

Årsredovisning 2016




Årehus ab

FJÄLLNÄRA FÖRVALTNING AV BOSTÄDER OCH LOKALER

Innehåll

3	VD har ordet
4	Investeringar 2016
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

Omslag samt illustrationer i årsredovisningen: Sofia Kourbetis på Sweco Göteborg har gjort illustrationerna. Sweco Göteborg, Åre Arkitektbyrå och Cowi har ritat förskolan Kotten. Hyreshuset Trägården i Duved har ritats av AIX Arkitekter. Kontaktperson Olga Allpere Stintzing.

VD har ordet

2016 passerade snabbt, men inte desto mindre hann vi med en hel del även detta år. Vårt fokus har självklart varit våra kunder. Både de enskilda bostadshyresgästerna men också kommunen som hyr de flesta av sina verksamhetslokaler av Årehus, och vars lokaler då inrymmer allt från förskolebarn till brandbilar. Vårt fokus på kunder innebär att vi skall vara tillgängliga, behjälpliga, professionella och så snabbt som möjligt avhjälpa de fel som kan uppstå. Vi har precis genomfört en kundundersökning, vilken visar att vi till stor del har nöjda kunder, men ett område som vi kan förbättra är information. Så det får bli vår utmaning för 2017!

Under 2016 fortsatte kommunen att växa, och med flera invånare kommer behov av bostäder, flera förskole- och skolplatser, en större kommunal administration och kontorsbehov. Vi har under året påbörjat nybyggnationen av fyra nya förskoleavdelningar i Undersåker, projekterat för en utbyggnad av Mörsils skola, upphandlat nyproduktion av lägenheter i Duved samt påbörjat ett flertal planarbeten för att kunna fortsätta växa längs hela Åredalen. Vi har också förvärvat en del mark för att kunna förverkliga våra byggplaner.

Fastighetsförvaltning handlar inte bara om kundfokus och nyproduktion, utan vardagen präglas snarare av att vårda de byggnader vi redan har och hushålla med resurserna. Därför har vi lagt mycket tid och underhållskostnader på energibesparande åtgärder, t.ex. fönster- och ventilationsbyten vilket vi hoppas kommer ge resultat framåt. En av de större underhållsåtgärderna under året var renoveringen av badhuset i Mörsil, som vi hoppas kommer nyttjas frekvent av Mörsilborna.

Resultatet 2016 uppgick till 1,9 Mkr. Det är fortsatt ett lågränteläge, vilket gett oss utrymme för investeringar och underhållsåtgärder. Under 2017 kommer vi fortsätta vår nyproduktion för att, om möjligt, hålla samma tillväxttakt som kommunen.

Järpen, mars 2017

Helen Olausson, VD



Investeringar 2016

NYGYGGNATIONEN ÖKAR

Åre Kommuns attraktionskraft märks även i behovet av såväl nya bostäder som skolor, förskolor och trygghetsboenden.

Årehus har under 2016 arbetat med en ny förskola i Undersåker - Kottens förskola - med 4 avdelningar i första steget. Dessutom påbörjades arbetet med nya lägenheter i Duved i fastigheten Trägården och förberedelser för nya lägenheter i både Åre och Järpen.



ETT LYFT FÖR BOENDE UNDER 2016

Våra fastighetsansvariga har haft fullt upp under året med att leda underhållsprojekt för att bostäder och lokaler ska hålla fortsatt hög standard. Under 2016 har 12 större underhållsprojekt för bostäder påbörjats - exempelvis renovering av tvättstugor, ventilation, utemiljö och lägenhetsrenoveringar.

INVESTERINGAR I VÅRD, SKOLA OCH OMSORG

En stor del av Årehus verksamhet består av de lokaler som ingår i kommunens verksamhet. Under året har 13 projekt med allt från takbyten till renovering av badhus och hissar gjort att de befintliga fastigheterna fått sig ett lyft och kommer att hålla god standard i många år framöver

HUR NÖJDA ÄR NI MED OSS?

