



ÅRSREDOVISNING

2016



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 – 20
Fastighetsförteckning	sid 21
Underskrifter	sid 22
Revisionsberättelse	sid 23
Granskningsrapport	sid 26

VD har ordet

Organisation

Organisationen 2016 bestod av	1	VD
	1	Kamrer
	1	Uthyrning/ Kundtjänst

Marknaden

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

Detta beror till en del på nyanlända och att Sykes har en hög personalbemanning. Studentmoduler vid Sykes var på plats med 6 rum i februari och i augusti var alla rummen uthyrda till medarbetare på Sykes. Utsikten har utökat sin förhyrning på området Toppen med ytterligare ett hus som hyresgästanpassades i juni-augusti.

F.d. förskolan vid Äng övergick till HVB-hem i början av 2016

Den 14 december togs beslut i Kommunfullmäktige att överlåta fastigheterna Edsgärdet och Hagalid för en köpeskilling om 116,5 mkr.

Underhåll

Större underhåll vi gjort under året är upprustningen rörande utemiljön på våra bostadsgårdar på Södra Moränvägen och Ängsvallevägen som skall bli klart våren 2017. Utvändiga målningsarbeten mm. har utförts på Hjortronstigen samt G. Edsvägen

Arbeten med 20 åriga underhållsplaner för fastighetsbeståndet har startats och skall vara klara under första halvåret 2017

Nybyggnation Timmertjärn

Produktionen av de 24 st. nyproducerade lägenheter vid Timmertjärn har pågått under hela 2016 och stod klara för slutbesiktningen den 15 december. Visning i form av öppet hus anordnades i oktober och visade ett stort intresse av 300 besökare som fick se en färdig lägenhet om 3 rum och kök.

Den 28 december fick de första av 19 tecknade kontrakt sina nycklar och börjande flytta in direkt.

Ekonomi

Resultatet för år 2016 är positivt och uppgår till 2 172 kkr. Orsaken till detta kan förklaras att vi har påbörjat arbete med att ta fram 20-åriga underhållsplaner och att vi skall renovera utifrån dessa så effektivt och långsiktigt som möjligt. 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 februari 2017 och resultatet blev 0,75 % höjning från 1 mars

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 fastighetsbestånd står inför stora underhållsbehov och utifrån 20-åriga underhållsplaner fokuserat på att göra underhållet så effektivt och långsiktigt som möjligt. Lägenhetsrenoveringar skall utgå från förhandlade och uppgjorda ramar med hyresgästförening. Arbetet med att minska energianvändning för värme och elförbrukning är också viktigt uppställda mål. Edshus har idag kvar två st. oljepannor i drift som skall fasas ut under 2017.

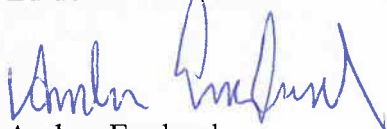
Positivt inom Edshus är den framåtanda som råder inom bolaget mycket beroende på våra projekt som genomförs och givetvis nybyggnationen vid Timmertjärn. Positivt är också arbetet som startades i slutet av 2016, att erbjuda Dals-Eds Kommun förvaltningsavtal av deras fastigheter.

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 2016 9,6 % mot förra året som var 8,4 % det beror på årets positiva resultat. Bostadsmarknaden i Dals-Ed är känslig för konjunktursvängningar, flytt eller nedläggning av större industrier m.m. Men konjunkturen för 2017 ser positivt ut.

En prognos för de närmaste två åren bör se ut enligt nedan
Edshus skall bli effektivare och minska kostnader i felavhjälpande lägenhetsunderhåll.
Bättre beställare som ställer krav, uppföljning och styrning på upphandlade tjänster.
Edshus skall anpassa organisationen efter vårt uppdrag i samordning med kommunen, öka kundfokus samt minska våra driftskostnader.

Ed den 14 mars 2017



Anders Englund
Verkställande Direktör

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2016-01-01—2016-12-31.

Styrelsen: Styrelsen har under året utgjorts av:

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

Sammanträden: Under året hölls 9 styrelsemöten 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 Anders Englund och Gösta Schagerholm, två i förening. VD tecknar firman vid löpande förvaltningsåtgärder.

Föreningsanslutning: Bolaget var 2016 anslutet till SABO, Pacta och HBV.

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

Lägenhetsbestånd: Vid årets slut förvaltade bolaget 414 lägenheter och 17 lokaler med en total yta av 25 542 m² resp. 9 986 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	232 st
3 rok	80 st
4 rok	16 st
	414 st

HÄNDELSER UNDER ÅRET**NYPRODUKTION**

Produktionen av 24 st. nya lägenheter har pågått under hela 2016 för inflyttning 1 januari 2017.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

Lägenhetsrenoveringar skall utgå från förhandlade och uppgjorda ramar med hyresgästförening, renoveringar görs t.ex. när lägenheter blir vakanta och har behovet och då utifrån standard höjande renoverings koncept som är framtagen.

OUTHYRDA LÄGENHETER

Antal outhyrda lägenheter vid årets början var 6 st. och vid dess slut 12 st.

Antalet outhyrda lägenheter har varierat under året.

KOMMUNALT BIDRAG

Något kommunalt stöd eller aktieägartillskott har ej förekommit under 2016.

ÅRETS RESULTAT

2016 års resultat blev en vinst på 2 172 kkr.

EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst(+) /förlust(-)	Årets vinst(+) /förlust(-)
Belopp vid årets ingång	2 000	2 500	9 783	164
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma			164	-164
Årets resultat 2016				2 172
Belopp vid årets utgång	2 000	2 500	9 947	2 172

BEHANDLING AV VINST

Till årsstämmans förfogande står följande medel

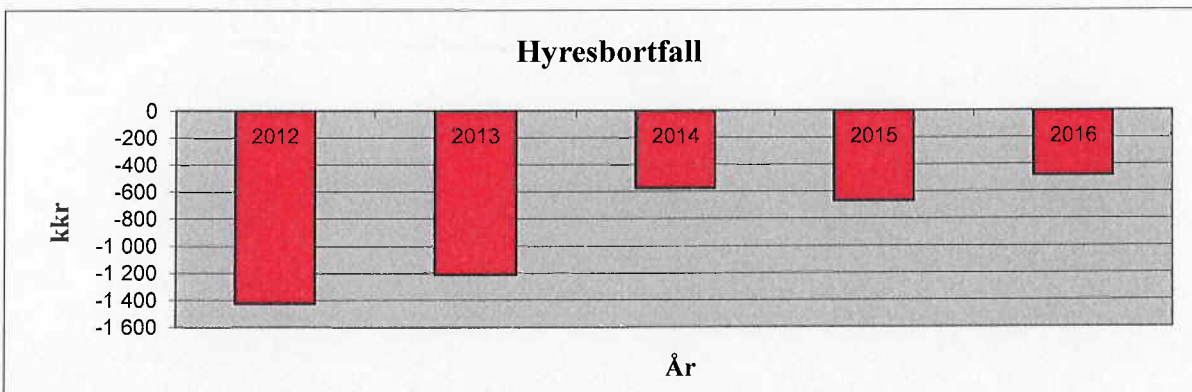
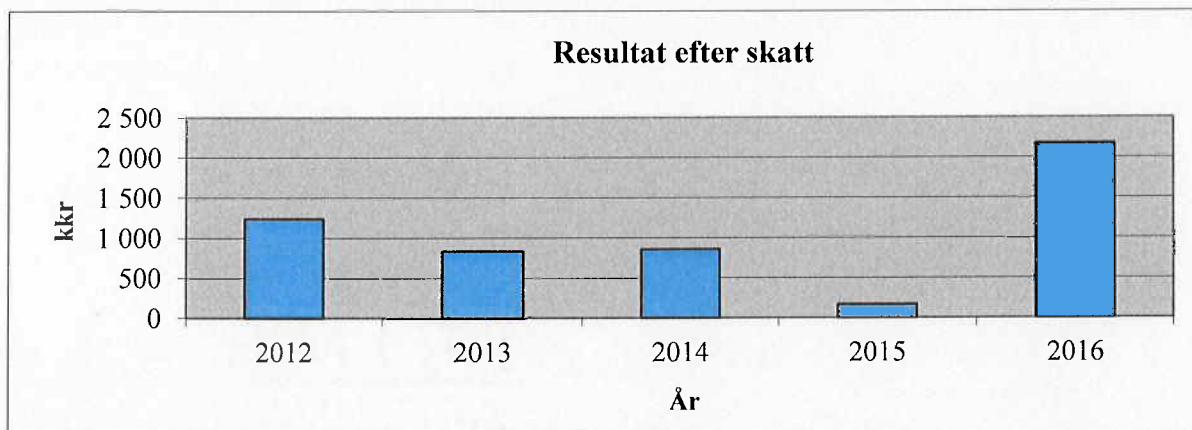
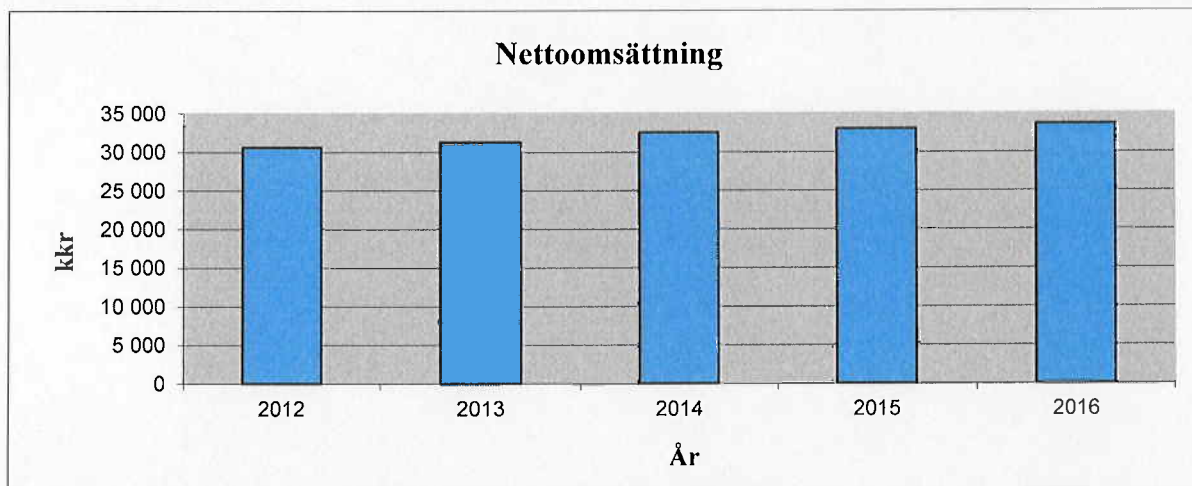
Balanserade resultat	9 783 kkr
Årets resultat	+ 2 172 kkr
Ansamlad vinst	11 995 kkr

