EdetHus

Årsredovisning 2017

EdetHus

Om EdetHus

EdetHus förvaltar lokaler för kommunal verksamhet, industrilokaler, mark för exploatering, bostäder samt skogsmark. Förvaltningen omfattar administrativ och teknisk förvaltning, kapitalförvaltning samt genomförande av projekt för om-, till- och nybyggnationer. Förvaltningen omfattar även förvaltning av externt ägda fastigheter.

EdetHus har till uppgift att trygga kommunens försörjning av kommersiella lokaler, bostäder och förvaltningsfastigheter. Förvaltningen bedrivs till största delen med egen personal. Den egna uthyrningsbara ytan uppgår till ca 124 372 m^2 samt extern teknisk förvaltning på ca 9 200 m^2.

Bolaget har sitt säte i Lilla Edets kommun och verksamheten drivs från egna lokaler på Göta Industriområde söder om Lilla Edet.

INNEHÅLL Sida

Kortfakta	2
Innhållsförteckning	3
VD har ordet	4-5
Vad är EdetHus?	6-7
Hyresgäst lägenheter	8-9
Året som gick	10-15
Hyresgäst Industrilokaler	16-17
Miljö	18-19
Förvaltningsberättelse	20
Tilläggsupplysningar	32
Noter	35
Revisionsberättelse	46
Granskningsrapport	49

Växande kommun

2017 bjöd på en hel del spännande saker för vår del. Det största är kanske att vi bytte namn, till AB EdetHus. Ett namn som mycket tydligare visar vad vi gör och var vi kommer ifrån – vilket vi ju är mycket stolta över! Namnet Leifab sa ju i ärlighetens namn inte någonting alls om vad bolaget sysslar med. Varje gång vi presenterade det namnet i ett nytt sammanhang, fick vi förklara att det var en förkortning av Lilla Edets Industri och Fastighets AB.

Men namnbytet är också ett slags avstamp in i framtiden, eftersom bolaget de senaste åren förändrats ganska drastiskt i sitt sätt att arbeta. Vi är inte bara ett förvaltande bolag, utan i högsta grad ett expansivt fastighetsbolag med flera spännande projekt på gång. Vi har också renodlat vår verksamhet till att omfatta kärnverksamheten som är fastighetsförvaltning, och inte kringverksamheter som exempelvis skogsägande eller parker, gator och VA-nät. Vi har genomgått ett stort förändringsarbete, moderniserat bolaget och markerar nu detta med ett nytt namn.

Under året har även bostadsbyggandet äntligen kommit igång, efter att ha dragit ut på tiden på grund av omständigheter utanför vår kontroll. Erlandsson Bygg AB började arbetet med 40 lägenheter vid Stallarna på Ström, och de förbokades väldigt snabbt efter den BoDag vi hade för att informera om projektet. Vårt bygge av ett nytt, efterlängtat LSS-boende med sex separata lägenheter kom också igång på Ström under 2017.

Göta är ett annat bostadsområde som expanderar i kommunen, vilket ledde till brist på förskoleplatser. Därför började vi under hösten 2017 bygga en helt ny förskola i Göta, med närhet både till skogen och bostadsområdet, och där verksamheten själva fick vara med och påverka utformningen.

Att Lilla Edets kommun fortsätter växa befolkningsmässigt är både en positiv utveckling och en utmaning, och vi på EdetHus är väldigt glada över att få vara med i den processen!

LARS WIJKMARK
VD, EDETHUS

Vad är EdetHus?

EdetHus är mycket mera än bostäder för privatpersoner.

Vi förvaltar lokaler för kommunal verksamhet, industrilokaler, mark för exploatering, samt bostäder. Förvaltningen omfattar administrativ och teknisk förvaltning, kapitalförvaltning, samt genomförande av projekt för om-, till- och nybyggnationer.

Förvaltningen omfattar även externt ägda fastigheter.

EdetHus har till uppgift att trygga kommunens försörjning av kommersiella lokaler, bostäder och förvaltningsfastigheter. Förvaltningen bedrivs till största delen med egen personal.

Vår vision är att vara ett omtyckt, respekterat och väl fungerande kommunalt fastighetsbolag där hyresgäster och personal trivs och mår bra.

EdetHus är ett helägt kommunalt fastighetsbolag.

Hyreslägenheter

Bolaget hyr ut bostäder i Lilla Edet, Lödöse, Ström, Hjärtum och Nygård Det finns nästan 300 lägenheter, med en total yta av ca 20 600 m², och nästan alla är uthyrda.

Skolor

Bolaget hyr ut till skolor i Ström, Lilla Edet, Lödöse och Göta.

Prässeberg Vind AB

Bolaget är delägare Prässeberg Vind AB. Tre vindkraftverk snurrar och tillsammans genererar de ca 18 000 megawattimmar per år. Den produktionen räcker för att värma upp ca 2 000 villor. Dessutom äger och förvaltar bolaget ca 800 hektar skogsmark.

Förskolor

Bolaget äger lokaler och hyr ut till 10 förskolor inom Lilla Edets Kommun.

Affärslokaler

Bolaget hyr ut lokaler för affärsverksamhet i Lilla Edet, total yta av ca 2 000 m². Det finns lediga lokaler för den som är intresserad.

Industrifastigheter

Bolaget hyr ut 40-tal industrilokaler i Lilla Edet, Lödöse och Göta, total yta av ca 36 450 m2. All nuvarande industriyta är uthyrd. Bolaget är också en resurs i kommunen för att attrahera företag att etablera sig i kommunen.

Kultur- och Fritidsbyggnader

Bolaget förvaltar och äger bland annat Lödöse Museum och Lödöseborg ishall.

Äldreboende

Bolaget hyr ut till äldreboenden i Lilla Edet, Ström och Lödöse med en total yta av ca 14 000 m².

LSS-boenden

Bolaget äger fem fastigheter som hyrs ut till LSS-boende (Lagen om Särskilt Stöd). På bilden syns boendet Ängshöken som inhyser 6 lägenheter i centrala Lilla Edet.

HYRESGÄSTER

Hjältarna från Finland

Jouko Saarela föddes 1942 i Kustavi, en liten ort belägen på en ö strax nordväst om Åbo i Finland.

Där växte han upp och flyttade, via några andra platser i Finland, så småningom till Helsingfors. Men läget på arbetsmarknaden i Finland var vid den tiden besvärlig. Jouko gick runt och sökte jobb utan framgång. I mitten av 1960-talet träffade han sin blivande hustru Mirja. De gifte sig och fick två barn och paret försökte överleva som familj i Helsingfors. Men tiden där var mycket svår.

