

ÅRSREDOVISNING

för

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Styrelsen och verkställande direktör för Årehus AB, organisationsnummer 556289-2702 avger härmed redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Årehus AB är ett helägt kommunalt bolag som ägs av Åre kommun organisationsnummer 212000-2494 med säte i 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. 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, butiker- och industrilokaler. Årehus AB har fastigheter i Järpen, Mörsil, Kall, Mattmar, Hallen, Åre, Undersåker, Storlien och Duved.

Företagets säte är Åre

Flerårsjämförelse*

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	88 464	80 514	79 562	79 071	78 165
Res. efter finansiella poster	-2 766	-691	4 919	5 309	264
Res. i % av nettoomsättningen	-3,12	-0,85	6,19	6,71	0,34
Balansomslutning	744 928	589 933	493 234	487 538	477 422
Soliditet (%)	6,04	7,66	9,13	8,06	8,23
Avkastning på eget kapital (%)	-6,12	-1,53	11,15	13,51	0,67
Avkastning på totalt kapital (%)	0,59	1,12	2,47	2,97	2,64
Kassalikviditet (%)	178,64	32,14	88,00	133,67	125,51

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

Investeringar

Nybyggnationen ökar.

Åre kommuns attraktionskraft märks även i behovet av såväl nya bostäder som skolor, förskolor och trygghetsboenden. Årehus har under 2018 arbetat med en ny förskola i Undersåker - Fjällbackens förskola med sex avdelningar som har tagits i drift under året. Dessutom slutfördes utbyggnation av Mörsils skola, nyproduktion av 39 nya lägenheter med lokaler i bottenplan i Duved i fastigheten Trägården, nyproduktion av 16 nya lägenheter i trygghetsboendet Östra torget i Järpen och förberedelser för nya lägenheter i Åre.

Årehus AB

Org.nr. 556289-2702

Våra fastighetsansvariga har haft fullt upp under året med att leda underhållsprojekt för att bostäder och lokaler ska hålla fortsatt hög standard. Under 2018 har 40 tal större underhållsprojekt för bostäder avslutats, exempelvis renoveringar av tvättstugor, ventilation, utemiljöer och lägenhetsrenoveringar.

En stor del av Årehus verksamhet består av de lokaler som ingår i kommunens verksamhet. Under året har 22 projekt startats, 19 är pågående och 70 har avslutats med allt ifrån renovering av lokaler och ombyggnation i Järpen avseende Polisens gamla lokaler för kommunens tekniska avdelning, till hissinstallationer, gjort att de befintliga fastigheterna fått sig ett lyft och kommer att hålla god standard i många år framöver.

Ägarförhållanden

Årehus AB är ett 100% ägt bolag av Åre Kommun organisationsnummer 212000-2494.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har flera strategiska markförvärv gjorts i framför allt Duved, inför den kommande utbyggnationen av Duveds skola. Nybyggnation har avslutats i Mörsil och Duved, och byggande av trygghetsboende i Järpen har påbörjats. Organisationen har förstärkts med ytterligare medarbetare inom fastighetsskötsel samt en gemensam resurs för barn och utbildningskontorets behov. Vi har även startat upp ett nytt bolag Duved Framtid AB för att möjliggöra finansieringen av den stora satsningen som vi planerar att göra i Duved.

Framtida utveckling

Framtidstankar

Läget inför 2019 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, ökade belåningsbehov och otillgängligheten som blir kring en byggnadsarbetsplats. Målet är dock tydligt, vi skall tillsammans lösa de behov som finns inom barnomsorg, skola och äldreomsorg och dessutom försöka tillgodose det ökade behovet av hyresrätter.

Vi skall utifrån resultatet av vår kundundersökning fortsätta 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 utbildning till friskvård. Vi vill vara en av kommunens mest uppskattade arbetsgivare. Vi fortsätter behandla varandra med tillit och respekt, för att därigenom skapa ett gott klimat.

Miljöpåverkan

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, bl.a. har vi valt att bygga i trä i Duved då det ger en betydligt mindre miljöpåverkan än byggande i betong. 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.

Effektivare Energihushållning

Energiförbrukningen uppgick under året till 220,5 kWh/m² vilket är en minskning med 4,1% mot föregående år. Säsongsrensade siffrorna visar en tydlig trend på att förbrukningen har minskat de senaste fem åren och att de satsningar på energisparåtgärder som gjorts ger önskad effekt. Målet för vårt arbete med effektivare energihushållning är att energianvändarna ska minska utan att hyresgästerna upplever en försämrad värmekomfort. Exempel på åtgärder är tilläggsisolering av vindar, byte av fönster, justeringar av värmesystem samt styrutrustning.