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

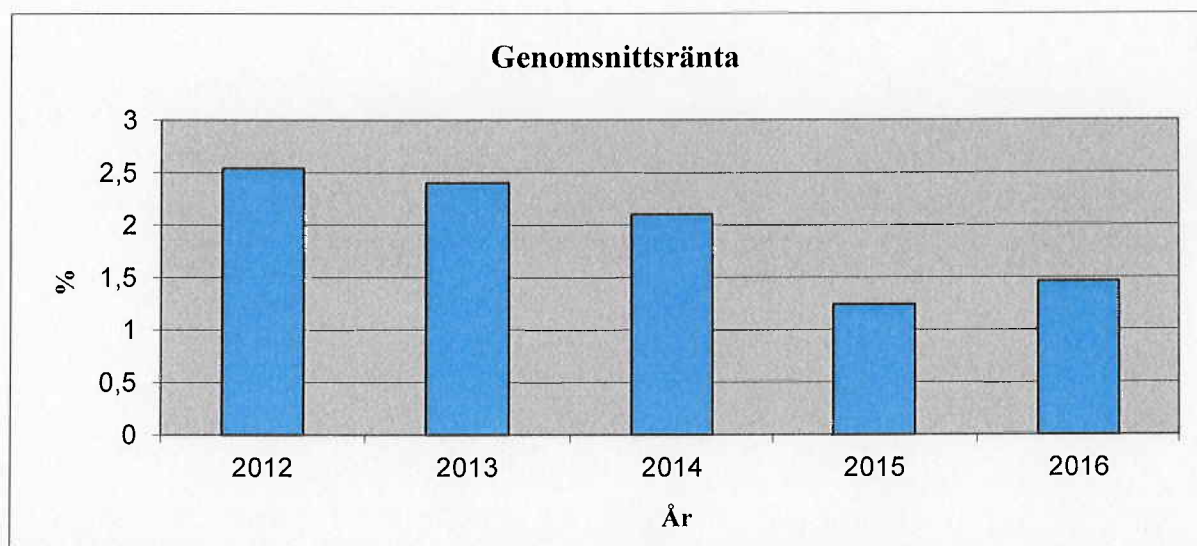
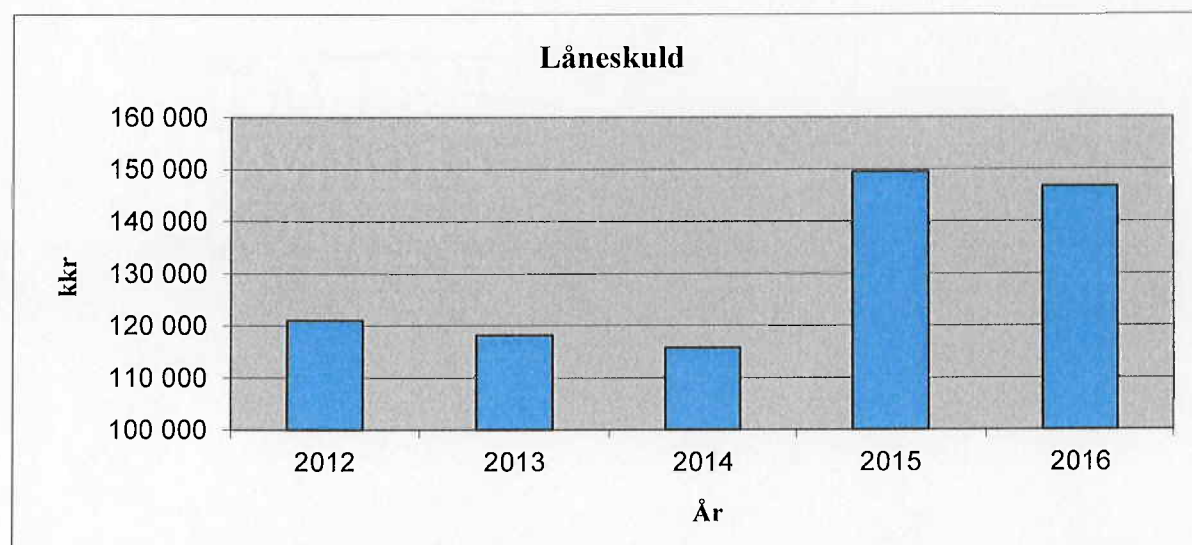
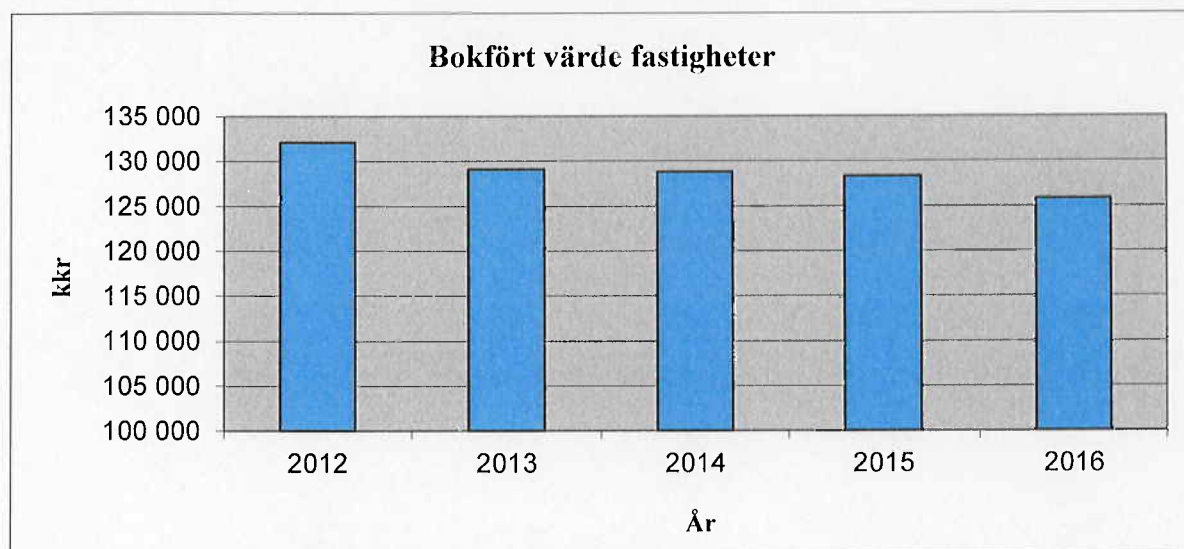
Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)

