Leifab | Årsredovisning 2015

LEIFAB
LILLA EDETS INDUSTRI & FASTIGHETS AB

Trivas
I LILLA EDET

Lilla Edets Industri och Fastighets AB

Lilla Edets Industri och Fastighets AB 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 samt kommunens tekniska förvaltning.

Lilla Edets Industri och Fastighets AB 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 114 269 m^2 samt extern teknisk förvaltning på ca 32 000 m^2.

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

INNEHÅLL Sida

Kortfakta	2
Innhållsförteckning	3
VD har ordet	4-5
Vad är Lilla Edets Fastighets AB?	6-7
Hyresgästreportage	8-9
Året som gick	10-13
Miljövision	14-15
Förvaltningsberättelse	16
Tilläggsupplysningar	29
Noter	32
Fastställelse	40
Granskningsrapport	41
Revisionsberättelse	42

Ränteswap och framtidstro

Ännu ett år har lagts till handlingarna. Det är mitt fjärde år som VD för Lilla Edets Industri & Fastighets AB och det är fortfarande lika spännande och stimulerande som när jag började. Det händer otroligt mycket i Lilla Edet och den positiva andan bara växer.

Men det finns också orosmoln på himlen. Det ekonomiska läget med nollränta innebär en väldigt speciell situation som vi inte sett tidigare i Sverige. För oss som fastighetsägare innebär det både för- och nackdelar. Räntekostnader är bland de största kostnaderna i fastighetsförvaltningen, och fördelen här är ju att det inte kostar något att låna just nu. Dessutom får vi en bättre harmoni mellan hyresnivåer och kostnader. Men – den räntehöjning som någon gång måste komma, kan i gengäld bli besvärlig. Medan räntesänkningar ofta sker i små steg, brukar nämligen räntehöjningarna ske i desto mer rejäla kliv. Det innebär att en räntehöjning kommer att ge ett ganska stort utslag på hyresnivåerna, vilket i sin tur drabbar våra hyresgäster. Som fastighetsbolag vill vi skydda oss mot detta, och där finns olika lösningar. Exempelvis genom att amortera av våra lån – men i det expansiva läge bolaget befinner sig i med nybyggnationer är det ingen bra idé, eftersom vi vill undvika att belåna (och därmed fördyra) våra nybyggen.

En annan lösning är ränteswap, som fungerar som ett slags ränteförsäkring där man byter ränteflöden med banken. Stiger räntan över en viss procent, är vi skyddade mot den kostnaden enligt avtalet med banken. Om räntan fortsätter att vara låg, måste vi dock betala för den. Ränteswap är den metod bolaget för tillfället valt för att dämpa de negativa effekterna av en kommande räntehöjning.

Ända sedan infrastrukturen stod klar 2012 med motorväg och järnväg så är Lilla Edets kommun i stort behov av nya bostäder, och det är Leifabs uppdrag att ta fram sådana i den takt som behövs. Dock får vi inte fram detaljplaner och bygglov i samma takt, vilket är ett stort bekymmer.

Ett exempel är Ängshöken, där vår plan var att kunna sätta igång med lägenhetsbyggandet nu under 2016. Nu blir det byggstart först 2017, eftersom det kommit in flera synpunkter från grannar när det gäller detaljplanen. Självklart ska lagar och regler följas, men min uppfattning är att det går alldeles för långsamt utifrån de bostadsbehov som finns.

Byggandet av smålägenheter i Tingberg är ett annat exempel. I nuläget bor det ensamkommande flyktingbarn där, och planen är att ännu fler ska flytta in. För hur lång tid, vet vi inte. Flyktingkrisen är akut och vår kommun ska precis som alla andra solidariskt hjälpa till. Det blir ett problem för oss på grund av att det ytterligare försenar färdigställandet av billiga bostäder i Lödöse. Vi har många unga människor i kommunen som vill flytta hemifrån, och som verkligen är i behov av den typen av bostäder.

Det är en spännande tid just nu med stor efterfrågan på både bostäder och industrilokaler. Förvaltningen håller på att sätta sig, och vi får stigande betyg i våra kundundersökningar. Resultatet är positivt och våra medarbetare trivs. Den känslan tar vi med oss in i det nya året!

LARS WIJKMARK
VD, LEIFAB

Vad är Lilla Edets Industri och Fastighets AB?

Lilla Edets Industri och Fastighets AB (Leifab) 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 förvaltning av externt ägda fastigheter.

Leifab 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.

