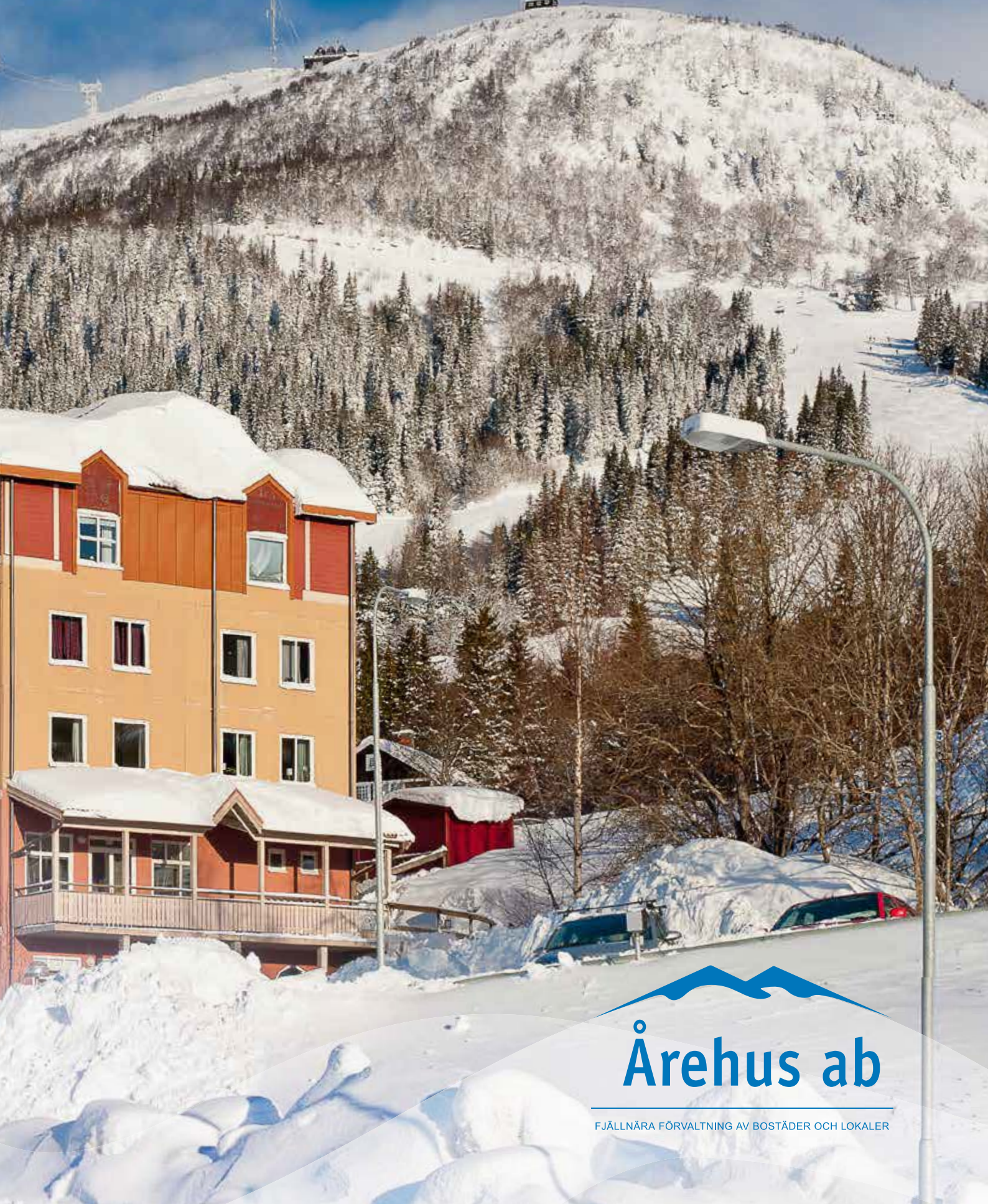


Årsredovisning 2015



Årehus ab

FJÄLLNÄRA FÖRVALTNING AV BOSTÄDER OCH LOKALER

Innehåll

3	VD har ordet
4	Investeringar 2015
8	Förvaltningsberättelse
14	- Femårsöversikt
16	Disposition av vinstmedel
17	Nyckeltal & definitioner
	Finansiella rapporter
18	- Resultaträkning
19	- Balansräkning
20	Kassaflödesanalys
22	Redovisningsprinciper & tilläggsupplysningar
24	Noter
28	Revisionsberättelse
29	Granskningsrapport
30	Godkännande av årsredovisningen

VD har ordet

2015 var för Årehus del ett spännande år med en, för oss, stor organisatorisk förändring då vi valde att "ta hem" fastighetsskötseln i egen regi. Vi har även till stor del ändrat vår infrastruktur i form av nya IT-system för fastighetsskötsel, hyresadministration samt hemsida och kösystem. Allt med förhoppning om att ni som kunder på ett enklare sätt skall kunna nå oss och se vad som händer i fastigheterna.

Under året har vi även utfört en hel del underhåll, både traditionella underhållsåtgärder såsom målning av fasader och badrumsrenoveringar men även ett flertal energieffektiviseringar som t.ex. fönster- och ventilationsbyten. När det gäller vår nyproduktion så pågår projekteringen av nya förskolor i Undersåker och Mörsil, och detaljplanearbete för byggande av nya hyresrätter pågår i Åre och Duved. Med anledning av de planerade nya bostäderna så inventerade vi hela vår bostadskö under året, så att vi vet vilken typ av bostäder det finns efterfrågan på och var man vill bo i kommunen. Vi hoppas kunna påbörja byggande under 2016, med inflyttning 2017 om allt går som det ska.

2015 var, liksom 2014, präglad av den oro som finns i omvärlden. För Åres del innebar det att vi fick ta emot över 900 flyktingar från bl.a. Afghanistan, Eritrea, Somalia och Syrien. Det har till stor del präglat vårt arbete, då vi försökt lösa boenden på lång och kort sikt för de nyanlända. Vi hoppas att de känner sig välkomna och kommer att trivas i vår kommun.

Resultatet 2015 uppgick till 3,8 Mkr, det låga ränteläget bidrar naturligtvis till det positiva



resultatet men även våra energieffektiviseringsåtgärder har gett resultat vilket också bidrar till en bättre miljö. När det gäller miljöpåverkan så har styrelsen i Årehus beslutat att vi vid nyproduktion skall försöka uppnå certifiering Miljöbyggnad silver, vilket innebär att vi framåt kan använda s.k. gröna lån vid finansiering vilka på sikt förhoppningsvis kommer att innebära en lägre räntenivå utöver de positiva effekterna för miljön.