Ekonomisk 5-årsöversikt. Belopp i kkr.

Jämföresetal	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning	30 608	31 284	32 524	32 965	33 597
Resultat efter skatt	1 235	834	855	164	2 172
Hysesbortfall	-1 425	-1 214	-574	-668	-481
Bokfört värde fastigheter	132 097	129 083	128 795	128 313	125 826
Låneskuld	120 962	118 126	115 728	149 454	146 671
Genomsnittsränta %	2,54	2,4	2,1	1,24	1,46



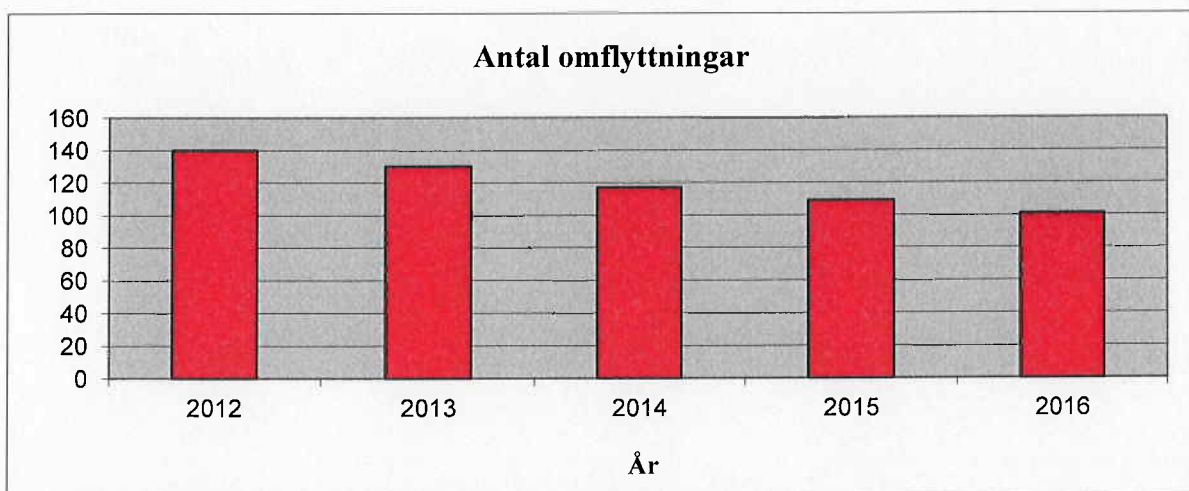
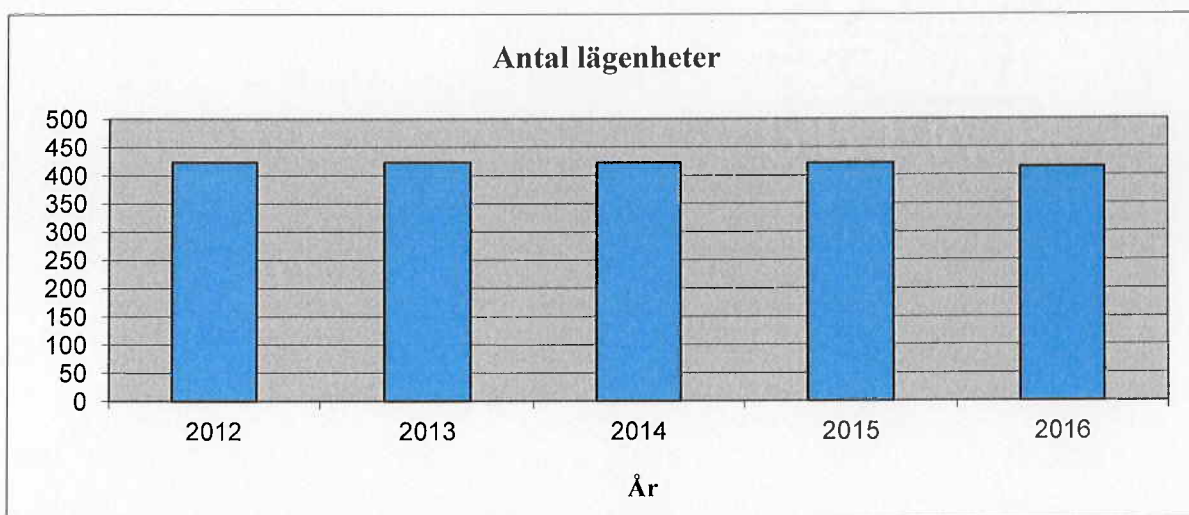
Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)



