Mats Hansson

Leif Kunell

Gunnar Simonsson

Roland Kindslätt
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 8 april.

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 2013.

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 2013 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 2013.

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 8 april 2014

Gunnar Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Edshus AB
Box 31,
668 21 Ed

556526-3596

Granskningsrapport för verksamhetsåret 2013.

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2013.

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 2014-04-08

T Arvidsson
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor.



EDSHUS AB

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