Det var en kort summering av 2015 och vi ser fram emot 2016 med tillförsikt.

Järpen, februari 2015

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Helen Olausson'. The signature is fluid and cursive.

Helen Olausson, VD

Investeringar 2015

Nya bostäder, Notvallen

Under året har 12 lägenheter i Järpen totalrenoverats, lägenheter som tidigare ombesörjdes av Notvallens kommunala äldreboende. Delar av denna fastighet har omvandlats till hyresrätter för så kallade trygghetsboende.

Trygghetsboende innebär att hyresgäster som är 70 år eller äldre har möjlighet att hyra lägenheter med närhet till service, aktiviteter samt gemensamma utrymmen i anslutning till lägenheterna.

Efterfrågan på dessa lägenheter har varit stor och samtliga lägenheter blev genast uthyrda och ett flertal står i kö. När vi besöker trygghetsboendet på Notvallen möts vi av otroligt positiva tongångar. Ett flertal av de nyinflyttade har lämnat sina hus och tycker att det känns skönt att slippa en massa måsten som ett stort hus innebär. Och det bästa av allt, säger Sigrun Danielsson, är ju den trygghet och gemenskap som vi känner här.



Från vänster: Alice Larsson, Lisbeth Rothoff, Karly Sjölund, Birgit Sundin och Sigrun Danielsson.

Hallens skola

Under 2015 har fönster på Hallens skola bytts ut till nya energiklassade fönster.

- Detta har inneburit att inomhusmiljön har blivit bättre och energiförbrukningen minskat även om effekten inte gett utslag fullt ut ännu, säger Hans Nilsson som är fastighetsansvarig i Hallen. Skolgården och den tidigare uppförda multianläggningen för utelek har fått ny ytterbelysning.





Svegståget

Fastigheten Svegståget som ligger i Åre har under året fått en rejäl yttre upprustning.

Fastigheten har fått nytt tak samt nya entrédörrar. Under 2016 planeras renovering av badrum.

Lodjursstigen

Under sommaren har fasaden målats på fastigheterna på Lodjursstigen i Undersåker.

- Ett lyft för hela området, säger fastighetsförvaltare Björn Sundberg.



Förvaltnings- berättelse

Verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Årehus AB, org nr 556289-2702, avger härmed redovisning för verksamhetsåret 2015-01-01 till 2015-12-31.

Årehus AB är ett helägt kommunalt bolag som ägs av Åre kommun. Bolaget bildades 1987 och har till föremål för sin verksamhet att inom Åre kommun förvärva, sälja, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder, affärslokaler och kommunala verksamhetslokaler.

Ändamålet för bolagets verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostads- och lokalförsörjningen i Åre kommun. Bolaget har sitt säte i Järpen. Bolagets långsiktiga verksamhetsinriktning är att tillgodose behovet av bra bostäder och lokaler samt god boendeservice till sina hyresgäster.

I fastighetsbeståndet finns bostäder, förskolor, skolor, äldreboenden, brandstationer, butiks- och industrilokaler. Årehus har fastigheter i Järpen, Mörsil, Kall, Mattmar, Hallen, Åre, Undersåker, Storlien och Duved.

Styrelsen & Verkställande direktör

Styrelsen som är utsedd av kommunfullmäktige i Åre kommun har bestått av följande styrelseledamöter 2015-01-01 till 2015-12-31:

Peter Bergman ordf (S)
Staffan Olofsson (C)
Anna-Caren Säterberg (S)
Mikael Sundman (VV)
Carl-Arne Bengtsson (M)

Peter Bergman har lämnat över ordförandeklubban till Andreas Sihvonen och Veronica Hammarfjäll har ersatt Anna-Caren Säterberg, i övrigt är styrelsen oförändrad.

Dessa nya styrelseledamöter har valts in från och med 2016-01-01 och de godkände årsredovisningen 2015.



Verkställande direktör är
Helen Olausson

Revisorer

Utsedd revisor med uppgift att granska Årehus räkenskaper och förvaltning har varit;

Micael Engström, Ernst & Young AB
Lekmannarevisor är Pär Hedman (VV)

Framtidstankar

Under 2015 påbörjades ett internt utvecklingsprojekt som syftar till att få stort engagemang och trivsel bland medarbetarna samt ett stort kundfokus, vilket kommer fortsätta under 2016.

Det skall dessutom utmynna i nya mål på både lång och kort sikt, vad gäller hållbarhet inom alla områden. De planarbeten som påbörjats skrider framåt, och förhoppningsvis kommer nyproduktion av både förskolor och hyresrätter påbörjas under året.

Yteffektiviseringsprojektet tillsammans med kommunen har i dagsläget inneburit att en del externt förhyrda lokaler sagts upp, vilket skall visa sig i minskade lokalkostnader på sikt.

Kommunen är i en positiv utvecklingsfas och vår ambition är att vara bidragande till denna, oavsett om det gäller förnyelse av skidgymnasiet, tillskapande av trygghetsboende för äldre eller byggande av bra bostäder för alla som väljer att flytta hit.

Organisationsanslutning

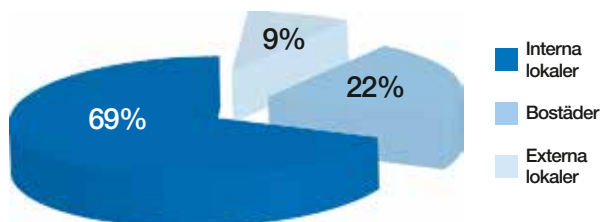
Bolaget är anslutet till SABO samt medlem i arbetsgivarorganisationen Fastigo och inköpsorganisationen HBV.