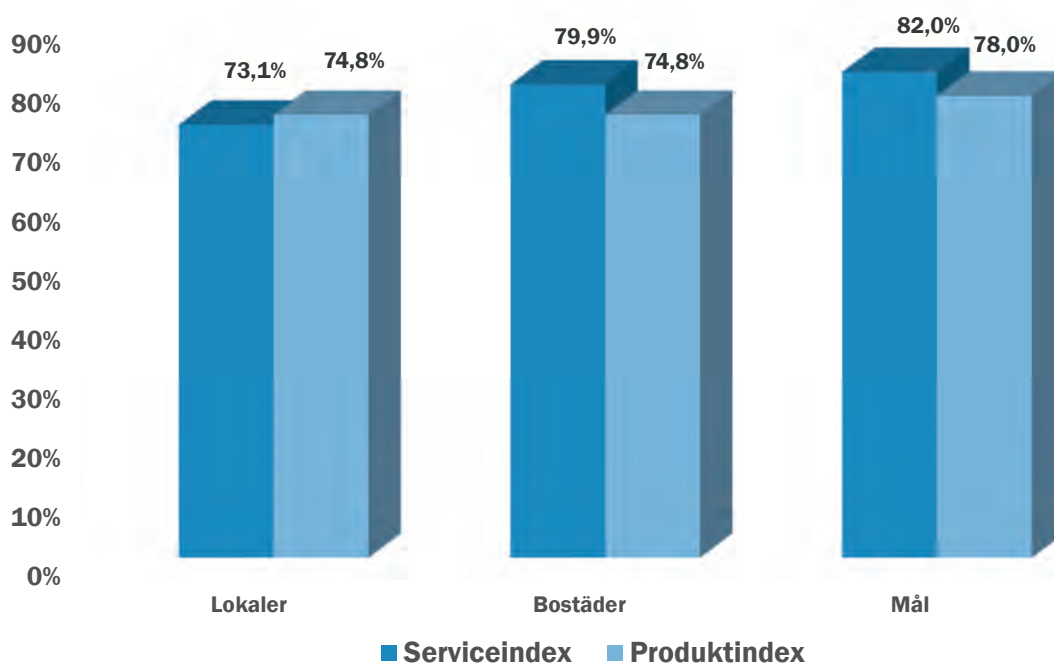
För att kunna utveckla vår verksamhet, måste vi veta hur ni som bor eller arbetar i våra fastigheter upplever det. Därför genomförde Årehus en hyresgästundersökning, för att kunna veta vad ni tycker är viktigt och vad vi främst ska fokusera på framöver. Dessutom ville vi veta om ni var nöjda i stort och hur vi låg till i jämförelse med andra bolag.

Undersökningen gjordes i jämförelse med stora svenska fastighetsbolag (fler än 500 lägenheter). Resultatet visar bland annat ett Serviceindex och ett Produktindex. Serviceindex är er bedömning av den service och tillgänglighet vi erbjuder. Produktindex redovisar hur vår produkt (lägenhet/lokal) samt miljön runt uppfattas. Vi har gett oss den tuffa utmaningen att jämföras med stora resursstarka aktörer. Vårt mål är i första steget att vara bättre än branschens index - vilket redovisas till höger i diagrammet.

Det som framgår av årets undersökning är att våra hyresgäster överlag känner sig nöjda med läget och lägenheten/lokalen. Det som vi främst kommer att fokusera på är att utveckla hur vi informerar dig som hyresgäst, att utveckla utemiljön vid våra fastigheter där detta är möjligt samt att förbättra samarbetet med våra entreprenörer som skottar och städar i och kring våra fastigheter.

Stort tack till alla som deltog i årets hyresgästundersökning! Vi kommer att återkomma med dessa undersökningar regelbundet.

Hyresgästundersökning för 2016





FAMILJECENTRAL

HNZ 4861

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen och verkställande direktören för Årehus AB, org nr 556289-2702, avger härmed redovisning för verksamhetsåret 2016-01-01 till 2016-12-31.

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, af-färslokaler 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 2016-01-01 till 2016-12-31:

Andreas Sihvonen ordf (S)
Staffan Olofsson (C)
Veronica Hammarfjäll (S) tom 2016-12-18
Maria Larsson (S) from 2016-12-19
Mikael Sundman (VV)
Carl-Arne Bengtsson (M)

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

Läget inför 2017 känns både spännande och utmanande. Tillväxten i kommunen, vår egen växande organisation och våra nuvarande och kommande nyproduktioner kommer kräva både tid, engagemang och resurser utöver det vanliga. De kommer krävas anspänning av både medarbetare, ägare och kunder p.g.a. högre arbetsbelastning, ökat belåningsbehov och "stöket" som blir kring en byggarbetsplats. Målet är dock tydligt, vi skall tillsammans lösa de behov som finns inom barnomsorg, skola och äldreomsorg och dessutom försöka tillgodose det ökade behov av hyresrätter som finns både bland yngre säsongsarbetare och äldre som kanske vill slippa allt vad fastighetsskötsel innebär.

Vi skall utifrån resultatet av vår kundundersökning försöka förbättra oss, med bättre information om vad som händer i och omkring våra fastigheter och internt fortsätter vi satsa på personal och processer. Det handlar om allt ifrån utbildningar till friskvård. Vi vill vara en av kommunens mest uppskattade arbetsgivare. Vi försöker behandla varandra med tillit och respekt, för att därigenom skapa ett gott klimat.

ORGANISATIONSANSLUTNING

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



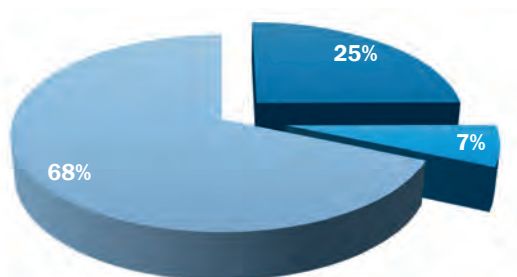
FASTIGHETSBESTÅND

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 redovisat värde på balansdagen om 411 Mkr. Under 2016 skrevs fastigheternas värde ner med 7 mkr efter uppföljning av marknadsvärdet. En fastighet såldes för 14 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.