Leifab är ett helägt kommunalt fastighetsbolag där styrelsen i bolaget består av:

Bert Åkesson, ordförande
Lars Ivarsbo, vice ordförande
Poul Mortensen
Jens Nielsen
Kim Pedersen
Anders Wallin
Leif Håkansson
Mats Pekkari
Uno Ekberg

Hyreslägenheter

Bolaget hyr ut bostäder i Lilla Edet, Lödöse, Ström, Hjärtum och Nygård Det finns nästan 300 lägenheter, med en total yta av ca 19 000 m², och nästan alla är uthyrda.

Skolor

Bolaget hyr ut till skolor i Ström, Tingberg, Nygård, Västerlanda, Hjärtums skola, Ryrsjöskolan och Fuxernaskolan i Lilla Edet. Totalt en yta om ca 29 000 m².

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 stycken förskolor i Lilla Edets Kommun, med en total yta av ca 5 400 m².

Affärslokaler

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

Industrifastigheter

Bolaget hyr ut 25 industrifastigheter i Lilla Edet och Göta, total yta av 30 000 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.

Teknisk Förvaltning

Teknisk förvaltning sköter bland annat om gator och parker i Lilla Edet under hela året.

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 ett av de senaste projekten, Ängshöken som inhyser 6 lägenheter i centrala Lilla Edet.

Anita och Roger Andreasson ångrar inte för ett ögonblick att de sålde sin villa och flyttade till trerumslägenheten i centrala Lilla Edet.

HYRESGÄSTER

”Saknar inte huset ett dugg”

Anita och Roger stortrivs i sin lägenhet i Centrumhuset, där de också varit med och påverkat innergårdens miljö.

Anita och Roger Andreasson gifte sig 1968 och året därpå flyttade paret in i sin nybyggda villa i Lilla Edet. Där blev makarna kvar fram till den 1 augusti 2013 då Centralen 3 stod klar för inflyttning.

– Vi var på visning och fastnade just för den här hörnlägenheten. Det är det bästa beslut vi har tagit och vi saknar inte huset ett dugg. Vi kan inte ha det bättre, säger Anita samtidigt som hon visar runt i den välplanerade och smakfullt inredda trerumslägenheten om 70 kvadratmeter.

– Vår inglasade balkong utgör pricken över i:et. Sommaren förlängs på något vis.

Med fem barnbarn och lika många barnbarnsbarn är det inte många lediga stunder för Anita och Roger. Att slippa alla måsten som ett stort hus innebär tycker de är väldigt skönt.

– Nej, istället njuter vi av livet som pensionärer. Närheten till service i form av butiker, apotek och så vidare är guld värt. Det tar oss två minuter så är vi i mataffären, säger Roger.

Något år innan Anita och Roger sålde sin villa drabbades de av ett inbrott. Det var på julaftonskvällen. Tjuvarna stal värdefullt arvegods och efter den incidenten tyckte Anita att det kändes olustigt.

– Annat är det här. Vi upplever detta som ett väldigt lugnt och tryggt boende. Kodlås innebär att inga obehöriga kommer in. Grannsämjan är väldigt god och vi håller uppsikt åt varandra. Blandningen av unga och äldre gör detta till ett väldigt trivsamt boende.

På innergården är det lugnt och skönt, med planteringar och en liten rutschkana. Anita frågade Agneta Johansson på Bobutiken i våningen under om inte Leifab kunde köpa in lite fler växter.

– ”Absolut, följ med så åker vi till Wäxthuset och tittar på något som kan passa” sa hon, så det gjorde vi! Bland annat blev det små syrénträd.

Störs ni inte av trafiken genom centrum?

– Inte det minsta, huset känns välisolerat och man hör inte så mycket utifrån.

Under sommarmånaderna flyttar Anita och Roger ut till sommarstugan som de har vid Borydsjön, där även husvagnen står uppställd.

– Det är ett riktigt smultronställe. Vi saknar dock vatten, så det blir att ta bilen hem till lägenheten och tvätta. Fördelen är att vi bara har tio minuter att köra.

Fler omsorgsplatser

Leifab byggde ut äldreboendet Pilgården som fick 16 nya boendeplatser, och totalt har nu Pilgården 42 platser. Lägenheterna är på 40 kvadrat med egen uteplats och några av dem har vid utsikt över Ströms säteri. Lokalerna är rymliga, ljusa och fräscha vilket också innebär en förbättrad arbetsmiljö för personalen. Efterfrågan på särskilda boenden har ökat i takt med en åldrande befolkning, och Lilla Edet har haft brist på sådana platser, med följden att många äldre fått ligga kvar på sjukhus. I och med utbyggnaden av Pilgården är köerna för tillfället borta i kommunen – en avdelning på Pilgården är ännu inte tagen i bruk men kan öppnas när behov uppstår.