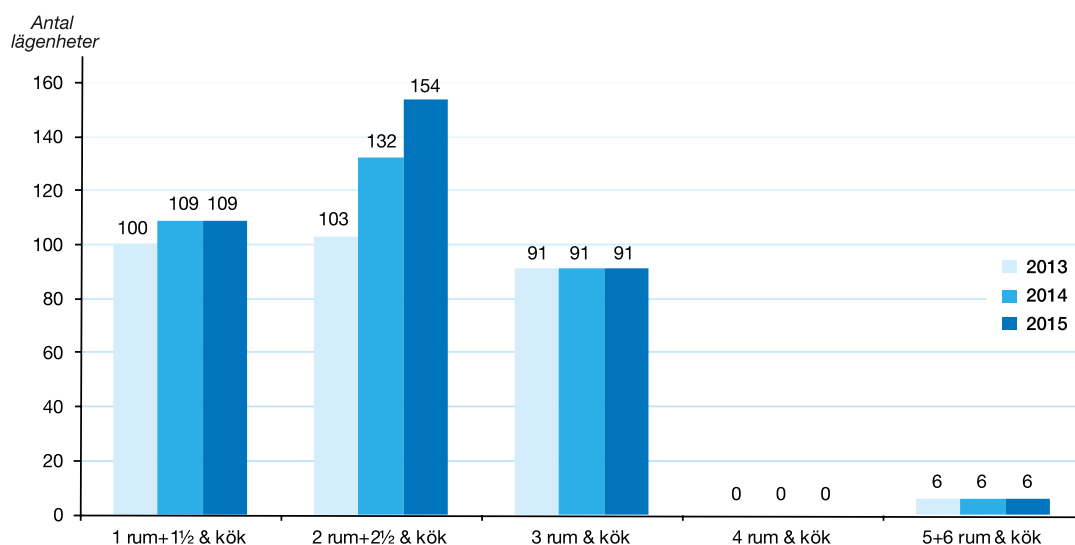
Fastighetsbestånd

Årehus ägde vid årsskiftet en total uthyrningsbar yta om 93 200 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet består av ca 60 fastigheter i främst Duved, Åre, Undersåker, Järpen, Mörsil, Hallen och Kall med ett

Ytfördelning bostäder & lokaler



Lägenhetsfördelning inom bostadsbeståndet



redovisat värde på balansdagen om 436 Mkr.

I fastighetsbeståndet utgörs lokaler huvudsakligen av ytor som hyrs för förskoleverksamhet, skolverksamhet, omsorgsverksamhet och räddningstjänst.

Bolaget hyr även ut affärs- och industrilokaler. Största enskilda hyresgäst är Åre kommun.

Alla Årehus bostäder är avsedda för åretruntboende och de personer som hyr måste därför vara mantalsskrivna på lägenhetsadressen.

Under året har totalt 22 nya hyresrätter framtagits från det befintliga fastighetsbeståndet. Lägenheterna är så kallade trygghetsboende och intresset för lägenheterna har varit och är mycket stort. 12 stycken av dessa lägenheter har totalrenoverats och samtliga lägenheter har löpande vid färdigställandet blivit uthyrda, resterande 10 lägenheter ska även de löpande totalrenoveras.

Köp och försäljning

Under året har mark i Undersåker förvärvats vid fastigheten Stamgärdet 3:92.



Miljöredovisning

Miljöpolicy

Miljöpolicyen är Årehus riktmärke i processen för ett lyckat miljöarbete, där bolaget skall prioritera åtgärder som leder till varaktiga förbättringar. Policyen förmedlar krav på ett aktivt miljöengagemang hos såväl bolagets personal och hyresgäster som externa partners. Syftet är att alla tillsammans skall sträva mot ständiga miljöförbättringar.

Miljöarbete

Årehus ambition är att arbetet ska spegla ett högt miljötänk genom medvetna materialval vid alla ny-, till- och ombyggnationer. I miljöarbetet ingår även att förbättra avfallshanteringen för hyresgästerna. Det ska vara enkelt och säkert att hantera och sortera sitt avfall. Sortering av tidningar, wellpapp, glas och farligt avfall finns i alla Årehus fastigheter.

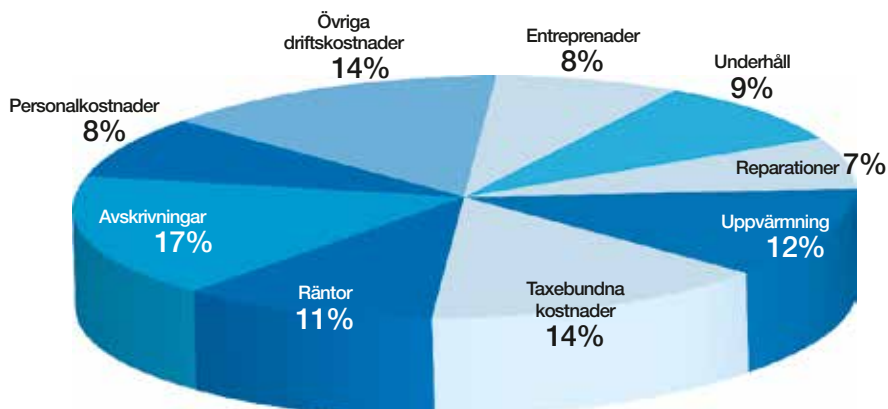
Ekonomi

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 3 834 tkr mot budgeterat 1 642 tkr. Den positiva avvikelser beror bland annat på det gynnsamma ränteläget samt att våra totala energikostnader sjunkit med 1,5%. Lägre energikostnader beror på att flera års satsningar på energisparåtgärder

börjar visa resultat. Vi har även gjort en hel del arbete i egen regi som fakturerats och aktiverats vilket innebär en positiv resultatpåverkan. Vi har under året utfört mer reparations- och underhållsarbete än tidigare år. 3,7 Mkr har klassificerats som investering enligt det nya regelverk, K3, som infördes 2014. Innan införandet av det nya regelverket skulle dessa åtgärder ha redovisats som underhåll och därmed påverkat resultatet negativt.

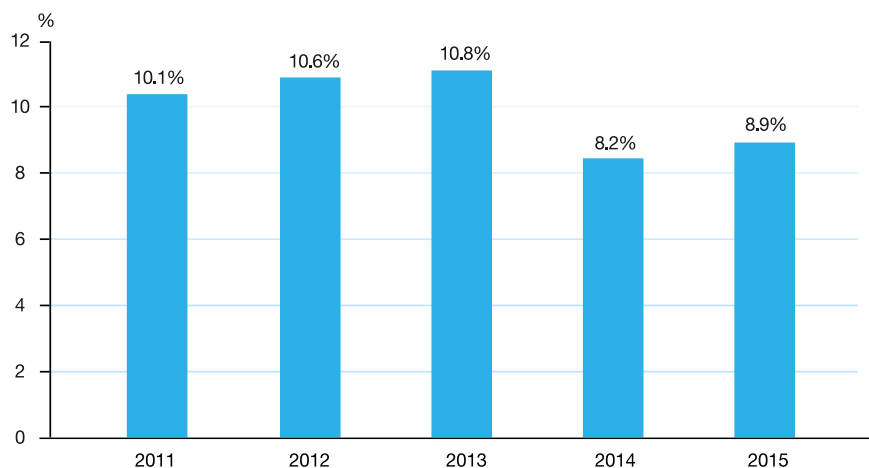
Kostnaderna har under 2015 fördelats enligt nedanstående, i underhållet ingår inte det aktiverade underhållet.