Arbetsmiljö

Årehus har avtal med Commodia gällande företagshälsovårdstjänster. Vartannat år genomgår alla anställda en hälsokontroll och företaget subventionerar friskvårdspeng, allt för att främja och förebygga god hälsa. Sjukfrånvaron har sjunkit från 3,36% till 1,82% sedan föregående år vilket gör att vi uppfyller det kommungemensamma målet att minska sjukfrånvaron i jämförelse med föregående år.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 830	1 668	40 550	168	40 718
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			168	-168	0
Årets förlust				-151	-151
Belopp vid årets utgång	2 830	1 668	40 718	-151	40 567
			2018-12-31		2017-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			27 407		27 407

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	40 718 007
årets förlust	<u>-151 490</u>
	40 566 517
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>40 566 517</u>
	40 566 517

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	88 464	80 514
Övriga rörelseintäkter		5 290	6 734
		<u>93 754</u>	<u>87 248</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-65 440	-59 637
Personalkostnader	6, 7	-5 850	-5 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 9	-18 519	-13 918
Övriga rörelsekostnader		-6	-1 737
		<u>-89 815</u>	<u>-81 157</u>
Rörelseresultat		3 939	6 091
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 745	-6 787
		<u>-6 705</u>	<u>-6 782</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 766	-691
Resultat före skatt		-2 766	-691
Skatt på årets resultat	8	2 615	859
Årets resultat		<u>-151</u>	<u>168</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	574 014	447 707
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 845	788
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	117 945	124 594
		<u>693 804</u>	<u>573 089</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	4 300	4 250
Uppskjuten skattefordran	13	0	0
		<u>4 300</u>	<u>4 250</u>
Summa anläggningstillgångar		698 104	577 339
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 655	1 288
Övriga fordringar		4 177	9 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	471	1 634
		<u>7 303</u>	<u>12 594</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	39 521	0
Summa kassa och bank		<u>39 521</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		46 824	12 594
SUMMA TILLGÅNGAR		744 928	589 933

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	15	2 830	2 830
Reservfond		1 668	1 668
		<u>4 498</u>	<u>4 498</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		40 718	40 550
Årets resultat		-151	168
		<u>40 567</u>	<u>40 718</u>

Summa eget kapital

45 065 45 216

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	13	14 653	18 320
Summa avsättningar		<u>14 653</u>	<u>18 320</u>

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit		0	15 063
Skulder till kreditinstitut	14	659 000	474 000
Summa långfristiga skulder		<u>659 000</u>	<u>489 063</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		16 765	27 408
Övriga skulder		2 098	2 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 347	7 216
Summa kortfristiga skulder		<u>26 210</u>	<u>37 334</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

744 928 **589 933**

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	3 939	6 091
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	14 850	17 036
Erhållen ränta m.m.		40	5
Erlagd ränta		-6 745	-6 787
Betald inkomstskatt		2 615	859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 699	17 204
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 368	-711
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 658	-7 656
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-10 643	14 131
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-479	-782
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 867	22 186
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9	-137 935	-36 797
Försäljning av byggnader och mark			3 463
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	10	-1 298	-789
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	-80 757
Förvärv av koncernföretag	12	-50	0
Årets amorteringar från koncernföretag		0	2 764
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-139 283	-112 116
Finansieringsverksamheten			
Checkräkningskredit		-15 063	15 063
Ändring långfristiga finansiella skulder		185 000	65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		169 937	80 063
Förändring av likvida medel		39 521	-9 867
Likvida medel vid årets början		0	9 867
Likvida medel vid årets slut	21	39 521	0

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Verkligt värde på fastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna är det bedömda marknadsvärdet per 2018-12-31. Värderingen av fastigheterna har gjorts utifrån avkastningsmetoden och marknadsvärdering. Akastningskravet ligger i intervallet 5%-9,25%. Värderingen är utförd med stöd av analysverktyget Datscha.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	100
Dränering	50
El, VA, Ventilation	40
Yttertak	30
Tekniska Installationer	25
Fasad, Fönster	25
Snickerier, Ytskikt, Maskinell Utrustning	20
Verksamhetsanpassning	5-20
Inventarier	5
Mark	Ingen

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

NOTER

Inkomstskatt

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 det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>			
	Bostäder	19 758	19 312
	Lokaler	68 706	61 202
	Övriga intäkter	5 290	6 734
		<u>93 754</u>	<u>87 248</u>
<i>Resultatet uppdelat på rörelsegren</i>			
	Bostäder	-3 049	1 336
	Lokaler	2 898	-1 168
		<u>-151</u>	<u>168</u>
<i>Nettoomsättning uppdelad på geografiskt område</i>			
	Åre Kommun	93 754	87 248
		<u>93 754</u>	<u>87 248</u>
<i>Resultatet uppdelat på geografiskt område</i>			
	Åre Kommun	-151	168
		<u>-151</u>	<u>168</u>

NOTER

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2018	2017
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	62%	64%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	10,3%	10%

Not 4	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2018	2017
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	703	482
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	497	517
	Mellan 2 till 5 år	921	1 173
		<u>1 418</u>	<u>1 690</u>

Bolaget är leasingtagare genom operationella leasingavtal avseende kaffemaskin och företagsbilar.