Bibliotekarie Ellen Johansson mitt i stöket inför öppnanadet av det nya biblioteket i Lilla Edet.

Ny kulturarena

När hyran skulle höjas för de lokaler som hyste kommunens bibliotek, bestämde kultur- och fritidsnämnden att flytta biblioteket till Folkets Hus, som Leifab äger. Under 2015 påbörjades ombyggnaden av de tidigare restauranglokalerna, och i april 2016 invigdes Lilla Edets nya bibliotek. Tillsammans med Folkets Hus och Musikskolan blir biblioteket en del av Lilla Edets nya kulturarena, där man även kommer att ha kvällsöppet tre dagar i veckan.

Smartare kök i muséet

Pentryt i caféet på Lödöse Museum var minst sagt opraktiskt. Två personer kunde inte vara därinne samtidigt, dörren gick inte att stänga utan klaustrofobi och kaffetermosarna rymdes inte under kranen – bland annat. I samråd med samordnare Ing-Marie Trägårdh på muséet lät Leifab bygga om köksutrymmet så att fler kylar fick plats och mer bänkyta frigjordes. Personaltoaletten blev förråd och vasken fick en högre kran så att kaffetermosarna fick plats när de skulle sköljas ur. Tack vare det nya köket kan två personal arbeta smidigt mellan kök och café, och dessutom stänga om sig när det behövs, eftersom dörren ersattes av en skjutdörr som tar minimalt med plats.

Omstart för ishallen

2015 tog Leifab över driften av ishallen Lödöseborg i Lödöse. Då hade verksamheten under en tid gått på knäna, särskilt efter att kylaggregatet och omklädningsrummen dömts ut. Ett tag stod verksamheten helt still i Lödöseborg. Kultur- och fritidsnämnden beställde en renovering av ishallen, och ställde samtidigt ett krav på att ishallen ska kunna användas även av skolor och förskolor. Under året som gick påbörjade Leifab renoveringsarbetet, där vi bland annat installerar ett helt nytt kylaggregat, bygger nya omklädningsrum liksom byter ut fönster och panel. Renoveringen blir klar till säsongen 16/17.

Ständigt fokus på miljön

Miljöaspekten är ständigt i fokus hos oss på Leifab. Merparten av den energi vi använder kommer från förnybara energikällor, vilket vi är stolta och glada över. Målsättningen är att hela tiden öka den andelen.

Förra året använde vi endast 600 liter eldningsolja inom Leifab, då mest som backup till våra pelletspannor. Den allra största delen av den energi vi använder kommer alltså från miljövänliga och hållbara energikällor.

Leifab äger 75 procent i ett av vindkraftverken på Prässebergen, och just detta vindkraftverk är ett av tre som har en effekt på 2 megawatt. Rent konkret innebär det att detta delägande utgör 66 procent av Leifabs totala elförbrukning. Miljömässigt är det en mycket bra siffra – men även ekonomiskt, eftersom Leifab använder all el som vindkraftverket producerar. Dessutom tar vi in arrendeintäkter för de övriga vindkraftverk som står på Leifabs mark.

Förutom vindkraft har Leifab investerat i både solceller och solpaneler. Under 2015 satte vi solceller på Lindkullens äldreboende, vilket nu även finns på Pilgårdens nybyggnad. Vi tog även fram en energipresentation för våra olika miljösatsningar, där man ska kunna se hur mycket energi vi producerar själva och därmed slipper köpa. Den presentationen finns nu på vår hemsida i form av en energimätare.

Under året som gått har vi även bytt termostater på Edsgatan, liksom gjort en elreglering av värmesystemet så att alla hyresgäster ska få samma flöde och temperatur i sina lägenheter. Vi har bytt ventilationsaggregat på Klosterängens förskola i Lödöse så att vi därmed kunde koppla upp oss till Solängs pelletsanläggning. Detta innebär nu att såväl Klosterängens förskola som Solängs särskilda boende värms upp av pelletspanna och solfångare.

Inom Leifab följer vi utbytesprincipen – det vill säga att sämre produkter, tekniker, processer och förhållningssätt kontinuerligt skall bytas ut mot bättre. Vi har fortfarande direktverkande el i ett fåtal av våra fastigheter, vilket i sig är miljövänligt så länge elen kommer från förnyelsebar energi. Men vår ambition är att fasa ut elen som uppvärmningskälla eftersom verkningsgraden är så pass dålig, och dyr för hyresgästerna.