Kostnadsfördelning



Det positiva resultatet gör att det egna kapitalet stärks och därmed soliditeten som under året har stigit till 8,9 % (8,2%).

Soliditet i %



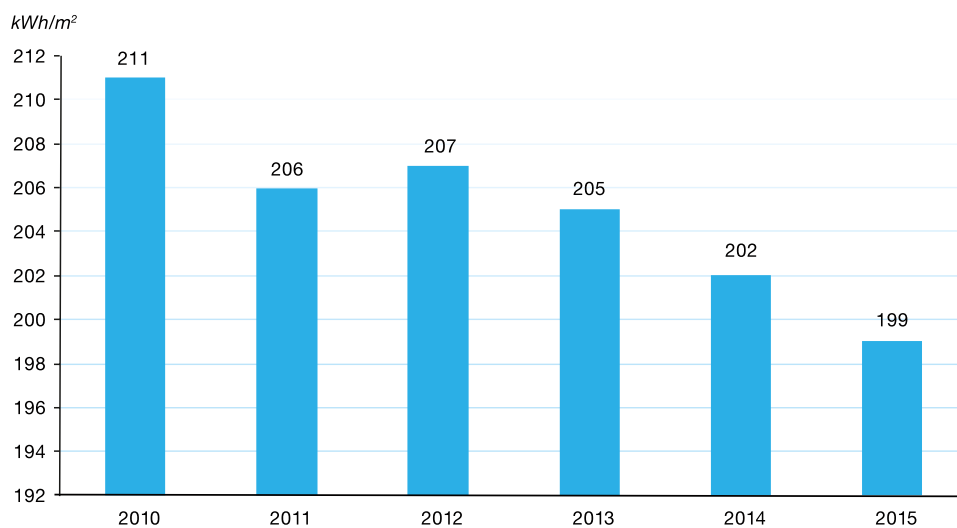
Effektivare energihushållning

Energiförbrukning uppgick under året till 199 kWh/m² vilket är en minskning med 1,5 % mot föregående år.

Trenden visar tydligt att förbrukningen har minskat de senaste 5 åren och att de satsningar på energisparåtgärder som gjorts ger önskad effekt.

Målet för vårt arbete med effektivare energihushållning är att energianvändningen ska minska utan att hyresgästerna upplever en försämrad värme-komfort. Exempel på åtgärder är tilläggsisolering av vindar, byte av fönster, justering av värmesystem samt styrutrustning.

Energiförbrukning



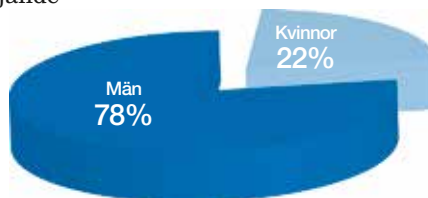
Personal

Under året har fem nya medarbetare anställts i företaget i samband med övertagandet av fastighetsskötseln i egen regi.

Antalet anställda har under året varit 13 respektive 18 från och med den 1 juni. Av dessa är 4 kvinnor och resterande män.

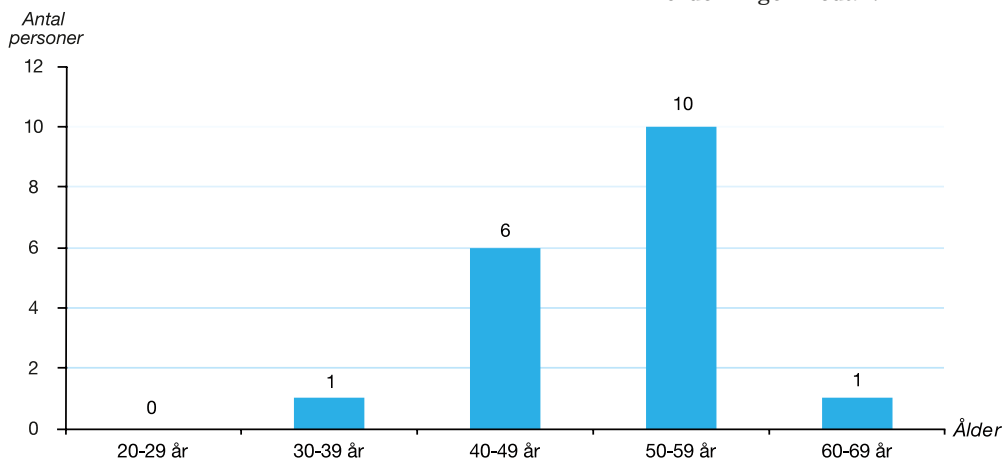
Fördelning mellan män och kvinnor var vid bokslutet 2015 följande

Fördelning mellan män och kvinnor



Åldersfördelning

Medelåldern har under 2015 varit 52 år enligt fördelningen nedan.

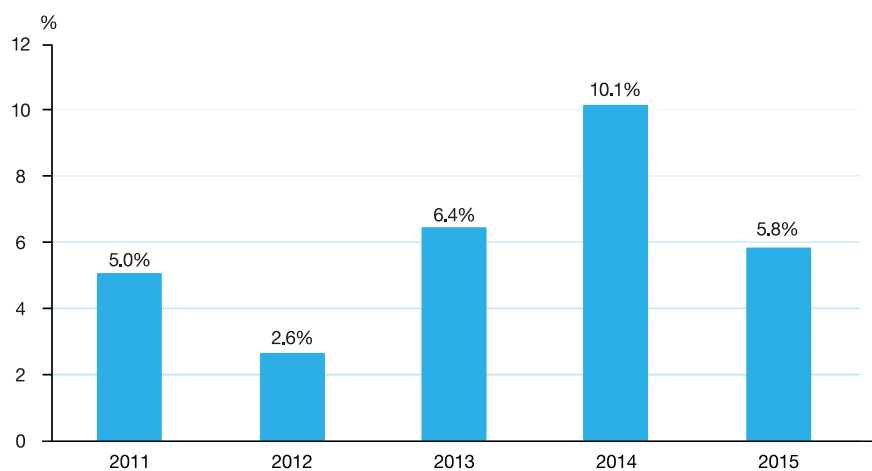


Arbetsmiljö

Årehus har avtal med Commodia gällande företags-hälsövårdstjänster. Vartannat år genomgår alla anställda en hälsokontroll och företaget subventionerar friskvårdpeng, allt för att främja och förebygga

god hälsa. Sjukfrånvaron har sjunkit med nästan 50% sedan föregående år vilket gör att vi uppfyller det kommungemensamma målet att minska sjukfrånvaron i jämförelse med föregående år.