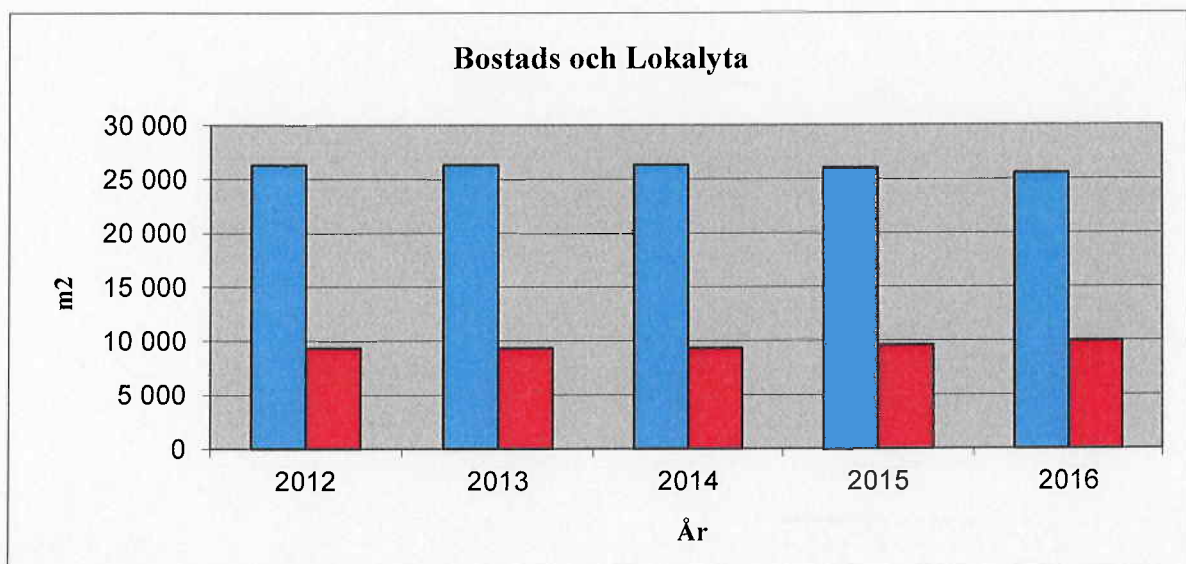
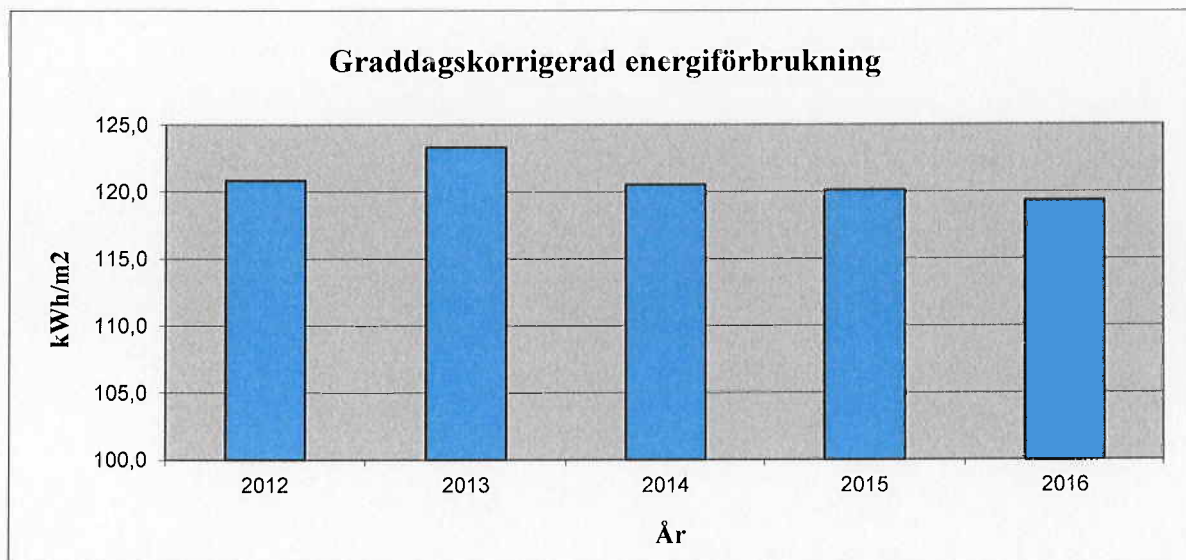
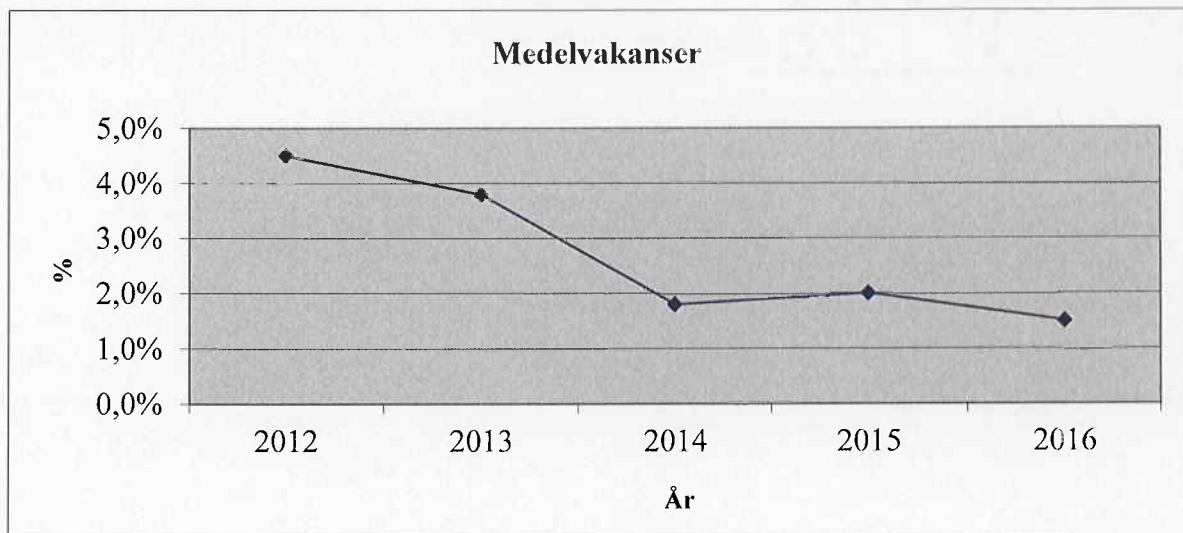
Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)