Det svenska och det finländska samhället såg väldigt annorlunda ut då i förhållande till vad de gör i dag. I Sverige hade välfärden kommit längre och kom i gång långt tidigare, medan Finland fortfarande led av efterkrigstiden och en fattig förkrigstid med brist på jobb.

– Då fanns det svenska ”jobbagenter” i Helsingfors som raggade finsk arbetskraft till Sverige. Det var den svenska pappers-, teko-, och bilindustrin som lockade med arbetsplatser, säger Jouko.

Häromkring var det framförallt tekoindustrin i Borås och Sjuntorp, varvet i Uddevalla, Saab i Trollhättan och pappersbruket i Lilla Edet som sökte arbetskraft. Mellan åren 1960 och 1970 flyttade cirka 300 000 finländare till Sverige.

– Vi träffade en sån där agent och blev övertygade om att det var bättre i Sverige och att det fanns jobb för oss där. 1970 tog Jouko och Mirja och barnen, samt tre familjer till, båten från Helsingfors till Stockholm. Sedan tog de tåget vidare till Trollhättan där de steg av på järnvägsstationen. Bohaget, det lilla dom hade, kom senare med buss.

De fick bo i tillfälliga baracker i Lilla Edet och sedan flyttade de till en lägenhet i Klosteräng, Lödöse. Jouko fick jobb på pappersbruket där han blev kvar i sexton år.

– Det var treskift, och det var lite svårt att jobba så när man hade små barn som då bara var ett och tre år gamla. Vi oroade oss lite för hur det skulle gå med barnen när de skulle börja i skolan men det visade sig inte var några problem.

– Sedan började jag köra lastbil för Stendahls åkeri i Lilla Edet, som hade i uppdrag att köra papper mellan Rollsbo i Kungälv, Lilla Edet och upp till Stockholm. Jag körde en 24 meters Scania och kunde på den tiden köra hela vägen till Stockholm och tillbaka på en dag. Idag är det färdskrivare och massor av regleringar som vi inte hade. Vi brukade stanna på det klassiska matstället ”Nalles” i Arboga för att äta lite men sedan var det bara att köra på.

Även Mirja fick så småningom jobb på pappersbruket och blev kvar i 29 år.

Den 2:a februari 1981 flyttade familjen in en av de då nybyggda lägenheterna på Sätergården, Ström. Där blev de kvar i hela 37 år.

– Det var en fin 3:a på tredje våningen, 76,5m2 med mycket bra planlösning och med Lilla Edets Fastighetsbolag som hyresvärd, så vi skrev på direkt! Vi har trivats mycket bra här, men nu har vi skrivit på för en ny lägenhet i ”Stallarna” som byggs just nu. Den blir i bottenplan så då slipper vi de 22 trappstegen som vi har nu...

– Vi har egentligen aldrig längtat så värst mycket tillbaka till Finland. Jag har varit aktiv i Finska Föreningen i Göta och har fått många vänner genom åren. Nu är våra barn vuxna, dom bor nära oss här i trakten och vi har fått barnbarn. Så nu ska vi bara ha det skönt vår nya lägenhet i ”Stallarna”, säger Jouko.

Jouko och Mirja Saarela och deras två barn kom hit från Finland i början av 1970-talet.

Lägenheter på Stallarna/ Sadelmakaregården

Det blev Erlandsson Bygg – som är ett av Sveriges största privata byggbolag med fokus på det lokala, som fick uppdraget att bygga 40 lägenheter på Ström där Stallarna en gång stod. Inför projektet hade vi inspirerats av Strömstadsbyggens framgångsrika upphandlingsförfarande i området Mällbo. Där gjorde man som så att upphandlaren inte detaljstyrde hur entreprenören skulle bygga, utan lät entreprenören få större frihet att använda egna processer och koncept. Detta blir billigare både för entreprenören och upphandlaren. Och upphandlaren sparar dessutom både tid och pengar på att slippa hela projekteringsarbetet.

Under sensommaren 2017 sattes spaden i jorden. Tre huskroppar blir det, med mest tvåor och treor men även fyror. En förrådsbyggnad som liknar det gamla Stallet blir det också. Alla lägenheterna är förbokade, vilket känns väldigt roligt!

Nytt LSS-boende på Ström

Lilla Edets kommun har brist på LSS-boenden, vilket gör att exempelvis unga vuxna med funktionshinder tvingas bo kvar hemma istället för att kunna leva ett mer självständigt liv. Därför var vi glada att under sommaren 2017 kunna ta det första spadtaget för ett nytt LSS-boende på Ström. MVB Astor fick uppdraget att uppföra byggnaden, som ligger i det nya bostadsområde som växer fram med rekordfart på Ström, med närhet till både centrum och Strömsparken. Det nya boendet rymmer sex separata lägenheter och gemensamhetslokaler.

Tremeco flyttade in i nya lokaler

Verkstadsföretaget Tremeco kunde flytta in i 2000 kvadratmeter nya, fräscha lokaler på tomten invid Göteborgs Betongsborrning i Göta. Det var företaget Tremeco som växte ur sina dåvarande lokaler som man hyrde av oss. Företaget, som sysslar med legotillverkning av finmekanik, expanderar kraftigt, och gick från 800 kvadratmeter till 2000.

Vi bytte namn

Den 13 oktober bytte vi namn till AB EdetHus. Ett namn som mycket tydligare visar vad vi sysslar med och varifrån vi kommer – vilket är en viktig faktor i företagssammanhang.