Sjukfrånvaro



Femårsöversikt

Räkenskapssammandrag (tkr)

RESULTATRÄKNING

	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter	83,837	80,070	85,305	71,661	73,626
Fastighetsförsäljning netto	0	306	-930	-97	540
Driftskostnader	-33,272	-32,918	-38,391	-27,186	-29,337
Reparation och underhåll	-12,064	-9,174	-11,078	-7,456	-7,205
Fastighetsskatt	-466	30	-674	-570	-782
Avskrivningar & nedskrivningar	-13,457	-17,231	-12,201	-12,257	-23,265
Centrala adm. & övriga externa kostn.	-10,294	-8,406	-7,379	-6,718	-6,785
Finansnetto	-8,976	-12,413	-13,858	-16,068	-15,891
Avsättningar	0	0	0	0	10,647
Resultat före skatt	5,308	264	794	1,309	1,548
Årets skatt	-1,475	-57	0	0	0
Årets resultat	3,833	207	794	1,309	1,548

BALANSRÄKNING

	2015	2014	2013	2012	2011
Anläggningstillgångar	460,515	458,007	465,702	476,588	488,482
Omsättningstillgångar	26,787	18,796	21,543	11,621	13,456
Summa tillgångar	487,302	476,803	487,245	488,209	501,938
Eget kapital	43,124	39,290	52,688	51,895	50,586
Avsättningar	15,137	13,663	0	0	0
Långfristiga skulder	409,000	409,000	417,000	422,000	430,000
Kortfristiga skulder	20,041	14,850	17,557	14,314	21,352
Summa eget kapital & skulder	487,302	476,803	487,245	488,209	501,938



Disposition av vinstmedel

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står :

Balanserad vinst	34,792,557 kr
------------------	---------------

Årets vinst	3,833,772 kr
--------------------	---------------------

Styrelsen förslår att:

I ny räkning överföres	38,626,329 kr
------------------------	---------------



Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
1. Nettoomsättning, Mkr	79.1	78.2	78.7	63.9	62.8
2. Resultat efter finansnetto och bokslutsdisp, Mkr	3.834	0.264	0.794	1.309	1.548
3. Eget kapital, Mkr	43.1	39.3	52.7	51.9	50.6
4. Bokfört värde byggnader, Mkr	436	442	450	461	472
5. Bokfört värde mtrl.anläggn.tillg, Mkr	460	458	466	477	488
6. Räntebärande skulder, Mkr	409	409	417	422	430
7. Taxeringsvärde fastigheter, Mkr	178	160	186	180	180
8. Investeringar, Mkr	15.4	10.9	1.8	1.3	2.4
9. Avkastning på eget kapital, %	9.8	0.5	1.5	2.6	neg
10. Avkastning på totalt kapital, %	2.9	2.7	3.0	3.6	2.5
11. Soliditet, %	8.9	8.2	10.8	10.6	10.1
12. Skuldsättningsgrad, ggr	9.5	7.7	7.9	8.1	8.5
13. Genomsnittlig låneränta, exkl. räntebidrag, %	1.9	3.0	3.3	3.8	3.7
14. Vakansgrad bostäder, %	1.8	1.5	1.9	1.3	1.1
15. Vakansgrad affärs- & industrilokaler, %	0.5	0.8	1.0	1.6	0.0

Definitioner

1. Belopp hämtat från resultaträkningen, rubrik: Nettoomsättning.
2. Belopp hämtat från resultaträkningen, rubrik: Årets resultat.
3. Belopp hämtat från balansräkningen, rubrik: Summa eget kapital.
4. Belopp hämtat från not anteckningar not 7, rubrik: Bokfört värde byggnader, exkl. mark
5. Belopp hämtat från balansräkningen, rubrik: Materiella anläggningstillgångar
6. Belopp hämtat från balansräkningen, rubriker: Skulder till kreditinstitut.
7. Taxeringsvärde för bolagets fastigheter.
8. Belopp hämtat från not anteckningar not 12, rubrik: Investeringar
9. Resultat efter finansnetto i förhållande till ingående eget kapital.
10. Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i förhållande till totalt kapital.
11. Andel eget kapital i förhållande till totalt kapital.
12. Andel räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.
13. Räntekostnad långfristiga lån i förhållande till räntebärande långfristiga skulder.
14. Kostnader för outhyrda lägenheter i förhållande till bostadshyror.
15. Kostnad för outhyrda affärs- och industrilokaler i förhållande till lokalhyror.

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING

	Not	01/01/2015 31/12/2015	01/01/2014 31/12/2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2.16	79,071,235	78,165,455
Övriga rörelseintäkter	3	4,766,236	2,210,359
		83,837,471	80,375,814
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5,17	-49,582,463	-44,464,064
Personalkostnader	6	-6,513,240	-6,003,175
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8,9	-13,456,798	-17,231,591
Övriga rörelsekostnader		0	0
		-69,552,501	-67,698,830
Rörelseresultat		14,284,970	12,676,984
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter		34,541	62,140
Räntekostnader		-9,010,802	-12,474,816
Summa		-8,976,261	-12,412,676
Resultat efter finansiella poster		5,308,709	264,308
Skatt på årets resultat	10	-1,474,937	-57,680
Årets resultat		3,833,772	206,628



BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7.8	450,793,806	455,820,910
Inventarier, verktyg och installationer	9	161,186	239,122
Pågående nyanläggningar	12	9,560,166	1,946,907
Summa anläggningstillgångar		460,515,158	458,006,939
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		60,738	48,311
Kundfordringar		3,470,895	680,808
Skattefordran		1,511,653	892,233
Övriga fordringar		761,560	2,558,037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Kassa & bank	15	20,981,716	14,616,229
Summa omsättningstillgångar		26,786,562	18,795,618
Summa tillgångar		487,301,720	476,802,557
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital 5 660 aktier á 500kr	13	2,830,000	2,830,000
Reservfond		1,667,742	1,667,742
		4,497,742	4,497,742
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		34,792,557	34,585,929
Årets resultat		3,833,772	206,628
		38,626,329	34,792,557
Summa eget kapital		43,124,071	39,290,299
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	15,137,675	13,662,738
Summa avsättningar		15,137,675	13,662,738
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	409,000,000	409,000,000
Skulder Åre Kommun		0	0
Summa långfristiga skulder		409,000,000	409,000,000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15,066,841	9,799,824
Övriga kortfristiga skulder		1,512,283	2,006,875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3,460,850	3,042,821
Summa kortfristiga skulder		20,040,214	14,849,520
Summa skulder och eget kapital		487,301,720	476,802,557
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16,221,900	16,221,900
Varav i eget förvar samt i publika arkivet		16,221,900	16,221,900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	01/01/2015 31/12/2015	01/01/2014 31/12/2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14,345,730	12,676,992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	13,456,798	17,231,595
Realisationsresultat	0	-306,455
Erhållen ränta mm	34,541	62,140
Erlagd ränta	-9,010,802	-12,474,816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18,826,267	17,189,456
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av hyres- & kundfordringar	-2,802,514	2,721,568
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1,796,477	-2,262,264
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	5,267,017	1,886,707
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-756,744	-3,974,485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22,330,503	15,560,982
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-15,965,009	-10,975,391
Försäljning av byggnader och mark	0	1,900,000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-154,873
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15,965,009	-9,230,264
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-8,000,000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-8,000,000
Förändring av likvida medel	6,365,494	-1,669,282
Likvida medel vid årets början	14,616,229	16,285,511
Likvida medel vid årets slut	20,981,723	14,616,229



REDOVISNINGSPRINCIPER & TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

Årehus AB's årsredovisning 2015 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Alla materiella anläggningstillgångar upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella förbättringsarbeten samt uppskrivningar och minskat med planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid byggnation i egen regi påförs direkta och indirekta egna kostnader, dock ej räntekostnader. Pågående nyanläggningar värderas på motsvarande sätt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Dränering	50 år
El, VA, ventilation	40 år
Yttertak	30 år
Tekniska installationer	25 år
Fasad, fönster	25 år
Snickerier, ytskick, maskinell utrustning	20 år
Verksamhetsanpassning	5-20 år

Avskrivning sker per komponent över tillgångens förväntade nyttjandeperiod med beaktande av väsentligt restvärde.

Nyttjandeperioden på ovan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser kan förekomma efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När komponent i en anläggning byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Avskrivningstiden på inventarier är 5 år.

Mark har ingen begränsad nyttjandetid vilket gör att marken inte skrivs av.

Korttidsinventarier och inventarier av lägre värde kostnadsförs löpande liksom reparations- och löpande underhållskostnader.

Nedskrivningar

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på framtagna avkastningskrav per område.

Avkastningskrav per område:

Åre/Duved	4%
Undersåker	5%
Järpen	5%
Kall	6%
Mörsil/Mattmar	6%
Hallen	6%
Storlien	6%

För fastigheter som vid värderingstillfället har högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Denna prövning görs antingen internt eller vid behov av auktoriserade värderare. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Nedskrivning prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Förändringar i uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen om inte förändringen är hänförlig till en post som redovisas i eget kapital.

Likvida medel

Bolagets likvida medel utgörs av tillgodohavande i bank och andra kreditinstitut.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt. Försäljning av fastigheter redovisas när förmåner och risker som förknippas med äganderätten till fastigheten övergår till köparen, vilket normalt sker per tillträdesdagen.

Leasing

Företaget har endast operationella leasingavtal där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Betalning som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Fordringar

Fordringar med förfallodatum mer än 12 månader efter betalningsdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Pensioner

Inom bolaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har inga förpliktelser att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänats.

Kassaflödesanalys

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

Låneutgifter

Räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten "Räntekostnader och liknande resultatposter" i resultaträkningen.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där annat ej anges.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan, vilket beräknas på ursprungliga anskaffningsvärde, baseras på tillgångarnas nyttjandetid.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Inventarier	5 år

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Åre kommun organisationsnummer 212000-2444.

Not 1 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisningen enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna redovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan:

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Årehus AB har ett betydande värde redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i not 8 värderingsprinciper.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Årehus AB redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningen inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Komponentindelning

Årehus AB har vid ingången av 2014 valt att dela upp de materiella anläggningstillgångarna i åtta komponenter i enlighet med regelverket K3. Efter en genomgång av beståndet har vi åldersbestämt dessa komponenter per fastighet för att på bästa sätt få fram ett restvärde per komponent. Vid framtagandet av avskrivningstider på respektive komponent har en bedömning gjorts avseende komponentens troliga livslängd.

NOTER

Not 2	Hyresintäkter	2015	2014
	Bostäder	21,262,624	19,981,931
	Lokaler	3,958,006	4,028,196
	Internhyror Åre kommun	53,393,679	54,095,357
	Övrigt	999,217	909,539
	Outhyrt bostäder	-387,699	-684,413
	Outhyrt lokaler	-18,222	-32,122
	Outhyrt övrigt	-128,497	-129,374
	Rabatter	-7,873	-3,660
	Summa	79,071,235	78,165,455
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Övrigt fakturerat	4,179,656	1,479,354
	Försäkringsersättning	0	265,476
	Fastighetsförsäljning	0	306,450
	Övriga intäkter	586,580	159,087
	Summa	4,766,236	2,210,367
Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Entreprenader	6,615,875	8,637,102
	Reparationer och underhåll	12,064,447	9,173,134
	Taxebundna kostnader	10,823,649	10,992,361
	Uppvärmning	9,039,061	9,351,092
	Fastighetsskatt	526,976	-30,142
	Fastighetsförsäkring	590,281	509,389
	Övriga externa kostnader	9,922,174	5,831,127
	Summa	49,582,463	44,464,063
Not 5	Operationell leasingavtal	2015	2014
	Hyra maskiner		
	Förfaller till betalning inom ett år	22,019	59,798
	Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	56,188	50,605
	Leasing fordon		
	Förfaller till betalning inom ett år	106,250	88,776
	Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	375,134	82,431
	Summa	559,591	281,610
Not 6	Personal	2015	2014
	Medel anställda, fördelade på kvinnor och män har uppgått till:		
	Kvinnor	3.5	3.2
	Män	12.2	9.2
	Totalt för bolaget	15.7	12.4