Ytfördelning bostäder/lokaler



■ Bostad ■ Lokal ■ Lokal internhyra

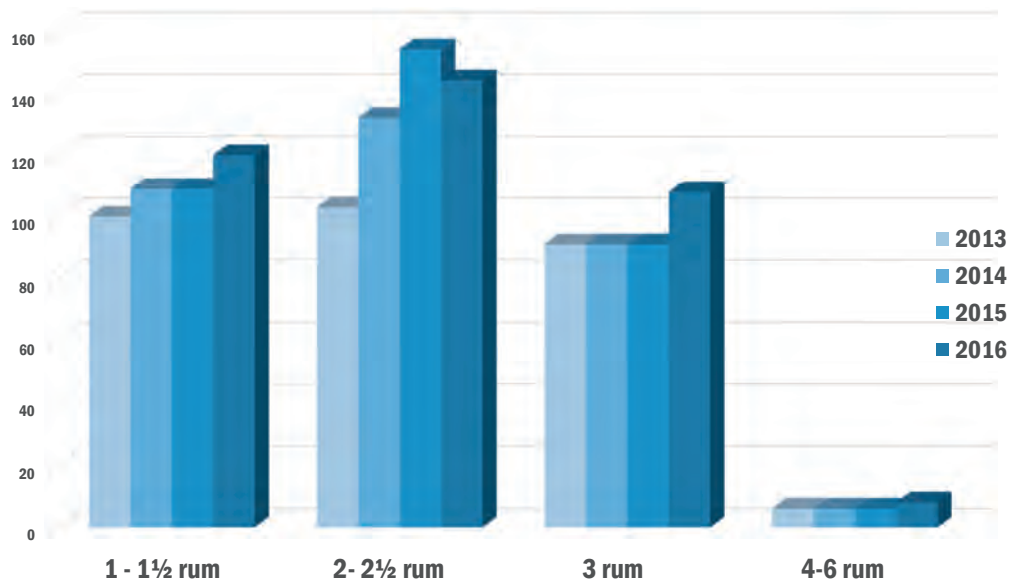
Alla Årehus bostäder är avsedda för åretruntboende och de personer som hyr måste därför vara mantalsskrivna på lägenhetsadressen.

Under året har totalt 5 nya hyresrätter tagits fram från det befintliga fastighetsbeståndet.

KÖP OCH FÖRSÄLJNING

Under året har mark i Åre förvärvats vid Åre skola, i anslutning till den nya Kottens förskola i Undersåker, i centrala Järpen, vid Kärleksparken i Duved samt i Mörsil. Målsättningen med dessa förvärv är att bygga allmännyttiga lägenheter samt lokaler för skolverksamhet för att möta det växande behovet i kommunen.

Fördelning lägenheter





MILJÖREDOVISNING

Miljöpolicy

Miljöpolicy är Årehus riktmärke i processen för ett lyckat miljöarbete, där bolaget skall prioritera åtgärder som leder till varaktiga förbättringar. Policyn 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

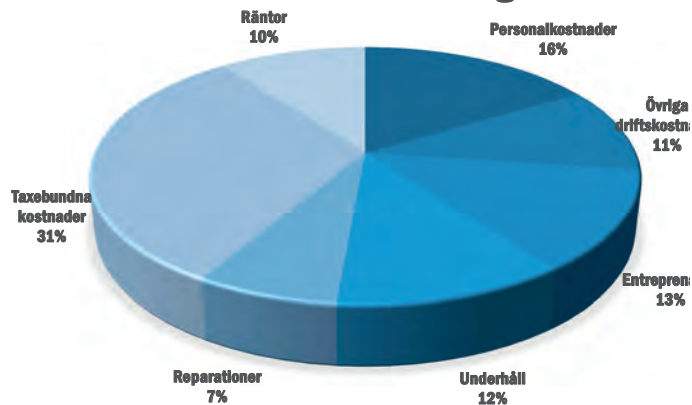
Årehus ambition är att arbetet ska spegla ett högt miljötänk genom medvetna materialval vid alla ny-, till- och ombyggnationer. I miljöarbetet ingår även att förbättra avfallshanteringen för hyresgästerna. Det ska vara enkelt och säkert att hantera och sortera sitt avfall. Sortering av tidningar, wellpapp,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

EKONOMI

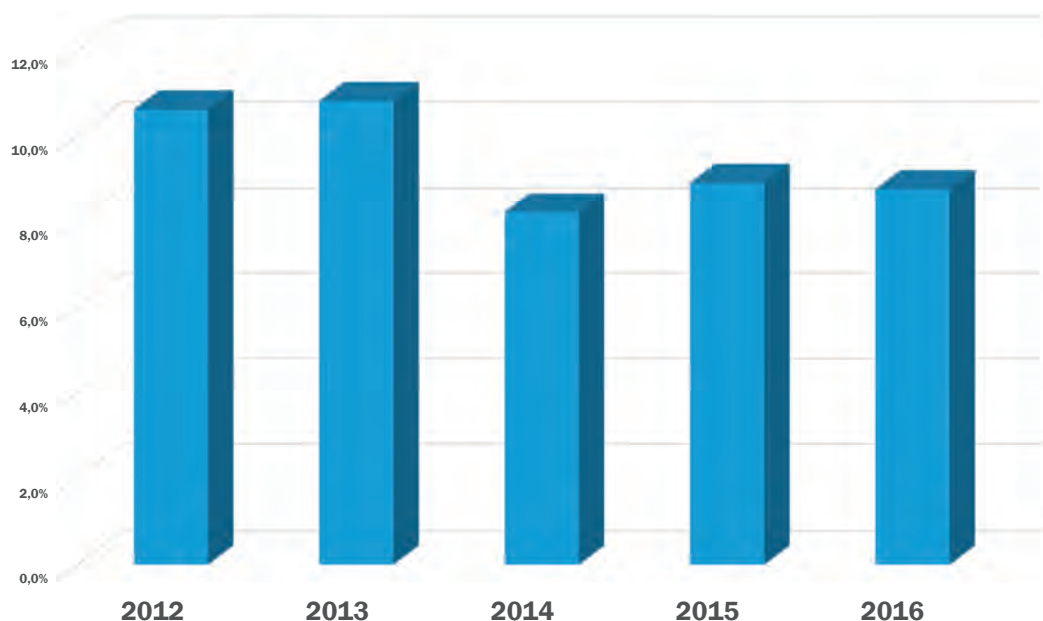
Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 1 923 tkr mot budgeterat 1 283 tkr. Den positiva avvikelser beror bland annat på det gynnsamma ränteläget samt att våra totala energikostnader sjunkit med 1,5%. Lägre energikostnader beror på att flera års satsningar på energisparåtgärder börjar visa resultat. Vi har även gjort en hel del arbete i egen regi som fakturerats och aktiverats vilket innebär en positiv resultatpåverkan. Kostnaderna har under 2016 fördelats enligt nedanstående, i underhållet ingår inte det aktiverade underhållet.