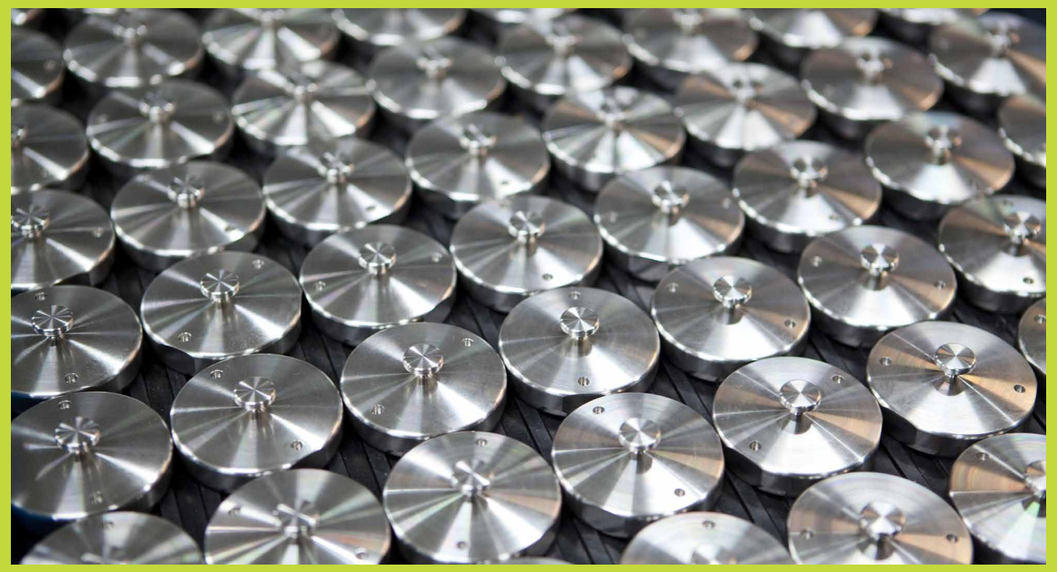
Ett företagsnamn ska vara logiskt och lättbegripligt, och det tyckte vi inte att namnet Leifab var. Ofta fick man förklara vad namnet stod för.

Dessutom är namnet EdetHus faktiskt delvis vårt ursprungsnamn. Alltsammans började 1971, när Lilla Edets kommun såg dagens ljus i samband med den stora kommunsammanslagningen. Samma år bildades Stiftelsen Edet Hus ur kommundelarnas gamla bostadsstiftelser.

1980 uppstod bolaget Leihab, vilket stod för Lilla Edets Industri och Hantverks AB. Tio år senare slogs Stiftelsen Edet Hus och Nya Göta Bruk ihop med Leihab, som bytte namn till Leifab. Ett år senare, 1991, gick kommunens fastigheter över i Leifabs ägande och förvaltning. Ytterligare ett år senare tog Leifab även över kommunens tekniska förvaltning, och 1993 såldes kommunens skogar till Leifab.

2016 lämnade Leifab kommunens tekniska förvaltning som gick över till externa entreprenörer, och 2017 slöts cirkeln: Lilla Edets Industri och Fastighets AB bytte namn till AB EdetHus.

Inför detta namnbyte hade vi också hunnit byta hemsida, till en betydligt mer fräsch, lättöverskådlig och lättnavigerad sådan. Där kan man också ladda hem både kundtidningen Trivas liksom årsredovisningarna.



Företaget Tremeco tillverkar bland annat detaljer till läkemedelsindustrin.

Vår kommun fortsätter växa, bland annat i Göta där nya villor byggs på löpande band. Därför behövs bland annat fler förskoleplatser i Göta. Under 2017 började vi bygget av en helt ny förskola, granne med skogen men nära bostadsområdet. Fyra förskoleavdelningar blev det, med mottagningskök. Här fick även verksamheten själva vara delaktiga i processen, vilket innebär att de fick stora möjligheter att påverka.

ÅRET SOM GICK

Helt ny förskola i Göta

Under 2017 fick Göta sin efterlängtade nya förskola. Den gamla var för trång, och nu har man fått ljusa, härliga lokaler med eget kök och nära till skogen.

Det är bråda dagar, förskolechefen Pia Mattsson och hennes kollegor jobbar hårt för att få ordning på alla möbler och leksaker inför invigningen. Vi träffas i matsalen, där ljuset flödar in från de stora fönstren där man ser rakt ut i naturen.

– Att vi har en egen matsal är fantastiskt bra, för på de flesta förskolor äter man på avdelningarna. Nu kan barnens pågående pyssel och arbeten få ligga framme utan att man ständigt måste plocka bort när de ska äta. Och alla kan dessutom äta samtidigt!

Utifrån matsalen och köket löper varsin flygel som utgör avdelning för de äldre barnen respektive småbarnsavdelningen. Lokalerna präglas av lugna, dämpade färger, mycket ljusinsläpp och golv som är mjuka och sköna att gå på.

Pia Mattsson visar runt, förklarar vad rummen och ytorna ska användas till och kan konstatera att de nya lokalerna är väl anpassade efter den verksamhet som ska bedrivas. Personalen har fått vara med och påverka utformningen från start.

– Det var viktigt att bygga en förskola som är utformad efter vår läroplan, med barnens lärande i fokus och kollegial gemenskap utan stängda dörrar eller barriärer. Lokalerna är väldigt flexibla, vilket är betydelsefullt eftersom vår verksamhet inte är statisk utan bygger på lärande och utveckling. Vi bygger vår miljö tillsammans med barnen, helt enkelt.

Uppdraget att utforma den nya förskolan fick arkitektbyrån Contekton Arkitekter Fyrstad AB, som har stor vana av att rita skolor och förskolor. De kom med ett förslag som Pia och hennes kollegor sedan kunde arbeta vidare med, utifrån de styrdokument som gäller för förskolan.

Utomhusmiljön var lika viktig som inomhusmiljön, och i fallet med Ryrsjöns förskola ser man direkt att utemiljön inte liknar traditionella förskolegårdar – inte en klätterställning så långt ögat når. Istället är växtlighet och planteringar i fokus, liksom ytor med organiska former och olika typer av material. En kulle med en tunnel rakt igenom finns dock, liksom gungor. Över sandlådan har det byggts en pergola, så att det ska finnas skugga soliga dagar.

– Tanken är att våra kreativa pedagoger ska forma utemiljön tillsammans med barnen efter hand. Dessutom ligger stort fokus på skogen som lekplats, och det var viktigt att vi skulle kunna nå den bara genom att öppna grinden, berättar Pia Mattsson.

Den nya förskolan i Göta har plats för mellan 70-80 barn beroende på åldersgrupper, och man har 70 barn på ingång redan nu. Ryrsjöområdet växer så det knakar, vilket betyder att både skola och förskola behöver stå redo för detta.

– Att få arbeta i den här byggnaden känns inspirerande, för det är lokaler som inbjuder till samarbete och kreativitet – precis som vi ville! Nu är den stora utmaningen att fylla den med verksamhet, och det ska bli spännande, avslutar Pia Mattsson.

HYRESGÄSTER

Bagaren från Palestina

I Edethus gamla lokaler i Göta huserar numera en palestinsk bagare, som gör förstklassiga Baklavas och andra bakverk från Balkan och Mellanöstern.