forts. Not 6

Personal		2015	2014
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:			
Styrelseledamöter, antal på balansdagen		5	5
varav kvinnor		1	1
VD och andra ledande befattningshavare, antal på balansdagen		1	1
varav kvinnor		1	1
Löner, ersättningar m.m.		2015	2014
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp:			
Styrelsen och VD:	Löner och ersättningar	509,828	380,229
	Summa	509,828	380,229
Övriga anställda:	Löner och ersättningar	5,643,133	4,519,274
	Pensionskostnader	619,772	475,948
	Summa	6,262,905	4,995,222
Sociala kostnader		2,011,024	1,568,002
Övriga personalkostnader		477,163	251,642
Summa		9,260,920	7,195,095
Aktiverade personalkostnader		-2,747,680	-1,191,920
Summa		6,513,240	6,003,175
Not 7	Byggnader och mark	2015	2014
	Ingående anskaffningsvärde	601,903,407	596,418,835
	Investeringar	7,801,750	10,932,829
	Försäljningar/utrangeringar	0	-5,448,257
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	609,705,157	601,903,407
	Ingående avskrivningar	-160,069,676	-146,748,295
	Försäljningar/utrangeringar	0	3,854,706
	Årets avskrivningar	-13,378,854	-13,491,622
	Omklassificeringar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-173,448,530	-156,385,211
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Återförda nedskrivningar	0	0
	Årets nedskrivning	0	-3,684,465
	Omklassificeringar	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-3,684,465
	Utgående bokfört värde byggnader	436,256,627	441,833,731
	Bokfört värde mark	14,537,180	13,987,180
	Summa	450,793,807	455,820,911
	Taxeringsvärde (exkl specialenheter)	178,493,002	159,679,002

Not 8	Förvaltningsfastigheter	2015	2014
	Redovisat värde	450,793,807	455,820,910
	Verkligt värde	450,793,807	455,820,910
	Värderingsprinciper		

Det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna är det bedömda verkliga värdet per 2015-12-31. Den metod som främst används för att fastställa verkligt värde bygger på ett justerat normaliserade driftsnetto per fastighet. Efter en marknadsmässig bedömning har ett avkastningskrav per område tagits fram. Vi har sedan i vår bedömning gjort en beräkningssnurra där vi får fram ett värde som med rådande driftsnetto & gällande avkastningskrav blir det bedömda värdet per fastighet. I de fall där vi bedömt att vi internt inte haft kompetens och uppgifter för att göra en god värdering har vi valt att anlita en oberoende auktoriserad värderingsman. 72 % av våra fastigheter består av kommunala verksamhetslokaler vilket gör att de långa kontraktstider som idag finns för dessa lokaler också tas med i bedömningen av det verkliga värdet.

Not 9	Inventarier, bilar & transport	2015	2014
	Ingående anskaffningsvärde	389,693	9,766,456
	Inköp	0	154,873
	Utrangeringar	0	-9,531,636
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389,693	389,693
	Ingående avskrivningar	-150,571	-9,626,699
	Utrangeringar	0	9,531,636
	Årets avskrivningar	-77,936	-55,508
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-228,507	-150,571
	Utgående redovisat värde	161,186	239,122
	Inventarierna skrivs av på 5 år		

Not 10	Skatt på årets resultat	2015	2014
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-1,474,937	-57,680
	Summa	-1,474,937	-57,680
	Redovisat resultat före skatt	5,308,709	264,308
	Skatt (22%)	1,167,916	-58,148
	Skatteeffekt på utnyttjat underskottsavdrag	821,012	
	Förändring av uppskjuten skatt på temporär skillnad hänförlig till byggnad	-1,525,735	-704
	Skatteeffekt på kostnader som ej redovisats i resultaträkningen (direktavdrag)	738,045	
	Skatteeffekt på ej avdragsgilla kostnader	-6,653	1,172
	Skatteeffekt på ej skattepliktiga intäkter	1,624	
	Skatteeffekt på skillnad mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar.	-335,314	
	Summa	-1,474,937	-57,680

Not 11	Uppskjuten skattefordran		2015	2014
	Outyttjade underskottsavdrag		50,797	914,408
	Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder		-50,797	-914,408
	Uppskjuten skattefordran som redovisas i balansräkningen		0	0
	Uppskjuten skatteskuld		2015	2014
	Temporära skillnader byggnader och mark		-15,188,473	-14,577,146
	Tillkommen uppskjuten skattefordran		50,797	914,408
Uppskjuten skatteskuld som redovisas i balansräkningen.		-15,137,675	-13,662,738	
Not 12	Pågående nyanläggningar		2015	2014
	Ingående anskaffningsvärde		1,946,907	1,904,344
	Inköp		15,415,009	10,975,391
	Aktiverade projekt		-7,801,750	-10,932,828
	Summa		9,560,166	1,946,907
Not 13	Eget kapital			
	Ansvarsförbindelser			
	Villkorade aktieägartillskott		27,407,000	27,407,000
	Aktiekapital		Reservfond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	2,830,000	1,667,742	34,792,557
	Årets resultat			5,308,709
Belopp vid årets utgång		2,830,000	1,667,742	40,101,266
Not 14	Långfristiga skulder		2015	2014
	Skuld Kommuninvest amortering inom 1 till 5 år		354,000,000	321,000,000
	Skuld Kommuninvest amortering efter 5 år		0	33,000,000
	Skuld Handelsbanken amortering inom 1 till 5 år		55,000,000	55,000,000
	Summa		409,000,000	409,000,000
Not 15	Likvida medel		2015	2014
	Kassa & bank		20,981,716	14,616,229
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till 25 mkr		25,000,000	25,000,000
	Använd kredit per 31/12		0	0
	Summa		45,981,716	39,616,229
Not 16	Upplupna kostnader och förbetalda intäkter		2015	2014
	Upplupna sociala avgifter		307,449	253,238
	Upplupna löner		976,516	805,977
	Förskottsbetalda hyror		2,085,631	1,244,950
	Övr. upplupna kostn. och förbet. Intäkter		91,254	738,656
	Summa		3,460,850	3,042,821
Not 17	Inköp och försäljning till Åre Kommun		2015	2014
	Försäljning till Åre kommun i förhållande till den totala försäljningen		74%	67%
	Inköp från Åre kommun i förhållande till de totala övriga externa kostnaderna.		8%	7%