På grund av nyinvesteringar under året, har soliditeten stigit något till 9,1% (8,9%).

Kostnadsfördelning



Soliditet



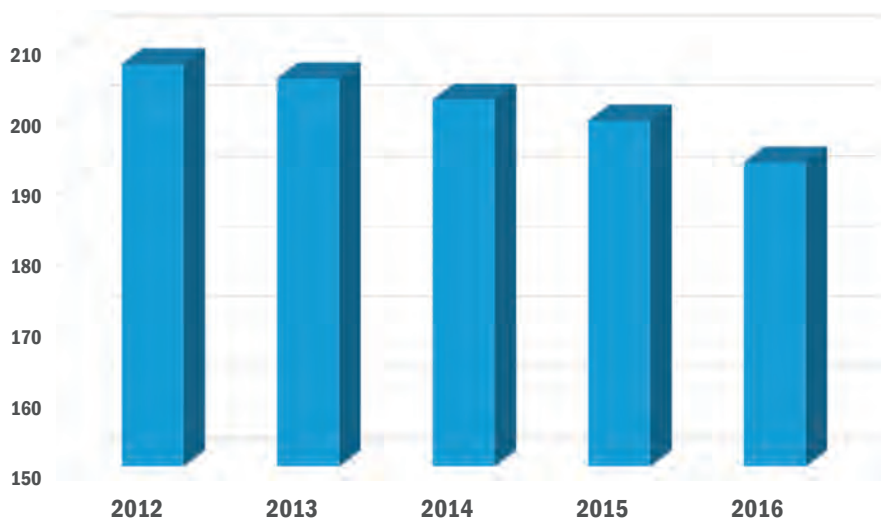
EFFEKTIVARE ENERGIHUSHÅLLNING

Energiförbrukning uppgick under året till 193 kWh/m² vilket är en minskning med 3 % 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 värmekomfort. Exempel på åtgärder är tilläggsisolering av vindar, byte av fönster, justering av värmesystem samt styrutrustning.

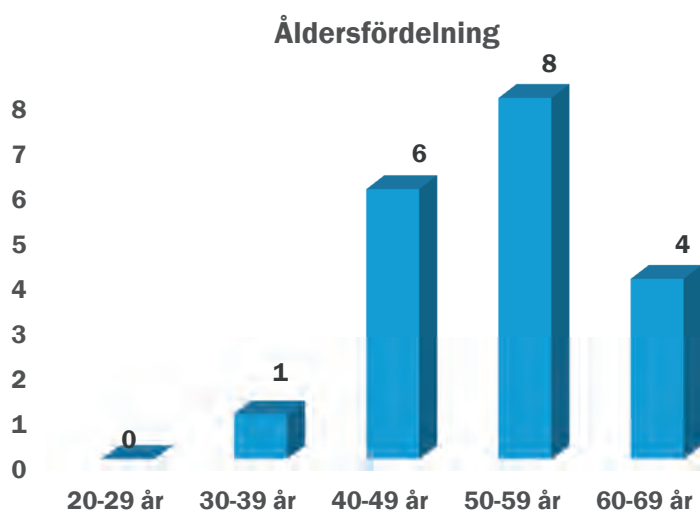
Energiförbrukning



PERSONAL

Under året har två nya medarbetare anställts i företaget för att arbeta med VVS samt yteffektivisering i kommunens lokaler.