Not 5	Ersättning till revisorer	2018	2017
	<i>Ernst & Young AB</i>		
	Revisionsuppdrag	<u>126</u>	<u>104</u>
		126	104

Med revisionsuppdrag avses Ernst & Young AB revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 6	Personal	2018	2017
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	22,00	21,00
	varav kvinnor	4,00	4,00
	varav män	18,00	17,00

h

NOTER

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	599	602
	599	602

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	1 103	1 594
Pensionskostnader	1 127	1 015
	2 230	2 609

Sociala kostnader	3 021	2 654
-------------------	-------	-------

Summa styrelse och övriga	5 850	5 865
---------------------------	-------	-------

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	5	6
varav kvinnor	0	1
varav män	5	5
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
varav kvinnor	1	1

Not 7 Sjukfrånvaro	2018	2017
---------------------------	-------------	-------------

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid

Sjukfrånvaro för samtliga anställda	1,82%	3,36%
Sjukfrånvaro för kvinnor	1,09%	2,84%
Sjukfrånvaro för män	1,95%	3,52%

Not 8 Skatt på årets resultat	2018	2017
--------------------------------------	-------------	-------------

Aktuell skatt	0	839
Uppskjuten skatt	3 667	-3 117
Skattemässiga justeringar	-1 052	3 137
	2 615	859

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	-2 766	-691
---------------------	--------	------

Ej avdragsgilla kostnader	10	34
Ej skattepliktiga intäkter	-4	-2
Skattemässiga justeringar	0	-3 137
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 052	839
Förändring Uppskjuten skatt	3 667	3 117
Avrundningsdifferens	-6	8
Summa	2 615	859

NOTER

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	652 503	620 459
	Inköp	137 935	36 797
	Försäljningar/utrangeringar	0	-4 753
	Omklassificeringar	6 649	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	797 087	652 503
	Ingående avskrivningar	-197 796	-185 389
	Försäljningar/utrangeringar	0	1 290
	Årets avskrivningar	-14 274	-13 698
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 070	-197 796
	Ingående nedskrivningar	-7 000	-7 000
	Årets nedskrivningar	-4 003	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 003	-7 000
	Utgående redovisat värde	574 014	447 707
	Redovisat värde byggnader	524 503	415 069
	Redovisat värde mark	49 511	32 638
		574 014	447 707
	I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	574 014	447 707
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	819 733	634 076
Årehus har under 2017 och 2018 omklassificerat fastigheter till rätt skatteobjekt (specialfastigheter) varför taxeringsvärdena har gått ner.			
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	175 398	198 089
	varav byggnader:	145 577	121 274
Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 332	544
	Inköp	1 298	789
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 632	1 333
	Ingående avskrivningar	-545	-325
	Årets avskrivningar	-242	-220
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-787	-545
	Utgående redovisat värde	1 844	788
Not 11	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	124 594	43 837
	Inköp		80 757
	Omklassificeringar	-6 649	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 945	124 594
	Utgående redovisat värde	117 945	124 594
	Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	0	0

NOTER

Not 12 Andelar i koncernföretag			2018-12-31	2017-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Skoltomten i Åre AB		50 000	4 250	0
559448-8762	Åre	100,00%		
Duved Framtid AB		50 000	50	0
559173-5252	Åre	100,00%		
			4 300	0
Uppgifter om eget kapital och resultat			Eget kapital	Resultat
Skoltomten i Åre AB			42	0
Duved Framtid AB			42	-8
Skoltomten i Åre AB				
Ingående anskaffningsvärde			4 250	4 250
Inköp			0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			4 250	4 250
Utgående redovisat värde			4 250	4 250
Duved Framtid AB				
Inköp			50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			50	0
Utgående redovisat värde			50	0
Not 13 Uppskjuten skatt			2018-12-31	
			Temporär Uppskjuten	Uppskjuten
			skillnad skattefordran	skatteskuld
Byggnader och mark			78 132	0
				14 653
				0
				14 653
			2017-12-31	
			Temporär Uppskjuten	Uppskjuten
			skillnad skattefordran	skatteskuld
Byggnader och mark			83 275	0
				18 320
				0
				18 320
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2018-12-31	2017-12-31
Telia			0	111
Länsförsäkringar			0	678
Vitec			471	0
Övriga			0	845
			471	1 634
Not 15 Upplysningar om aktiekapital			Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång			5 660	500,00
Antal/värde vid årets utgång			5 660	500,00

h

NOTER

Not 16	Avsättningar	2018-12-31	2017-12-31
	Uppskjuten skatteskuld	14 653	18 320
		<u>14 653</u>	<u>18 320</u>

Not 17	Checkräkningskredit	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	25 000	25 000

Checkräkningskrediten utgör ett koncernkonto och avtalad kredit uppgår till 25 000 000 kr.