Nyckeltal	2012	2013	2014	2015	2016
Likviditet %	43	59	43	265	15
Soliditet %	8,9	9,6	10,4	8,4	9,6
Direktavkast. Fastighet bokfv	6,0	7,6	5,7	5,9	7,1
Direktavkast. Tot. Kapital %	3,4	2,9	2,8	1,7	2,5

Jämförelsetal	2012	2013	2014	2015	2016
Bostadsyta	26 309	26 309	26 309	26 054	25 542
Antal lägenheter	423	423	423	421	414
Medelhyra lägenheter kr/m2	863	883	899	911	914
Medel Vakans	4,5%	3,8%	1,8%	2,0%	1,5%
Energiförbrukning kWh/m2	120,8	123,3	120,5	120,1	119,3
Omflyttningar	140	130	117	109	101
Omflyttning %	33,1%	30,7%	27,7%	25,9%	24,4%
Lokalyta	9 329	9 329	9 329	9 584	9 986
Antal Lokaler	16	16	16	18	17



Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)



EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR 2016 (KKR)

	NOT	2016	2015
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	32 845	32 584
Övriga förvaltningsintäkter	2	752	381
Summa nettoomsättning		33 597	32 965
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,4	-15 709	-16 128
Underhållskostnader		-8 835	-9 225
Fastighetsskatt		-440	-403
Avskrivningar	5	-4 406	-4 253
Summa fastighetskostnader		-29 390	-30 009
Rörelseresultat		4 207	2 956
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41	28
Räntekostnader och liknande poster	7	-2 245	-2 327
Summa finansiella kostnader		-2 204	-2 299
Resultat efter finansiella poster		2 003	657
Förändring av periodiseringsfond		220	-297
Summa bokslutsdispositioner		220	-297
Årets skattekostnad	8	-51	-196
Årets resultat		2 172	164

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2016 (KKR)

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	115 294	117 781
Mark	9	10 532	10 532
Markanläggningar	9	1 977	2 125
Pågående nybyggnad	10	42 839	8 204
Inventarier	11	591	798
		171 233	139 440
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40
Långfristiga fordringar	13	116	98
Summa anläggn. tillgångar		171 389	139 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Bränslelager och förråd		505	518
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		33	60
Andra kundfordringar		194	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	999	864
		1 226	986
Kassa och bank		6	32 678
Summa omsättningstillgångar		1 737	34 182
SUMMA TILLGÅNGAR		173 126	173 760

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2016

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2000 aktier med kvotvärde 1000 kr)		2 000	2 000
Reservfond		2 500	2 500
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		9 947	9 619
Årets resultat		2 172	164
Summa eget kapital		16 619	14 283
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	15	77	297
Summa obeskattade reserver			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	143 981	146 764
Checkräkningskredit (limit 7000)		737	0
Summa långfristiga skulder		144 718	146 764
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 690	2 690
Leverantörsskulder		3 752	4 947
Övriga skulder	18	733	779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 537	4 000
Summa kortfristiga skulder		11 712	12 416
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		173 126	173 760

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

FINANSIERINGSANALYS 31 DECEMBER 2016

	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Inbetalningar från kunder	34 113	32 929
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-25 338	-21 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före betalda räntor och inkomstskatter	8 775	11 627
Erhållen ränta	41	28
Erhållna räntebidrag		
Erlagd ränta	-2 244	-2 388
Inkomstskatt	0	-196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 572	9 071
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 180	-12 816
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-18	120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 198	-12 696
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	36 000
Amortering av skuld	-2 046	-2 274
Erhållet aktieägartillskott		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 046	33 726
Årets kassaflöde	-32 672	30 101
Likvida medel vid årets början	32 678	2 577
Likvida medel vid årets slut	6	32 678