Det doftar varmt och sött, och vana händer svänger ihop alltifrån piroger till Knafeh och Baklavas. I Edet-Hus gamla lokaler i Göta flyttade bagaren Bilal Alali in 2017, efter att EdetHus gjort anpassningar så att det skulle kunna fungera som bageri.

Bilal Alali är 43 år och född i Palestina men uppvuxen i Jordanien och har de senaste åren jobbat inom restaurang- och hotellbranschen i England. Han träffade sin fru i London, som också är från Palestina men hade anknytning till Sverige, de gifte sig och flyttade till Sverige 2013. Först hamnade de i Göteborg där Bilal fick jobb på restaurangen John Scott. Sedan blev det Lilla Edet, där han läste svenska på SFI, och fick praktik på Folkets Hus dåvarande restaurang. Därefter blev det jobb på en restaurang i Vänersborg.

– Jag är van vid att jobba med alla sorters mat, och med alla sorters människor. I England jobbar människor från hela världen, och man lär sig fantastiskt mycket, berättar Bilal.

Bilal hade lagt märke till att det var svårt att få tag på goda bakverk och efterrätter från Mellanöstern och Balkan, det fanns i stort sett bara att få tag på i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Så han bestämde sig för att starta ett eget företag och börja baka och sälja. Bilal började leta lokal i både Trollhättan och Uddevalla, men fick till slut tag på det han behövde i Göta, hos EdetHus.

– Eftersom man måste gå upp väldigt tidigt när man ska baka, kändes det bäst att kunna vara där man bor, så jag är väldigt glad att jag hittade den här lokalen, säger Bilal.

Det han bakar är bland annat Balorie, en efterrätt gjord på pistagenötter, Konafa Nabelsie – en traditionell efterrätt från Nablis i Palestina gjord på bland annat två olika sorters ostar, en mozarellaliknande ost och en getost, men också ingredienser som mjölk, socker, citron och sirap.

Däremot insåg han att själva försäljningsmarknaden var för liten i Lilla Edet, men han hittade en bra lokal mitt inne i Uddevalla, där han nu driver café och butik. När själva bakandet är färdigt i Göta, styr han alltså bilen mot Uddevalla och Wards Konditori.

Konafa Nabelsie ska serveras varm, därför värmer han upp den innan han serverar den i sitt café.
För Bilal är det viktigt att bakverken och efterrätterna går åt samma dag som de bakats, eftersom många av dem innehåller grädde och ost vilket kräver försiktighet.

Förutom efterrätterna så bakar Bilal också olika typer av piroger, så kallade Muejanat. Det är pajdeg fyllda med kyckling, spenat eller ost etc. Han bakar också fina tårtor och kakor för fester, bröllop och högtider. Vackra kreationer med fler-färgade fyllningar och spritsade ovansidor med chokladkulor och strössel.

Det kan också serveras frukost med Zaqtir eller Za'atar, olivolja med en kryddblandning sesamfrön, timjan och oregano.

– Självklart har vi många kunder med arabiskt ursprung eller människor från Balkan, och många kunder bor i grannkommunerna. Men det som är så roligt är att många svenskar börjat upptäcka den här typen av sötsaker! Jag har en dam som återkommit flera gånger efter att ha fått provsmaka Baklava med pistage, och hon har dessutom tagit med sig vänner hit som också vill köpa.

Som hjälp i bageriet i Göta har han Nagwa Azir, också hon från Palestina. En människa med mycket gott humör och nära till skratt. Och hjälper till gör också Bilals kusin som kommer in emellanåt när trycket blir för stort på efterrättsbagarna.

Han får många beställningar från både företag och privatpersoner, och gör även "vanliga" svenska bakverk som tårtor om så önskas. Folkets Hus i Lilla Edet är en av hans återkommande kunder, och både han och hans fru trivs mycket bra i Lilla Edet, som han tycker är lagom stort, med fin natur.

– Och även om jag trivs väldigt bra med mitt företag just nu, har jag en dröm om att en gång starta en restaurang med fisk och skaldjur. Gärna i Lilla Edet!

Solens kraft är vår kraft

Miljöaspekten är ständigt i fokus hos oss. Merparten av den energi vi använder kommer från förnybara energikällor, vilket vi är stolta och glada över. Under 2017 installerade vi bland annat solceller på våra nybyggnationer i Ström och Göta.

Lilla Edets kommun är duktiga på energieffektivisering i sina fastigheter, tack vare att AB EdetHus jobbar hårt med detta. Att exempelvis energiövervakningen är datoriserad gör att vi kan bevaka energiåtgången på ett helt annat sätt. På så vis reglerar vi enkelt temperaturen i olika lokaler, ser till att uppvärmning, ventilation

och teknisk utrustning inte går i onödan. Sist ut för datoriserad övervakning var Strömskolan, och det blev färdigt vid årsskiftet 2016/2017.

Under 2017 påbörjade vi bygget av 40 lägenheter vid Stallarna på Ström, och där blir

det enbart förnyelsebara energikällor såsom bergvärmepump och solcellspaneler på totalt 40 kW. Området Ström fick även ett helt nytt LSS-boende, där vi installerat bergvärmepump, liksom FTX-ventilationsgagregat och solcellspaneler motsvarande 14 kW.

Vi byggde också en helt ny förskola i Göta, där vi minskat värmekostnaderna med 80 % med hjälp av bergvärmepump. Där installerade vi

också FTX-ventilationsaggregat, liksom solcellspaneler motsvarande 16 kW.

HVB-hemmet Klostret på Lödöse Varv fick en luft/vatten-värmepump som minskar värmekostnaderna med 50-70 %. Även här installerade vi FTX-aggregat.

Vår fordonspark består av elbilar och hybrider, i den mån det är möjligt. I dagsläget finns dock inte elbilar med dragkrok, vilket är ett måste för flertalet av våra fordon. Vi använder ofta släp för att transportera småmaskiner som gräsklippare etc. I dagsläget finns heller inga arbetsbilar som har hybridmotorer. Men vi följer noga utvecklingen i bilbranschen, för att kunna öka andelen miljövänliga fordon inom AB EdetHus.