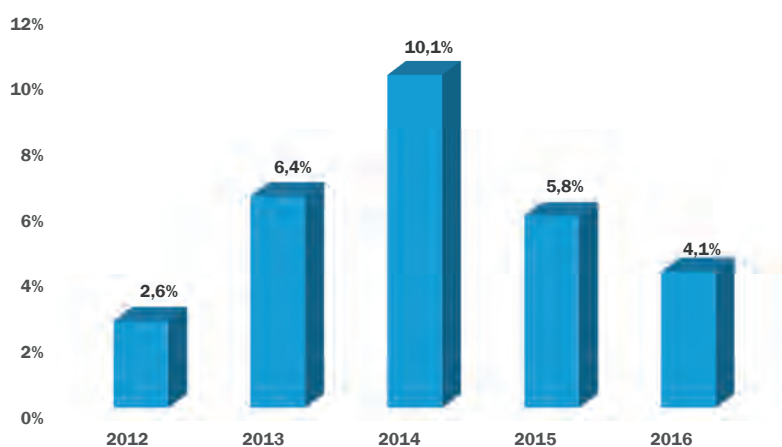
Antalet anställda var vid årets början 18 och vid årets slut 20. Av dessa var 4 (4) kvinnor och resterande män. Medelåldern har under 2016 varit 53 år enligt fördelningen nedan.



ARBETSMILJÖ

Årehus har avtal med Commodia gällande företagshälsövårdstjänster. Vartannat år genomgår alla anställda en hälsokontroll och företaget subventionerar friskvårdspeng, allt för att främja och förebygga god hälsa. Sjukfrånvaron har sjunkit med 29% sedan föregående år vilket gör att vi uppfyller det kommungemensamma målet att minska sjukfrånvaron i jämförelse med föregående år.

Sjukfrånvaro



Femårsöversikt

RÄKENSKAPSSAMMANDRAG (TKR)

RESULTATRÄKNING

	2016	2015	2014	2013	2012
INTÄKTER	92,920	83,837	80,070	85,305	71,661
varav fastighetsförsäljning	7,338	0	306	-930	-97
DRIFTSKOSTNADER	-37,774	-33,272	-32,918	-38,391	-27,186
REPARATION OCH UNDERHÅLL	-13,051	-12,064	-9,174	-11,078	-7,456
FASTIGHETSSKATT	-450	-466	30	-674	-570
AVSKRIVNINGAR & NEDSKRIVNINGAR	-20,512	-13,457	-17,231	-12,201	-12,257
CENTRALA ADM. & ÖVRIGA EXTERNA KOSTN.	-8,997	-10,294	-8,406	-7,379	-6,718
FINANSNETTO	-7,217	-8,976	-12,413	-13,858	-16,068
RESULTAT FÖRE SKATT	4,919	5,308	264	794	1,309
ÅRETS SKATT	-2,995	-1,475	-57	0	0
ÅRETS RESULTAT	1,923	3,833	207	794	1,309

BALANSRÄKNING

	2016	2015	2014	2013	2012
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	476,377	460,515	458,007	465,702	476,588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	16,857	26,787	18,796	21,543	11,621
SUMMA TILLGÅNGAR	493,234	487,302	476,803	487,245	488,209
EGET KAPITAL	45,047	43,124	39,290	52,688	51,895
AVSÄTTNINGAR	15,204	15,137	13,663	0	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER	409,000	409,000	409,000	417,000	422,000
KORTFRISTIGA SKULDER	23,983	20,041	14,850	17,557	14,314
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	493,234	487,302	476,803	487,245	488,209



Disposition av vinstmedel

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

TILL BOLAGSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR :

BALANSERAD VINST	38,626,329 kr
------------------	---------------

ÅRETS RESULTAT	1,923,349 kr
----------------	--------------

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT

I NY RÄKNING ÖVERFÖRES:	40,549,678 kr
-------------------------	---------------

Förändring av eget kapital

VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT		27,407,000	27,407,000
AKTIEKAPITAL		RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
BELOPP VID ÅRETS INGÅNG	2,830,000	1,667,742	38,626,329
ÅRETS RESULTAT			1,923,349
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	2,830,000	1,667,742	40,549,678
AKTIER 5,660 ST Å 500 KR/ST			

Nyckeltal (mkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
1. NETTOOMSÄTTNING	79,4	79,1	78,2	78,7	63,9
2. ÅRETS RESULTAT	1,9	3,8	0,3	0,8	1,3
3. EGET KAPITAL	45,0	43,1	39,3	52,7	51,9
4. BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	411	436	442	450	461
5. BOKFÖRT VÄRDE MTRL,ANLÄGGN,TILLG	472	460	458	466	477
6. RÄNTEBÄRANDE SKULDER	409	409	409	417	422
7. TAXERINGSVÄRDE FASTIGHETER	175	178	160	186	180
8. INVESTERINGAR	34,3	15,4	10,9	1,8	1,3
9. AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %	10,9	9,8	0,5	1,5	2,6
10. AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %	2,5	2,9	2,7	3,0	3,6
11. SOLIDITET, %	9,1	8,9	8,2	10,8	10,6
12. SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR	9,1	9,5	7,7	7,9	8,1
13. GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA, EXKL, RÄNTEBIDRAG, %	1,5	1,9	3,0	3,3	3,8
14. VAKANSGRAD BOSTÄDER, %	0,6	1,8	1,5	1,9	1,3
15. VAKANSGRAD AFFÄRS- & INDUSTRILOKALER, %	0,2	0,5	0,8	1,0	1,6

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 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. NOT 7
8. BELOPP HÄMTAT FRÅN NOT 12, INKÖP
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, TKR