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOTHÄNVISNINGAR TILL BOKSLUT 2016

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisninglagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.
Hyresintäkter 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 hänförs 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

	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	Grundhyra	Grundhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Netto	Netto
Bostäder	23 607	23 659	395	321	23 212	23 338
Lokaler	8 872	8 615	16	278	8 856	8 337
Garage, p-platser	565	560	70	69	495	491
	<u>33 044</u>	<u>32 834</u>	<u>481</u>	<u>668</u>	<u>32 563</u>	<u>32 166</u>

Därutöver avseende bostäder

Lämnade hyresrabatter	-15	-17
Bredband	104	227
Elektricitet	134	148
Tillvalsavgifter	59	60
	<u>282</u>	<u>418</u>
Summa	32 845	32 584

NOT 2. ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2016	2015
Ersättning från hyresgäster för extra underhåll	379	266
Återvunna hyresförluster	68	52
Fakturerade kostnader	<u>305</u>	<u>63</u>
	<u>752</u>	<u>381</u>

NOT 3. DRIFTSKOSTNADER

	2016	2015
Reparationer	363	1 173
Fastighetsskötsel	3 456	4 041
Uppvärmning	2 392	2 281
Vatten	1 558	1 436
El	1 363	1 453
Sophantering	1 526	1 535
Administration	2 754	2 435
Hyresgästernas medel	58	58
Försäkringskostnader	230	223
Avskrivna fordringar	108	110
Kabel-TV / Bredband	512	709
Övriga driftskostnader	<u>1 324</u>	<u>611</u>
	<u>15 644</u>	<u>16 065</u>

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 4. REVISIONSKOSTNADER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:	65	63
Revisionsuppdrag		
Andra uppdrag	0	

NOT 5. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

Tillgångsslag

Materiella anläggningstillgångar	2016	2015
Byggnader	4 016	3 870
Markanläggningar	148	160
Inventarier	242	223
Summa avskrivningar	4 406	4 253

NOT 6. PERSONAL

Medelantalet anställda har varit följande:	2016	2015
Administration	2,50	2,00
Fastighetsarbetare	0,00	0,00
	2,50	2,00

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

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelse och Vd	610	510
Administrativ personal	1 301	1 134
Fastighetsarbetare(inkl. städpersonal)	0	0
	1 911	1 644

Sociala avgifter enligt lag och avtal	551	254
varav pensionskostnader till Vd och styrelse	25	0
varav pensionskostnader till övriga anställda	32	36

NOT 7. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Fastighetslån	1 874	2 041
Borgensavgift	371	286
	2 245	2 327

NOT 8.

	2016	2015
Inkomstskatt	51	196

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 9.

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 116	171 915
Avgår statsbidrag	-4 165	-4 165
Ackumulerad nedskrivning	-2 000	-2 000
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar under året	-981	-800
Övriga nyanskaffningar under året	2 268	4 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 238	168 951
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 170	-47 487
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar under året	242	187
Årets avskrivning	-4 016	-3 870
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 944	-51 170
Utgående bokfört värde	115 294	117 781
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	2 660
Nyanskaffningar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 660	2 660
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-535	-375
Årets avskrivning	-148	-160
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-683	-535
Utgående bokfört värde	1 977	2 125
Taxeringsvärde		
Byggnad	99 718	89 618
Mark	19 593	15 006
	119 311	104 624

Marknadsvärdering:

En intern värdering görs baserat på hyresintäkter och avkastingskrav vilket ger ett marknadsvärde på 184 Mkr.

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 10. Pågående nybyggnad	2016-12-31	2015-12-31
Nybyggnad 24 lägenheter Timmertjärnsvägen 15-21	38 809	8 204
Upprustning utemiljö Äng	4 030	

NOT 11.

	2016-12-31	2015-12-31
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 036	3 284
Nyanskaffningar under året	35	117
Försäljningar/utrangeringar under året	0	-365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 071</u>	<u>3 036</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 238	-2 380
Försäljningar/utrangeringar under året	0	365
Årets avskrivning	-242	-223
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 480</u>	<u>-2 238</u>
Utgående bokfört värde	591	798

NOT 12. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Aktier och andelar	2016-12-31	2015-12-31
HBV	40	40

NOT 13. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Återbäringsfordran HBV	<u>116</u>	<u>98</u>
	116	98

NOT 14. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	500	346
Upplupna inkomsträntor	2	3
Förskottsbetalda leverantörsskulder	<u>497</u>	<u>515</u>
	999	864

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 15. PERIODISERINGSFONDER	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond	77	297

NOT 16. LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRFALLOTIDER

	Senare än 1 år men tidigare än 5 år efter balansdagen		Senare än 5 år efter balansdagen	
	2016	2015	2016	2015
Skulder till kreditinstitut	60 711	73 940	43 790	23 555
Summa	60 711	73 940	43 790	23 555

NOT 17. SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp kkr	Genomsnittsränta 2016-12-31	Andel av lån %
Lån med 3 månaders bindning	37 588	0,00	26%
2017	42 169	3,13	29%
2018	6 450	0,57	4%
2019	13 565	2,23	9%
2020	11 348	0,96	8%
2021	14 256	0,47	10%
Ränteb. efter 2021	21 295	1,46	15%
Totalt	146 671	1,46%	100%