Styrelsen och verkställande direktören för AB EdetHus (Lilla Edets Industri och Fastighets AB) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Belopp inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

AB EdetHus förvaltar lokaler för kommunal verksamhet, industrilokaler, mark för exploatering, bostäder samt skogsmark. Under verksamhetsåret har namnbyte skett från Lilla Edets Industri och Fastighets AB till AB Edethus. Förvaltningen omfattar administrativ och teknisk förvaltning, kapitalförvaltning samt genomförande av projekt för om-, till- och nybyggnationer. Förvaltningen omfattar även förvaltning av externt ägda fastigheter.

AB EdetHus har till uppgift att trygga kommunens försörjning av kommersiella lokaler, bostäder och förvaltningsfastigheter. Förvaltningen bedrivs till största delen med egen personal. Den egna uthyrningsbara ytan uppgår till ca 124 372 m^2, där utöver extern teknisk fastighetsförvaltning.

Bolaget har sitt säte i Lilla Edets kommun och verksamheten drivs från egna lokaler på Göta Industriområde söder om Lilla Edet.

Syfte

Bolaget har till uppgift att trygga Lilla Edets försörjning av bostäder, förvaltningsfastigheter och kommersiella lokaler.

Vision

AB EdetHus skall vara ett omtyckt, respekterat och väl fungerande kommunalt fastighetsbolag där hyresgäster och personal trivs och mår bra.

Affärsidé

- Vi skall bygga, äga och förvalta fastigheter för bostadsändamål, offentlig verksamhet och industri
- Vi skall på ett lyhört och affärsmässigt sätt tillgodose våra kunders behov
- Vi skall kännetecknas av ett gott bemötande, ständiga förbättringar och kretsloppsanpassning

Målsättningar

Några av bolagets långsiktiga mål är:

- Bygga 100 bostäder till 2020
- God och stabil ekonomi i bolaget.
- Bidra till kommunens attraktivitet.
- Erbjuda fler verksamhetslokaler.
- Utbildad och motiverad personal med individuella utvecklingsmöjligheter.
- Bred kompetens inom företaget.
- Hög trivsel bland våra hyresgäster
- Stort miljötänkande i allt vi gör.

Ägarförhållanden

AB EdetHus är ett helägt kommunalt fastighetsbolag. Ägare är Lilla Edets kommun med organisationsnummer 212000-1496.

Styrelse

Styrelsen i bolaget består av:

Bert Åkesson, ordförande	Andreas Nelin, vice ordförande
Anders Johansson	Minna Salow
Linda Holmer Nordlund	Uno Ekberg
Eva Lejdbrandt	Anna Larsson
Lars Ivarsbo	

Verkställande direktör

Lars Wijkmark

Revisorer

Stefan Frifelt	Auktoriserad revisor
Daniel Larsson	Auktoriserad revisor
Harry Berglund	Lekmannarevisor
Jan-Erik Ambjörnsson	Lekmannarevisor

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 7 sammanträden.

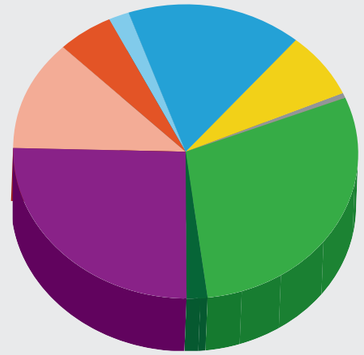
Organisationsanslutning

AB EdetHus är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO) samt Husbyggnadsvaror HBV.

Fastighetsbestånd

Fördelning lägenhetsslag

Lägenhetsslag	Yta, kvm	Fördelning
Bostäder	20 608	16,6%
Kontor	8 812	7,1%
Butiker	580	0,5%
Industrier	36 453	29,3%
Lager	2 348	1,9%
Utbildning	31 532	25,4%
Vård och omsorg	15 332	12,3%
Fritid	6 468	5,2%
Övrigt	2 239	1,8%
Totalt	**124 372**	**100%**



Skogsmark mm ca 775 hektar

Fastighetsunderhåll

Kostnader för underhåll och reparationer av bolagets fastigheter uppgick till 11 552 kkr. Det innebär en underhållskostnad på ca 94:- per kvm. Till denna kostnaden tillkommer löner för underhållsgruppen.

Finansiering

Under året har bolaget arbetat aktivt med finansfrågor i samråd med extern finansrådgivare. Snittränta har sjunkit något men inte i den takt som marknadsräntan sjunkit. Detta beror främst på äldre ränteswappar. Bolaget har också tecknat en ny ränteswap för att trygga räntekostnad. Vid årsskiftet var lånevolymen totalt 649 929 kkr (606 360 kkr) uppdelad på 10 st (12 st) lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive ränteswappar var vid årsskiftet 4,03 år (4,18 år) och genomsnittliga räntan 2017-12-31 var 1,71% (2,26%). Andelen lån som förfaller inom 12 månader uppgår till 88 % (90 %). Bolagets styrelse har beslutat att bolaget skall ligga med korta kapitalbindningstider för att möjliggöra konkurrens bland kreditgivarna.

Dokumenterade säkringar av räntebindning

Avtal om så kallad ränteswap skyddar bolaget mot stora räntekostnadsförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget ett räntetak, skillnaden mellan den betalda räntan och swapräntan redovisas i resultaträkningen i posten ”Räntekostnader och liknande resultatposter”. På grund av det låga ränteläget har bolagets swapar ett negativt värde. Detta har inte någon faktisk betydelse, så länge ränteswapen inte löses in i förtid. Marknadsvärde uppgår till -21 961 kkr (fg år -29 900 kkr). Bolaget har inte för avsikt att avsluta ränteswapparna i förtid, varför värdet inte kommer att realiseras.

Investeringar

Bolagets investeringar uppgick under 2017 till 108 907 kkr (68 546 kkr).

Pågående nyanläggningar uppgick på balansdagen till 82 791 kkr (30 613 kkr). Den största investeringen under året avsåg uppförande av en ny industribyggnad om 2 000 kvm på Götaslätten.

Fastigheternas värde

AB EdetHus fastigheter är på balansdagen bokförda till ett värde av 657 099 kkr exklusive vindkraftverk och skogsfastigheter. I balansräkningen finns också pågående nyanläggningar på 82 791 kkr (30 613 kkr) som varken är medtagna i bokfört värde eller i marknadsvärdet då de inte tagits i bruk på balansdagen.

Värdet på bolagets fastigheter har enligt bolagets värdering värderats till 874 036 kkr, vilket överstiger det bokförda värdet med 217 Mkr (33%) och belåningen med ca 33%. I belåningen finns lån för pågående projekt som ej finns med i marknadsvärdet då de ej är färdigställda. Bolaget har låtit skriva ner tre fastigheter med 5 miljoner för att bättre spegla marknadsvärdet på dessa fastigheter.