	NOT	01/01/2016 31/12/2016	01/01/2015 31/12/2015
RÖRELSENS INTÄKTER			
NETTOOMSÄTTNING	2,17	79,405	79,071
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	3	13,515	4,766
		92,920	83,837
RÖRELSENS KOSTNADER			
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	4,5,17	-55,098	-49,582
PERSONALKOSTNADER	6	-5,174	-6,513
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILL- GÅNGAR	7,8,9	-20,512	-13,457
		-80,784	-69,553
RÖRELSERESULTAT		12,136	14,285
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER		25	35
RÄNTEKOSTNADER		-7,242	-9,011
SUMMA		-7,217	-8,976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4,919	5,309
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	10	-2,996	-1,475
ÅRETS RESULTAT		1,923	3,834

BALANSRÄKNING, TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
BYGGNADER OCH MARK	7,8	428,071	450,794
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18	4,250	0
INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	9	219	161
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	12	43,837	9,560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		476,377	460,515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hysesfordringar		106	61
Kundfordringar		471	3,471
Skattefordran		0	1,512
Kortfristig fordran Åre Kommun		2,764	0
Övriga fordringar		2,938	762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		711	0
Kassa & bank	15	9,867	20,982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16,857	27,578
SUMMA TILLGÅNGAR		493,234	487,302
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital 5 660 aktier á 500kr		2,830	2,830
Reservfond		1,668	1,668
		4,498	4,498
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		38,626	34,793
Årets resultat		1,923	3,834
		40,549	38,626
SUMMA EGET KAPITAL		45,047	43,124
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	11	15,204	15,138
SUMMA AVSÄTTNINGAR		15,204	15,138
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	409,000	409,000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		409,000	409,000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		13,277	15,067
Kortfristiga skulder Åre Kommun		1,656	0
Skatteskulder		1,819	1,102
Övriga kortfristiga skulder		1,081	410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6,150	3,461
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		23,983	20,830
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		493,234	487,302

KASSAFLÖDESANALYS, TKR

	01/01/2016 31/12/2016	01/01/2015 31/12/2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
RÖRELSERESULTAT	12,324	14,346
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
AVSKRIVNINGAR	13,362	13,457
NEDSKRIVNING	7,000	0
REALISATIONSRESULTAT	-7,338	0
ERHÅLLEN RÄNTA	25	35
ERLAGD RÄNTA	-7,242	-9,011
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	18,131	18,826
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		
MINSKNING(+)/ÖKNING(-) AV HYRES- & KUNDFORDRINGAR	2,955	-2,803
MINSKNING(+)/ÖKNING(-) AV FORDRINGAR	-4,861	1,796
MINSKNING(-)/ÖKNING(+) AV LEVERANTÖRSSKULDER	-1,790	5,267
MINSKNING(-)/ÖKNING(+) AV KORTFRISTIGA SKULDER	3,804	-757
SUMMA KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	107	3,512
KASSAFLÖDE LÖPANDE VERKS SAMT FÖRÄNDR RÖRELSEKAPITAL	18,238	22,331
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
FÖRVÄRV AV BYGGNADER OCH MARK	-35,749	-15,965
FÖRSÄLJNING AV BYGGNADER OCH MARK	10,799	0
FÖRVÄRV AV ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR	-4,250	0
FÖRVÄRV AV INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	-153	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-29,353	-15,965
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
AMORTERING LÅNGFRISTIGA LÅN	0	0
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-11,115	6,365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	20,982	14,616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9,867	20,982



REDOVISNINGSPRINCIPER & TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årehus AB's årsredovisning 2016 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd: BFNR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

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

STOMME	100 ÅR
DRÄNERING	50 ÅR
EL, VA, VENTILATION	40 ÅR
YTERTAK	30 ÅR
TEKNISKA INSTALLATIONER	25 ÅR
FASAD, FÖNSTER	25 ÅR
SNICKERIER, YTSKICK, MASKINELL UTRUSTNING	20 ÅR
VERKSAMHETSANPASSNING	5-20 ÅR

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:

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.

ÅRE/DUVED	5-7%
UNDERSÅKER	6%
JÄRPEN	6-7%
KALL	7-9%
MÖRSIL/MATTMAR	6-7%
HALLEN	6-8%

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 förutbetalda 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 NEDSKRIVNINGSBEHÖV 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 2015 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	2016	2015
	BOSTÄDER	21,802,449	21,262,624
	LOKALER	4,012,889	3,958,006
	INTERNHYROR ÅRE KOMMUN	52,965,534	53,393,679
	ÖVRIGT	978,808	999,217
	OUTHYRT BOSTÄDER	-132,781	-387,699
	OUTHYRT LOKALER	-110,073	-18,222
	OUTHYRT ÖVRIGT	-112,186	-128,497
	RABATTER	0	-7,873
	SUMMA	79,404,640	79,071,235
NOT 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	ÖVRIGT FAKTURERAT	6,054,280	4,179,656
	FÖRSÄKRINGSERSÄTTNING	0	0
	FASTIGHETSFÖRSÄLJNING	7,338,360	0
	ÖVRIGA INTÄKTER	122,795	586,580
	SUMMA	13,515,380	4,766,236
NOT 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	ENTREPRENADER	8,894,083	6,615,875
	REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	13,050,516	12,064,447
	TAXBUNDNA KOSTNADER	12,548,314	10,823,649
	UPPVÄRMNING	9,306,961	9,039,061
	FASTIGHETSSKATT	449,516	526,976
	FASTIGHETSFÖRSÄKRING	-47,850	590,281
	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	10,896,425	9,922,174
	SUMMA	55,097,965	49,582,463
	REVISION FÖR 2016 GJORDES AV EY TILL EN KOSTNAD OM 39,899 (98,981) KR OCH INGÅR I "ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER".		
NOT 5	OPERATIONELL LEASINGAVTAL	2016	2015
	HYRA MASKINER		
	FÖRFALLER TILL BETALNING INOM ETT ÅR	0	22,019
	FÖRFALLER TILL BETALNING SENARE ÄN ETT MEN INOM 5 ÅR	54,911	56,188
	LEASING FORDON		
	FÖRFALLER TILL BETALNING INOM ETT ÅR	10,625	106,250
	FÖRFALLER TILL BETALNING SENARE ÄN ETT MEN INOM 5 ÅR	328,640	375,134
	SUMMA	394,176	559,591
NOT 6	PERSONAL	2016	2015
	KVINNOR	3.3	3.5
	MÄN	15.5	12.2
	TOTALT FÖR BOLAGET	18.8	15.7