Not 18	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Skulder till kreditinstitut	0	0
	Amortering inom 1 år	145 000	142 000
	Amortering inom 2 till 5 år	382 000	282 000
	Amortering efter 5 år	132 000	50 000

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna sociala avgifter	428	413
	Upplupna löner	1 361	1 314
	Förskottsbetalda hyror	2 656	3 108
	Övriga upplupna kostnader och intäkter	<u>2 902</u>	<u>2 381</u>
		7 347	7 216

Noter till kassaflödesanalysen

Not 20	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2018-12-31	2017-12-31
	Avskrivningar	14 516	13 918
	Avsättningar	-3 667	3 117
	Övriga poster	<u>4 001</u>	<u>-2</u>
		14 850	17 033

Not 21	Likvida medel	2018-12-31	2017-12-31
	Kassa och bank	<u>39 521</u>	<u>0</u>
		39 521	0

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	40 718
årets förlust	<u>-151</u>
	40 567
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>40 567</u>
	40 567

W

NOTER

Not 23	Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
	Skulder för vilka säkerheter ställts		
	Fastighetsinteckningar	37 113	37 113
	Eventualförpliktelser		
	Bolaget har inga eventualförpliktelser		

JÄRPEN 2019-03-13


Karl Arne Bengtsson
Ordförande


Per Nilsson


Helen Olausson

Verkställande direktör


Mikael Sundman


Staffan Olofsson


Andres Sihvonen

Vår revisionsberättelse har lämnats den **13** mars 2019

Ernst & Young AB


Micael Engström
Auktoriserad revisor


Pär Hedman
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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2018 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. 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 räkenskaper. 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.

Skelletteå 2019-03-28

Ernst & Young AB



Michael 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 2018.

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.

Åre 2019-03-18

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pär Hedman".

Pär Hedman
lekmannarevisor

KF § 27

Dnr KS.2019.219/042

Årsredovisning 2018

Kommunfullmäktiges beslut

1. Årsredovisning per den 31 december 2018 godkänns.
2. Överföring av budgeterade medel för pågående investeringar 2018 till investeringsplan 2019 med 217,9 mkr beviljas.
3. 11,4 miljoner avsätts till den sociala investeringsfonden.

Förslag till beslut från ledamöter på sammanträdet

Daniel Danielsson (C) med instämmande av Peter Bergman (S), Andreas Sihvonen (S), Katrin Wissing (MP), Mikael Sundman (VV) och Fredrik Eliasson (M) föreslår: Kommunstyrelsens förslag godkänns med tillägg: 11,4 miljoner avsätts till den sociala investeringsfonden.

Sammanfattning av ärendet

Året som gått har präglats av tillväxt med en fortsatt ökande befolkning. Antalet invånare vid årets slut var 11 530 personer, vilket är en ökning med 262 personer.

Kommunens verksamheter har ett tydligt fokus på att ta tillvara och bygga vidare på tillväxten, men tillväxten innebär samtidigt utmaningar som kapacitetsbrist och strukturella begränsningar, vilket i sig innebär ökade kostnader. Kommunen har under året arbetat intensivt med att ta fram förslag och verkställa kapacitetsfrämjande åtgärder och samtidigt utveckla den interna verksamheten för att kunna möta utmaningarna på ett tillfredsställande sätt. Flera organisatoriska förändringar har skett under året för att möta behov och utmaningar inför framtiden.

Beslutsunderlag

Protokoll 2019-04-04 - KS § 34

Protokoll 2019-04-04 - KS § 33

TY KS190404; Åre kommun årsredovisning 2018

Bilaga 1; Reviderad Årsredovisning Åre kommun 190415

SBN beslut om årsredovisning med tjänsteytttrande 2019-04-02 § 54

BUNs protokoll med beslutsunderlag

KF § 27

Dnr KS.2019.219/042

SNs protokoll med beslutsunderlag
Årehus årsredovisning (underskriven av styrelsen) 2018 med revisionsberättelse

Protokollet ska skickas till

Årehus AB
Kommunledningskansliet