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Årehus AB, org.nr 556289-2702

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Årehus AB för räkenskapsåret 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

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

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

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

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Övriga Uppllysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 mars 2015 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Skellefteå den 4 mars 2016

Ernst & Young AB

Micael Engström
Auktoriserad revisor



Till:

Bolagsstämman i Årehus AB

Kommunfullmäktige Åre kommun

Granskningsrapport

***Årehus AB
Org nr 556289-2702***

Fullmäktige i Åre kommun har uppdragit till mig, att som lekmannarevisor i Årehus AB, granska bolagets verksamhet för år 2015.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i kommunal verksamhet och aktiebolagslagen. Jag har tagit del av förekommande handlingar i bolaget samt förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkningar.

Min granskning har gett mig en rimlig grund för min uppfattning att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt sätt och att den interna kontrollen är tillräcklig.

Järpen 2016-03-03

Pär Hedman
lekmannarevisor

GODKÄNNANDE AV ÅRSREDOVISNING

Resultat- och balansräkning kommer att förläggas på årsstämman 2016.

Järpen den 4 mars 2016



Andreas Sihvonen
Ordförande



Helen Olausson
Verkställande direktör



Staffan Olofsson
Styrelseledamot



Veronica Hammarfjäll
Styrelseledamot



Mikael Sundman
Styrelseledamot



Carl Arne Bengtsson
Styrelseledamot

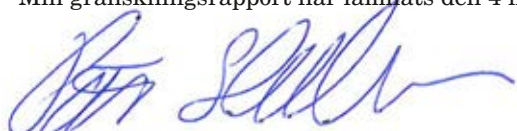
Vår revisionsberättelse beträffande denna
årsredovisning har lämnats den 4 mars 2016.

Ernst & Young AB

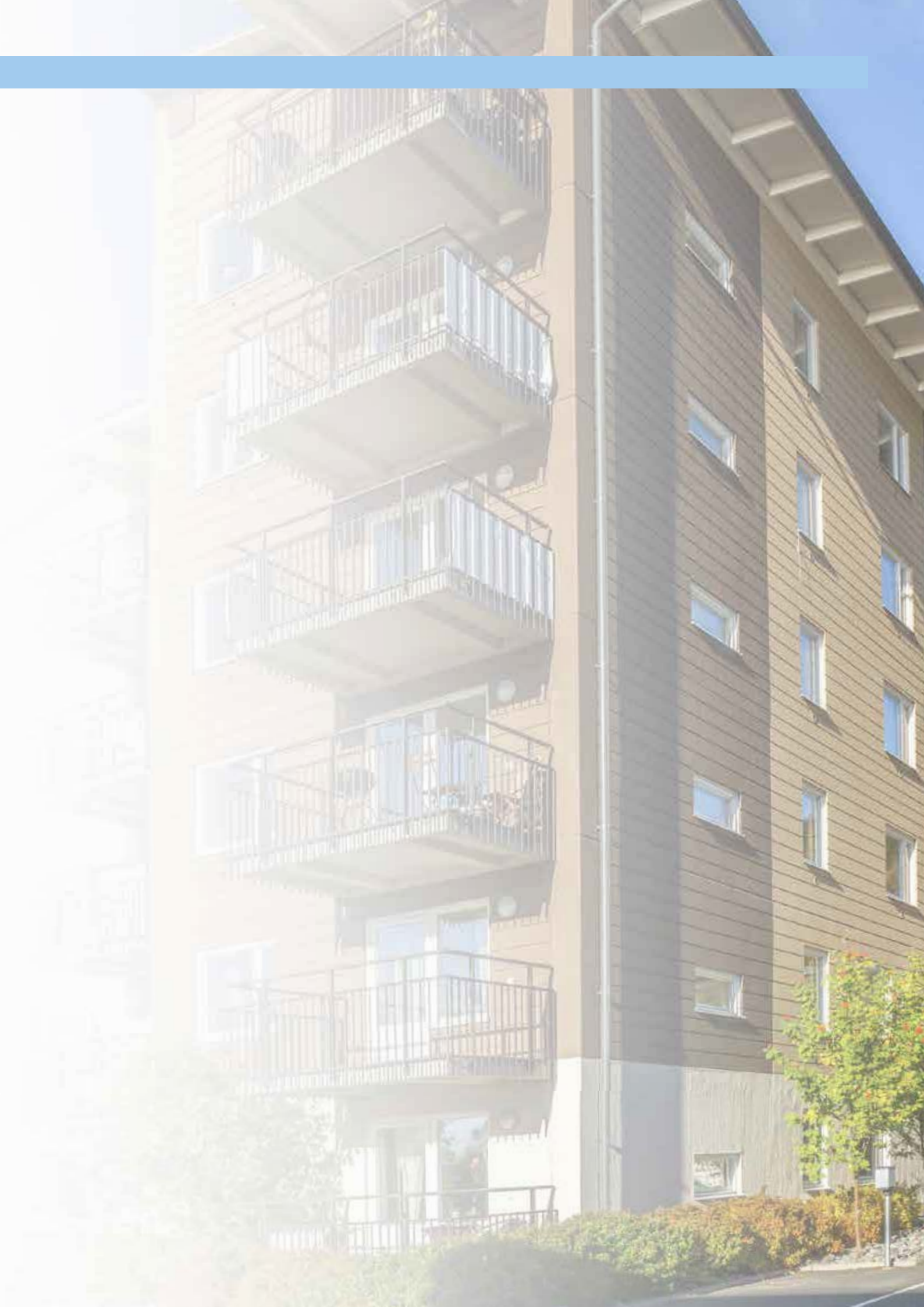


Micael Engström
Auktoriserad Revisor

Min granskningsrapport har lämnats den 4 mars 2016



Pär Hedman
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor





Årehus ab

Strandvägen 40 • 830 05 • JÄRPEN
Tel: 0647-169 00 • Fax: 0647-169 05
fornamn.efternamn@arehus.se
www.arehus.se