Vår fordonspark består av totalt 15 bilar, där fyra är rena elbilar och två är hybrider. Varför är det inte fler, undrar man? Svaret är ganska enkelt: I dagsläget finns 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 Leifab.

Niklas Gustavsson, Värme- och ventilationsansvarig på Leifab, framför solfångarna på garagen i Hjärtum.

Styrelsen och verkställande direktören för Lilla Edets Industri och Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Lilla Edets Industri och Fastighets AB 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 samt kommunens tekniska förvaltning.

Lilla Edets Industri och Fastighets AB 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 114 269 m2 samt extern teknisk förvaltning på ca 32 000 m^2.

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

Syfte

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

Vision

Lilla Edets Industri och Fastighets AB 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 2018
- 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

Lilla Edets Industri och Fastighets AB 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
Jörgen Hellman	Lekmannarevisor
Jan-Erik Ambjörnsson	Lekmannarevisor

Suppleant:

Bodil Johansson	Auktoriserad revisor

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 7 sammanträden.

Organisationsanslutning

Lilla Edets Industri och Fastighets AB är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO) samt Husbyggnadsvaror HBV.

Fastighetsbestånd

	Antal	Yta, kvm	
Lägenheter	293	19 451	17,02%
Lokaler, bostadshus	23	3 315	2,90%
Skolor	7	27 988	24,49%
Förskolor	10	5 396	4,72%
Särskilda boende	5	14 351	12,56%
Övriga förvaltningslokaler	17	13 644	11,94%
Industrilokaler	25	30 124	26,36%
	380	**114 269**	

Skogsmark mm ca 800 hektar

Fastighetsunderhåll

Kostnader för underhåll och reparationer av bolagets fastigheter uppgick till 12 100 kkr. Det är två miljoner mer än föregående år på grund av ökat reparationsbehov. Utbetalningar som skett under 2015 som hänförs till underhåll och reparationer är 15 000 kkr.

Finansiering

Under året har bolaget arbetat aktivt med finansfrågor i samråd med extern finansrådgivare. Snittränta har sjunkit något men inte i den takt som räntenivån sjunkit. Detta beror främst på äldre ränteswappar. Vid årsskiftet var lånevolymen totalt 557 973 kkr (558 776 kkr) uppdelad på 13 st (15 st) lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var vid årsskiftet 5,39 år (2,84 år) och genomsnittliga räntan 2015 var 3,17 % (2,95 %). Andelen lån som förfaller inom 12 månader uppgår till 87 % (52 %).

Dokumenterade säkringar av räntebindning

Avtal om så kallad ränteswap skyddar bolaget mot stora räntekostnadsförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget ett räntetak, skillnaden mellan den faktiska 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 -22 601 kkr (fg år -35 318 kkr). Bolaget har inte för avsikt att avsluta ränteswapparna i förtid, varför värdet inte kommer att realiseras.

Investeringar

Bolagets investeringar uppgick till 35 303 kkr (33 782 kkr).

Pågående nyanläggningar uppgick på balansdagen till 28 003 kkr (3 144 kkr). Den största investeringen under året avsåg ombyggnad och tillbyggnad av äldreboendet på Pilgården, vilket planeras vara färdigställt under 2016.

Fastigheternas värde

Lilla Edets Industri och Fastighets ABs fastigheter är på balansdagen bokförda till ett värde av 600 324 kkr inklusive byggnadsinventarier, men exklusive vindkraftverk och skogsfastigheter. I balansräkningen finns också pågående nybyggnation/ombyggnad på 28 000 kkr som varken är medtagna i bokfört värde eller i marknadsvärdet.

Värdet på bolagets fastigheter har enligt bolagets värdering värderats till 720 300 kkr, vilket överstiger belåningen med ca 22%.

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. Vakansgraden bedöms individuellt och baseras 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 ett antal utvalda fastigheter värderas av utomstående värderingsinstitut. Denna kvalitetssäkring har skett på ca 8 % av totalt bokfört värde.

Verksamhetsåret 2015 samt förväntningar inför 2016

2015 har varit ett annorlunda år i många avseenden. Det är första året på tre år som bolaget inte har haft något bostadsbyggande. Det är fortfarande en stor efterfrågan på bostäder i kommunen och kommer så vara även under 2016. Det är därför viktigt att vi får detaljplaner på plats. Vi har också haft en mycket märklig finansmarknad med en negativ ränta. Bolaget har passat på att göra räntesäkringar då räntan varit så låg.

I november upphörde externa uppdraget att sköta Solhaga Bys tekniska förvaltning. I samband med detta gjordes organisationen om.