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 18. ÖVRIGA SKULDER

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdeskatt	195	77
Personalens källskatt	48	23
Beräknad inkomsskatt	0	196
Avräkning kommunen	490	483
	733	779

NOT 19. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyror	2 760	2 004
Upplupna räntekostnader	251	250
Upplupna leverantörsskulder	1 107	1 400
Semesterlöneskuld	304	277
Arbetsgivaravgifter	44	24
AMF	57	36
Löneskatt	14	9
	4 537	4 000

NOT 20. Panter o Ansvarsförbindelser

Ställda panter

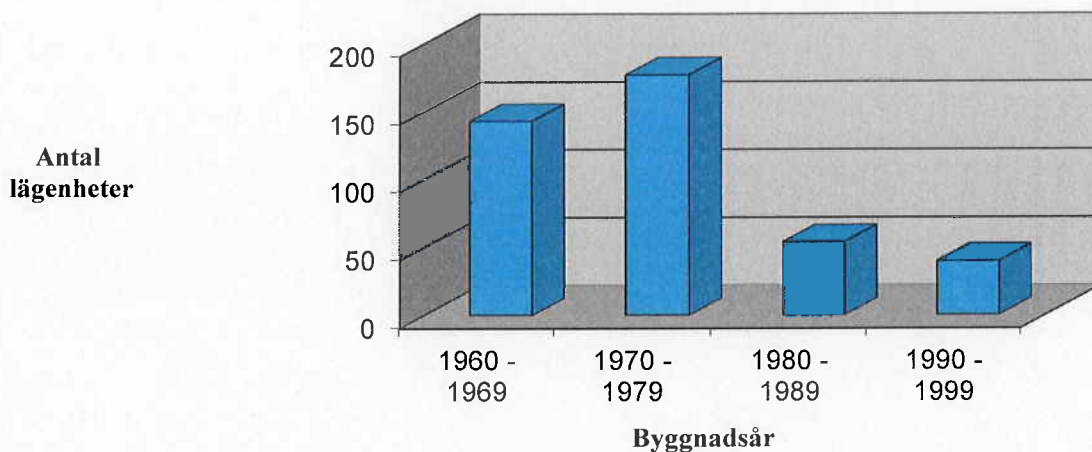
Fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut (Uttagna i eget förvar 28.400 kkr)	0	0
---	---	---

Ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

Egna fastigheter som omfattas av förvaltningen

Fastighet	Bygg år	1 rk 1,5 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Antal lgh	Yta lgh m2
Timmertjärnsvägen 11	1961	8	8	2	2		20	1 055
Kronoparksvägen 17	1962	6	6		8		20	1 410
Timmertjärnsvägen 13	1963	5	8	4			17	941
S:a Moränvägen 4-14	1964-65	18	12	12			42	2 346
S:a Moränvägen 23	1976	3	10	10	2		25	1 621
Ängsvallevägen 1-9	1967-68		28	16			44	3 176
Gamla Edsvägen 52-68	1971-74	12	84	12			108	6 624
Timmertjärnsvägen 16-20	1979	8	24	8	4		44	2 765
Hjortronstigen 13-19	1984-85	12	16	4			32	1 923
Norra Moränvägen 6	1930						0	
Delesgatan 10	1980		12				12	696
Björkhaget	1986	10					10	420
Toppen	1991	4	24	12			40	2 565
Linden	1991						0	0
Stubbekasvägen 2							0	
Nössemarksvägen 12	1999						0	
Totalt		86	232	80	16	0	414	25 542

Fastighetsbeståndets åldersstruktur



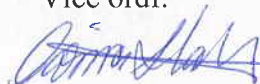
EDSHUS AB

ED den 14 mars 2017

Sten-Åke Olsson
Ordf.



Carina Halmberg
Vice ordf.

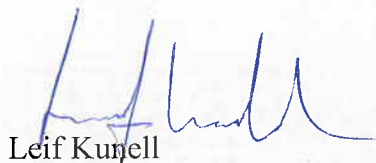


Jan-Olaf Marthinussen



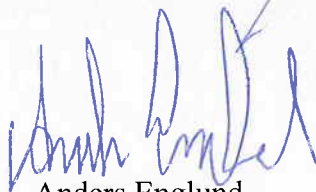
Anna Johansson

Andreas Nilsson



Leif Kunell

Gunnar Simonsson



Anders Englund
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 14 mars. 2017.



Gunnar Hjalmarsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Edshus AB för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Edshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Edshus AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Edshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vänersborg 2017-03-14



Gunnar Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Edshus AB
Box 31,
668 21 Ed

556526-3596

Granskningsrapport för verksamhetsåret 2016.

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2016.

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

Jag bedömer att

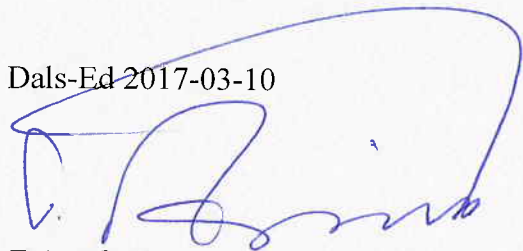
- verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt
- den interna kontrollen varit tillfredsställande"

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 2017-03-10



T Arvidsson

Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor.



EDSHUS AB

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