FORTS. NOT 6

PERSONAL		2016	2015
STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE:			
STYRELSELEDAMÖTER, ANTAL PÅ BALANSDAGEN		5	5
VARAV KVINNOR		1	1
VD OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN		1	1
VARAV KVINNOR		1	1
LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M.		2016	2015
LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS- KOSTNADER HAR UTGÅTT TILL FÖLJANDE BELOPP:			
STYRELSEN OCH VD:	LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	577,001	509,828
	SUMMA	577,001	509,828
ÖVRIGA ANSTÄLLDA:	LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	7,332,575	5,643,133
	PENSIONS-KOSTNADER	728,694	619,772
	SUMMA	8,637,270	6,262,905
SOCIALA KOSTNADER		2,272,146	2,011,024
ÖVRIGA PERSONALKOSTNADER		663,493	477,163
SUMMA		11,515,790	9,260,920
AKTIVERADE PERSONALKOSTNADER		-6,400,598	-2,747,680
SUMMA		5,173,312	6,513,240

VID UPPSÄGNING AV VD, GÄLLER 6 MÅNADERS UPPSÄGNINGSTID, VARAV 3 MÅNADER MED ARBETSBEFRIELSE.

NOT 7	BYGGNADER OCH MARK	2016	2015
	INGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER & MARKANLÄGGNINGAR	609,705,156	601,903,407
	INVESTERINGAR	1,633,935	7,801,750
	FÖRSÄLJNINGAR/UTRANGERINGAR	-8,049,302	0
	UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	603,289,789	609,705,156
	INGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-173,448,530	-160,069,676
	ÅRETS AVSKRIVNINGAR	-11,940,098	-13,378,854
	UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-185,388,628	-173,448,530
	ÅRETS NEDSKRIVNING	-7,000,000	0
	UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-7,000,000	0
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	410,901,161	436,256,627
	BOKFÖRT VÄRDE MARK	17,169,448	14,537,180
	SUMMA	428,070,609	450,793,807
	TAXERINGSVÄRDE (EXKL. SPECIALENHETER)	174,733,000	178,493,002

NOT 8	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2016	2015
	REDOVISAT VÄRDE	428 070,609	450,793,807
	VERKLIGT VÄRDE	551,590,000	450,793,807

VÄRDERINGSPRINCIPER

DET VERKLIGA VÄRDET PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNA ÄR DET BEDÖMDA MARKNADSVÄRDET PER 2016-12-31. VÄRDERINGEN AV FASTIGHETERNA HAR GJORTS UTFRÅN AVKASTNINGSMETOD OCH MARKNADSVÄRDERING. VÄRDERINGEN ÄR UTFÖRD MED STÖD AV ANALYSVERKTYGET DATSCHA.

NOT 9	INVENTARIER, BILAR & TRANSPORT	2016	2015
	INGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	389,693	389,693
	INKÖP	153,831	0
	UTRANGERINGAR	0	0
	UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	543,525	389,693
	INGÅENDE AVSKRIVNINGAR	-228,507	-150,571
	UTRANGERINGAR	0	0
	ÅRETS AVSKRIVNINGAR	-96,459	-77,936
	UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-324,966	-228,507
	UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	218,559	161,186
	INVENTARIERNA SKRIVS AV PÅ 5 ÅR		

NOT 10	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2016	2015
	AKTUELL SKATT	2,614,003	1,474,937
	UPPSKJUTEN SKATT	15,203,960	14,577,146
	SUMMA	17,817,963	16,052,083
	REDOVISAT RESULTAT FÖRE SKATT	4,918,973	5,308,709
	SKATT (22%)	1,082,930	1,167,916
	SKATTEEFFEKT PÅ UTNYTTJAT UNDERSKOTSAVDRAG	50,797	821,012
	FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄR SKILLNAD HÄNFÖRLIG TILL BYGGNAD	-14,583	-1,525,735
	SKATTEEFFEKT PÅ KOSTNADER SOM EJ REDOVISATS I RESULTATRÄKNINGEN (DIREKTAVDRAG)	288,464	738,045
	SKATTEEFFEKT PÅ EJ AVDRAGSGILLA KOSTNADER	-17,886	-6,653
	SKATTEEFFEKT PÅ EJ SKATTEPLIKTIGA INTÄKTER	1,303	1,624
	SKATTEEFFEKT PÅ SKILLNAD MELLAN BOKFÖRINGSMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR OCH SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR.	-12,180,033	-335,314
	REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	-11,062,889	-1,474,937