Bolaget värderar sina fastigheter löpande för att skapa bra och säkert beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Bolaget använder i detta arbete värderingsinstrumentet Datscha.

Vår värderingsmodell bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 års sikt samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på fastighetens verkliga hyresintäkter samt driftskostnader. Vakanskostnaden bedöms individuellt baserat på marknadsläget i Lilla Edet. Underhållskostnader är schablonmässigt uppskattade baserade på fastighetens aktuella status. Använda avkastningskrav ligger i nivå med marknadens, dessa erhålls löpande av Newsec Advice.

Bolagets värderingsmodell kvalitetssäkras genom att bolaget låter värdera 10-20 % av bolagets fastigheter av utomstående värderingsinstitut. Extern värdering skedde av tre fastigheter 2016 vilket har visat att bolagets bokförda värden väl kan motiveras.

Verksamhetsåret 2017 samt förväntningar inför 2018

2017 har likt 2016 inte medfört tillskott av bostäder. Detta beror på att bolaget först 2017 kunnat starta bostadsprojekt. Under 2018 kommer bolaget ha byggt 42 bostäder.

Våren 2017 färdigställdes en industribyggnad på 2 000 kvm som är helt uthyrd till den mekaniska firman Tremeco.

Under 2017 har bolaget börjat bygga en ny förskola vid Ryrsjöskolan med fyra avdelningar. Inflyttning väntas under våren 2018.

Bolaget har även startat ett bostadsprojekt med 40 bostäder. Inflyttning kommer att ske under november och december 2018. Under senare del av 2018 hoppas vi även att byggnationen av Ängshöken skall, om konjunkturen tillåter, komma igång vilket kommer att innehålla ett 25-tal bostäder.

Under 2016 förvärvade bolaget Varvet i Lödöse på Lilla Edets kommuns önskan. Varvsområdet har en fantastisk potential men också en hel del problemställningar i form av föroreningar i marken. En bra plan för området skulle kunna ge fantastiska möjligheter och miljöer. Under 2017 har det gamla kontoret på Lödöse varv byggts om till HVB hem för Lilla Edets kommun.

Under hösten 2017 inleddes byggnation av ett LSS-boende på Ström som bolaget bygger för uthyrning till kommunen. Inflyttning beräknas till våren 2018.

Bolaget har haft kvar uppdraget att städa centrum, hålla ordning på rabatter och tömma papperskorgar under 2017. Under 2018 upphör detta uppdrag.

Bolagets ambition är att renodla sin verksamhet till fastighetsförvaltning. Med anledning av detta har bolaget sålt och kommer sälja skog samt inte åta sig uppdrag som inte är relaterat till fastighetsförvaltning. Syftet med att sälja verksamheter som inte ingår i kärnverksamheten är att frigöra kapital till nyproduktion.

Mål och resursplan

Målet att ha en soliditet på 15%

Målet att ha en soliditet på 15% är satt av ägaren. Under året har bolaget närmat sig målet och har nu 13 % soliditet. Att bolagets soliditet inte stiger upp till 15% beror på den investeringstakt som bolaget har för tillfället.

Miljömål

Fortsätta arbetet för att nå de miljömål som ska uppnås till 2020 utifrån antagen handlingsplan.

För de nya byggnationerna planeras att installera solceller som skall producera el. Vidare har bolaget fortsatt att använda el och hybridbilar. Dessa fordon utgör ca 30 % av bilflottan.

Bostäder

Efterfrågan på bostäder är mycket hög för tillfället men bolaget har inte kunnat svara upp mot detta under 2017. De nyproducerade bostäderna som kommer stå klara nästa år är i stort sätt uthyrda och intresset för kommande projekt stort.

Kvalitetsstyrning av alla verksamheter.

Bolaget har under många år arbetat med kvalitetssäkring genom FR 2000. Under året arbetar bolaget med ständiga förbättringar enligt mål som sätts upp enligt kvalitetssäkringssystemet.

Resultat och ställning

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 3 097 kkr (3 429 kkr). Redovisat resultat ligger i nivå med budget.

Finansiella direktiv

I bolagets ägardirektiv har bolagets ägare fastställt att bolaget bör:

- Uppvisa positivt resultat

- Redovisa ökning av eget kapital i kronor.

-Uppvisa en soliditet på lång sikt med minst 15 %. Vid större investeringar skall dock särskild hänsyn tas till dessa för att erhålla ett rättvist jämförelsetal mot föregående år.

Under 2017 har bolaget kunnat uppnå uppsatta finansiella direktiven vad avser resultat och eget kapital. Eget kapital har ökat med 238 kkr. Soliditeten har inte nått upp till målet 15 %, utan ligger på samma nivå som föregående år. Detta beror på de investeringar som gjorts.

Flerårsöversikt (kkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	108 861	113 768	113 436	111 306	107 063
Antal anställda	31	35	34	37	33
Resultat efter finansiella poster	3 097	3 429	995	5 644	643
Balansomslutning	801 208	758 035	699 276	699 691	686 736
Soliditet (%)	13	13	14	14	14
Avkastning på eget kap. (%)	3	3	1	6	1
Kassalikviditet (%)	60	130	95	113	83

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 000 000	11 455 838	15 000 000	4 454 051	359 691	**85 269 580**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma::				359 691	-359 691	**0**
Upplösn. uppskrivningsfond		-610 506		610 506		**0**
Årets resultat					238 067	**238 067**
Belopp vid årets utgång	**54 000 000**	**10 845 332**	**15 000 000**	**5 424 248**	**238 067**	**85 507 647**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 424 248
årets vinst	238 067
	5 662 315
disponeras så att i ny räkning överföres	5 662 315