NOT 11	UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	2016	2015
	OUTYTTJADE UNDERSKOTSAVDRAG	0	50,797
	BELOPP SOM KVITTAS MOT UPPSKJUTNA SKATTESKULDER	0	-50,797
	UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2016	2015
	TEMPORÄRA SKILLNADER BYGGNADER	69,108,909	66,259,755
	TILLKOMMEN UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	0	50,797
	UPPSKJUTEN SKATTESKULD SOM REDOVISAS I BALANSRÄKNINGEN.	-15,203,960	-15,137,675

NOT 12	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2016	2015
	INGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	9,560,166	1,946,907
	INKÖP	34,277,162	15,415,009
	AKTIVERADE PROJEKT	0	-7,801,750
	SUMMA	43,837,328	9,560,166
NOT 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
	FASTIGHETSINTECKNINGAR	16,222	16,222
	VARAV I EGET FÖRVAR SAMT I PUBLIKA ARKIVET	16,222	16,222
	ANSVARSFÖRBINDELSER	INGA	INGA
NOT 14	LÅNGFRISTIGA SKULDER	2016	2015
	SKULD KOMMUNINVEST AMORTERING INOM 1 TILL 5 ÅR	354,000,000	354,000,000
	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	2016	2015
	KASSA & BANK	9,866,732	20,981,716
	SUMMA	34,866,732	45,981,716
	BEVILJAD CHECKRÄKNINGSKREDIT	25,000,000	25,000,000
NOT 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRBETALDA INTÄKTER	2016	2015
	UPPLUPNA SOCIALA AVGIFTER	351,329	307,449
	UPPLUPNA LÖNER	1,118,171	976,516
	FÖRSKOTTSBETALDA HYROR	2,265,912	2,085,631
	ÖVR. UPPLUPNA KOSTN. OCH FÖRBET. INTÄKTER	2,414,588	91,254
	SUMMA	6,150,000	3,460,850
NOT 17	INKÖP OCH FÖRSÄLJNING TILL ÅRE KOMMUN	2016	2015
	FÖRSÄLJNING TILL ÅRE KOMMUN I FÖRHÅLLANDE TILL DEN TOTALA FÖRSÄLJNINGEN	62%	74%
	INKÖP FRÅN ÅRE KOMMUN I FÖRHÅLLANDE TILL DE TOTALA ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADERNA.	8%	8%
NOT 18	SKOLTOMTEN I ÅRE AB,	2016-12-31	2016-08-31
	EGET KAPITAL	41,725	41,725
	REDOVISAT RESULTAT	1,923	-8,275
	ORGNR: 5590488762, BOLAGETS SÄTE: JÄRPEN		
	ÄGS TILL 100% AV ÅREHUS AB. FÖRVARVADES 31/10-16. INNEHÅLLER ENBART MARKFASTIGHETEN ÅRE TOTTEN 15:41		

GODKÄNNANDE AV ÅRSREDOVISNING

Resultat- och balansräkning kommer att förläggas på årsstämman 2017.

JÄRPEN DEN 15 MARS 2017

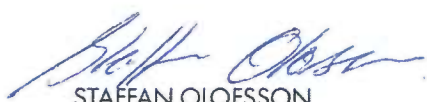
29 maj /JO



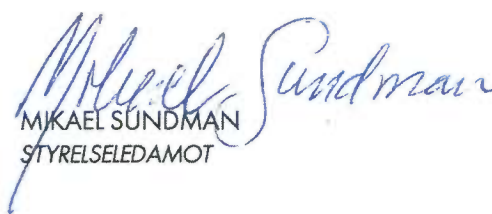
ANDREAS SIHVONEN
ORDFÖRANDE



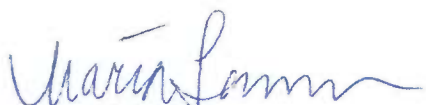
HELEN OLAUSSON
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



STAFFAN OLOFSSON
STYRELSELEDAMOT



MIKAEL SUNDMAN
STYRELSELEDAMOT



MARIA LARSSON
STYRELSELEDAMOT



CARL ARNE BENGTSSON
STYRELSELEDAMOT

Vår revisionsberättelse beträffande denna
årsredovisning har lämnats den 15 mars 2017.

ERNST & YOUNG AB

29 maj /JO



MIKAEL ENGSTRÖM
AUKTORISERAD REVISOR

Min granskningsrapport har lämnats den 15 mars 2017



PÄR HEDMAN
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Årehus AB för räkenskapsåret 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8-28 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Årehus AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Årehus AB för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

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

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

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

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

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

Skellefteå den 29 maj 2017

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 2016.

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 2017-05-29

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pär Hedman", is shown above the printed name.

PÄR HEDMAN
LEKMANNAREVISOR



Årehus ab

Strandvägen 40 • 837 31 • JÄRPEN Tel:
0647-169 00 • Fax: 0647-169 05 fornamn.
efternamn@arehus.se
www.arehus.se