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	1	108 861 127	113 767 523
Övriga rörelseintäkter	2	6 204 118	765 827
		115 065 245	**114 533 350**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader fastigheter		-19 176 128	-17 431 015
Reparation och underhåll fastigheter		-11 522 225	-13 348 965
Reparation och underhåll anläggningsgruppen		-956 722	-3 727 353
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-10 468 148	-8 742 968
Personalkostnader	6, 7	-20 664 926	-22 294 065
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 030 244	-26 461 874
Övriga rörelsekostnader	8	-314 703	-147 910
		-95 133 096	**-92 154 150**
Rörelseresultat	9	**19 932 149**	**22 379 200**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	28 580	30 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-16 863 940	-18 980 291
		-16 835 360	**-18 950 112**
Resultat efter finansiella poster		**3 096 789**	**3 429 088**
Bokslutsdispositioner	12	-2 400 000	-2 300 000
Resultat före skatt		**696 789**	**1 129 088**
Skatt på årets resultat	13, 14	-458 722	-769 397
Årets resultat		**238 067**	**359 691**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15, 16	624 137 375	599 443 222
Skogsmark	17	25 775 646	26 474 741
Inventarier, verktyg och installationer	18	43 410 651	44 551 755
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	82 791 254	30 612 540
		776 114 926	**701 082 258**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	74 200	74 200
Summa anläggningstillgångar		**776 189 126**	**701 156 458**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Lager		345 454	155 000
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 122 214	4 387 464
Fordringar hos koncernföretag		11 791 854	39 651 338
Aktuella skattefordringar		0	329 602
Övriga fordringar		2 104 129	3 316 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 907 538	2 894 199
		20 925 735	**50 578 894**
Kassa och bank		3 748 047	6 144 945
Summa omsättningstillgångar		**25 019 236**	**56 878 839**
SUMMA TILLGÅNGAR		**801 208 362**	**758 035 297**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22, 23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		54 000 000	54 000 000
Uppskrivningsfond	24	10 845 332	11 455 838
Reservfond		15 000 000	15 000 000
		79 845 332	**80 455 838**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 424 248	4 454 051
Årets resultat		238 067	359 691
		5 662 315	**4 813 742**
Summa eget kapital		**85 507 647**	**85 269 580**
Obeskattade reserver	25	22 400 000	20 000 000
Avsättningar			
Avsättningar	26	1 578 170	2 784 364
Långfristiga skulder	27		
Skulder till kreditinstitut		649 929 380	606 359 740
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 050 233	15 154 069
Aktuella skatteskulder		583 065	0
Övriga skulder		1 773 343	1 060 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	25 386 524	27 406 820
Summa kortfristiga skulder		**41793165**	**43 621 613**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**801 208 362**	**758 035 297**

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		19 932 150	22 379 200
Justering för avskrivningar		27 092 953	25 683 980
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	29	-848 096	-27 710
		46 177 007	**48 035 470**
Erhållen ränta		28 580	30 179
Erlagd ränta		-16 863 941	-18 980 291
Betald inkomstskatt		-752 249	-757 415
		28 589 397	**28 327 943**
Ökning/minskning varulager		-190 454	169 288
Ökning/minskning kundfordringar		-1 222 750	-3 187 743
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		27 597 703	-18 490 459
Ökning/minskning leverantörsskulder		-1 433 508	4 685 519
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 970 598	3 222 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**55 310 986**	**14 727 375**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-108 906 914	-68 545 572
Sålda materiella anläggningstillgångar		7 629 390	6 642 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-101 277 524**	**-61 902 775**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		45 000 000	49 155 000
Amortering av skuld		-1 430 360	-978 954
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**43 569 640**	**48 176 046**
Årets kassaflöde		**- 2 396 898**	**1 000 646**
Likvida medel vid årets början		**6 144 945**	**5 144 299**
Likvida medel vid årets slut		**3 748 047**	**6 144 945**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnader

När en komponent i en byggnad byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Följande avskrivningtider tillämpas:

Byggnader

Stommar	50 - 100 år
Fasad, fönster, vatten och avlopp, värme	50 år
Yttertak, el	40 år
Ventilation, hiss	25 år
Övrigt	25 - 50 år

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningtider tillämpas:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 - 20 år
Inventarier, vertyg och installationer	3 - 20 år
Skogsvägar	10 år

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisad med bruttobelopp i balansräkningen.

Likvida medel

Företaget har medel på koncernkonto. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostander, men före skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	103 521 369	97 622 783
Vindkraftsintäkter	907 200	788 400
Anläggningsarbeten	1 575 425	12 437 166
Övriga intäkter	2 857 133	2 919 174
	108 861 127	**113 767 523**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga sidointäkter	21 249	29 612
Vinst avvyttring fastigheter	5 438 096	0
Vinst vid avyttring maskiner och inventarier	120 000	27 710
Erhållna bidrag för arbetskraft	624 773	708 505
	6 204 118	**765 827**

Not 3 Leasingavtal

Årets betalda leasingavgifter avseende leasingavtal, uppgår till 971 146 kr (881 852 kr).

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2017	2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	95 000	97 000
Övriga uppdrag	109 000	91 000
	204 000	**188 000**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Kostnader maskiner och inventarier	1 415 479	1 203 353
Kostnader fordon	1 902 174	2 059 890
Kostnader reklam och sponsring	376 244	282 545
Kostnader administration	5 972 176	3 434 837
Kundförluster	141 101	1 061 026
Service- och medlemsavgifter	133 153	211 077
Övriga externa kostnader	527 821	490 240
	10 468 148	**8 742 968**

Not 6 Anställda och personalkostander

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	25	29
	31	**35**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 057 669	963 487
Övriga anställda	12 788 728	13 940 748
	13 846 397	**14 904 235**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	264 185	210 698
Pensionskostnader för övriga anställda	742 255	898 951
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 101 411	5 512 498
	6 107 851	**6 622 147**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**19 954 248**	**21 526 382**

För verkställande direktören gäller följande villkor: Pensionsvillkor enligt ITP-plan. Uppsägningsersättning vid bolagets uppsägning är 12 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 7 Eventualförpliktelser

	2017	2016
Fastigo	278 319	283 949
	278 319	**283 949**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	229 916	0
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	84 787	147 910
	314 703	**147 910**

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	29,67 %	35,25 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	65,13 %	69,09 %

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter	26 580	28 179
Utdelning aktier HBV	2 000	2 000
	28 580	**30 179**

Not 11 Räntekostander och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader	14 350 451	16 581 224
Borgensavgift Lilla Edets Kommun	2 513 489	2 399 067
	16 863 940	**18 980 291**

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Förändring av överavskrivningar	-2 400 000	-2 300 000
	-2 400 000	**-2 300 000**

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 664 916	754 371
Uppskjuten skatt	-1 206 194	15 026
Totalt redovisad skatt	**458 722**	**769 397**

Avstämning av effektiv skatt

	2017	2016
	Belopp	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt	696 789	1 129 088
Skatt enligt gällande skattesats	153 294	248 398
Ej avdragsgilla kostnader	1 526 648	521 771
Ej skattepliktiga intäkter	-15 026	-15 798
Redovisad effektiv skatt	**1 664 916**	**754 371**

Uppskjuten skatt avser förändring av latent skatt på upp- och nedskrivningar på byggnader och skogsmark.

Not 14 Latent skatt på obeskattade reserver

Utöver den skattekostnad som bolaget redovisat i årets och tidigare års resultaträkning finns en ackumulerad, latent skatteskuld. Den uppgår till 4 928 000 kr (4 400 000 kr) och har beräknats med 22 % (22%) på obeskattade reserver.

Not 15 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	875 964 118	815 677 031
Inköp	51 635 636	60 287 087
Försäljningar/utrangeringar	-1 881 171	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**925 718 583**	**875 964 118**
Ingående avskrivningar	-270 277 096	-249 918 421
Försäljningar/utrangeringar	737 265	
Årets avskrivningar	-20 865 877	-20 358 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-290 405 708**	**-270 277 096**
Ingående uppskrivningar	5 256 200	5 487 900
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-231 700	-231 700
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 024 500**	**5 256 200**
Ingående nedskrivningar	-11 500 000	-11 800 000
Årets upplösning	300 000	300 000
Årets nedskrivningar	-5 000 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-16 200 000**	**-11 500 000**
Utgående redovisat värde	**624 137 375**	**599 443 22**

Not 16 Ställda säkerheter

Kommunal borgen uppgår till 625 865 580 kr (581 520 580 kr).

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 063 800	25 063 800
	24 063 800	**25 063 800**

Not 17 Skogsmark och skogsvägar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 456 323	14 456 323
Försäljningar/utrangeringar	-148 095	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 308 228**	**14 456 323**
Ingående avskrivningar	-6 881 582	-6 881 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 881 582**	**-6 881 582**
Ingående uppskrivningar	18 900 000	18 900 000
Försäljningar/utrangeringar	-551 000	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**18 349 000**	**18 900 000**
Utgående redovisat värde	**25 775 646**	**26 474 741**

Not 18 Pågående nyanläggningar

I posten ingår ägandet av 75 % av ett vindkraftverk. Anskaffningsvärdet för detta är 25 633 365 kr varav det bokförda värdet per balansdagen uppgår till 10 448 666 kr.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 945 804	117 911 900
Inköp	5 092 564	5 648 990
Försäljningar/utrangeringar	-52 028	-6 615 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**121 986 340**	**116 945 803**
Ingående avskrivningar	-72 394 048	-67 000 443
Försäljningar/utrangeringar	51 026	777 894
Årets avskrivningar	-6 232 667	-6 171 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-78 575 689**	**-72 394 048**
Utgående redovisat värde	**43 410 651**	**44 551 755**

Not 19 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående nedlagda kostnader	30 612 540	28 003 045
Under året nedlagda kostnader	105 377 050	52 029 889
Under året färdigställd byggnation	-53 198 336	-49 420 394
	82 791 254	**30 612 540**

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Insatskapital i Husbyggnadsvaror HBV förening UPA	40 000	40 000
Andel i Företagscentrum	4 200	4 200
6 st aktier i Prässeberg Vind AB, 25 %	30 000	30 000
	74 200	**74 200**

Prässeberg Vind AB ombesörjer försäljning av el som vindkraftverken producerar samt ansvarar för drift och underhåll av verken. Vindkraftverken hyrs av ägarna. Andelen aktier i bolaget är lika stor som ägd andel av vindkraftverken i parken.

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	883 221	850 456
Fordran Skogssällskapet	137 453	272 444
Förskottsbetald el	309 367	244 216
Förutbetalda programabonnemang	0	446 118
Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	577 497	1 080 965
	1 907 538	**2 894 199**

Not 22 Antal aktier

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	540 000	100
	540 000	

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

	2017-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	5 424 248
årets vinst	238 067
	5 662 315
disponeras så att i ny räkning överföres	5 662 315

Not 24 Uppskrivningsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	11 455 838	11 636 564
Överföring till fritt eget kapital	-610 506	-180 726
Belopp vid årets utgång	**10 845 332**	**11 455 838**

Not 25 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	22 400 000	20 000 000
	22 400 000	**20 000 000**
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver 22 % (22 %)	4 928 000	4 400 000

Not 26 Avsättning för skatter

Bolaget har genomfört upp- och nedskrivningar på fastigheter och mark. Latent skatt har redovisats på samtliga poster och uppgår till 1 578 170 kr (2 784 364 kr).

Not 27 Långfristiga skulder

Samtliga skulder förfaller inom en 5-årsperiod.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna lönekostnader	950 889	1 293 720
Upplupna räntekostnader	2 408 541	2 094 814
Förskottsbetalda hyror	21 504 093	23 480 286
Förutbetalda kostnader och förutbetalda intäkter	523 000	538 000
	25 386 523	**27 406 820**

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2017-12-31	2016-12-31
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-5 548 096	-27 710
Nedskrivningar/utrangeringar	4 700 000	0
	-848 096	**-27 710**

Not 30 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2017-12-31	2016-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden: Valutaterminskontrakt	-22 000 000	-29 900 000
	-22 000 000	**-29 900 000**

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Dokumenterade säkringar av räntebindning i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Lilla Edet 2018-03-15

Bert Åkesson
Ordförande

Lars Ivarsbo

Linda Holmer Nordlund

Uno Ekberg

Anders Johansson

Anna Larsson

Eva Lejdbrandt

Andreas Nelin

Minna Salow

Lars Wijkmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Edethus, org.nr 556206-2777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Edethus för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Edethus finansiella ställning per den 31 december 2017 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 AB Edethus 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 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 AB Edethus för år 2017 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 AB Edethus 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 bet1yggande 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.
- 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.
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 26 mars 2018

Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB EdetHus
organisationsnummer 556206-2777

Granskningsrapport för år 2017

Vi, av fullmäktige i Lilla Edets kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB EdetHus verksamhet.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Bedömning

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lilla Edet 2018-03-22

Jan-Erik Ambjörnsson

Harry Borglund

Petrine Jakobsson, Arbetsledare på EdetHus, påtar i trädgården utanför äldreboendet Lindkullen i centrala Lilla Edet.

EdetHus

AB EdetHus
Postadress:
Box 1016 463 24 LILLA EDET
Besöksadress:
Stenhusvägen 3
Göta Industriområde, 463 35 GÖTA
Telefon växel 0520-494100
www.edethus.se