Under räkenskapsåret har en person anställts som fastighetschef som också skall arbeta med bolagets byggprojekt. Fyra personer har slutat under året. Två av dessa kommer att ersättas under 2016 och två av tjänsterna försvunnit på grund av att externa förvaltningsuppdrag har minskat under året.

Leifab driver en rad byggprojekt, dock inga som tillför bostäder.

Projekt

Under året har inga större projekt avslutats. Pilgårdens gamla delar byggs om och till för ett modernt boende för äldre. Investeringen beräknas till strax över 30 miljoner.

Under året startade upphandling av renovering och ombyggnad av ishallen i Lödöse. Upphandlingen tog 8 månader pga överklaganden i flera instanser. Efter att rättsinstanserna ogillat överklagandena har projektet satt igång i slutet på året och beräknas färdigställda under våren 2016.

På Hantverkargatan och Molinsgatan har balkongrenoveringar skett. I Folkets Hus och i delar av Torgbacken 19 kommer biblioteket att flytta in. Vissa anpassningar kommer att ske innan inflyttning.

Efter nästan tre år har lantmäteriet gjort klart 3D fastighetsbildningen på Centralen 3. Då regleringen är klar har bolaget först nu kunnat debitera Netto köpeskillingen för fastighetsköpet.

Andra projekt som är utförda är byggandet av nytt kök på Lödöse museum, arbeten på räddningstjänstens lokaler och mark, värme och ventilation förskolan Blåklockan, fönsterbyte Skövdevägen, stambyten Göteborgsvägen 55, bergvärme på Kalvhagen, ny paviljong på Nygårdsskolan.

Under året har vi också arbetat med en rad detaljplaner i syfte att tillskapa fler bostäder. Planerna som arbetas med just nu är g.a badhuset, Stallarna på Ström, Ängshöken samt ändrad användning av Tingbergs högstadieskola. Alla dessa planer kan komma att innefatta ett tillskott av drygt 100 bostäder.

De externa förvaltningsuppdragen ger god avkastning. Kommunens uppdrag till bolagets anläggningsgrupp ger kostnadstäckning. Trots sjunkande anslag för varje år, har bolaget kunna bibehålla samma service som tidigare.

Mål och resursplans uppfyllelse

Målet att ha en soliditet på 15% är satt av ägaren.

Under året har bolaget närmat sig målet och har nu 14,11 % soliditet. När detaljplanerna för framtida byggnationer är klara och projekten byggts beräknas soliditeten att sjunka något i ett initialskede.

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

Under våren igångkördes solceller på Lindkullen som kommer att producera ca 30 000 kWh. Bolaget har investerat i ytterliga två elbilar och en laddhybridbil.

Invånarantalet ska öka med 1 procent jämfört med föregående år.

Under året har bolaget inte kunnat bidra med fler bostäder, frånsett en lokal som konverterats till bostad. Anledningen att bolaget inte tillskapat några nya bostäder är att det saknas byggrätter.

Det offentliga rummet ska vara snyggt och rent med trygga och tillgängliga miljöer.

Bolaget har fortsatt att tampas med en mindre budget för varje år. Detta medför att det är svårt att upprätthålla den standarden i det offentliga rummet som politiken vill ha.

Gator ska asfalteras i enlighet med den kommunala asfaltsplanen.

Under 2015 har bolaget gjort mindre lagningar. Huvudansvaret för asfalteringar har legat kvar hos kommunens samhällsbyggnadsavdelning

Arbetet med kvalitetsstyrning av alla verksamheter.

Bolaget har under många år arbetat med kvalitetssäkring genom FR 2000. På senaste revisonen fick bolaget fem anmärkningar som är åtgärdade under hösten.

Brukarna skall vara nöjda med sitt särskilda boende.

Våren 2015 gjordes en ny NKI undersökning som var mycket positiv. Betyget steg på i stort sätt alla punkter.

Resultat och ställning

Årets resultat efter finansiella poster visar ett överskott på 995 kkr (5 644 kkr).

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 rättvist jämförelsetal mot föregående år.

Under 2015 har bolaget kunnat uppnå uppsatta finansiella direktiv på investeringar. Soliditet har inte nått upp till 15 %, men trenden är stigande och på lång sikt kommer målet att uppnås.

Flerårsöversikt (kkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	113 436	111 306	107 063	105 482	95 141
Antal anställda	34	37	33	31	24
Resultat efter finansiella poster	995	5 644	643	1 723	8 201
Balansomslutning	699 950	700 876	687 598	638 104	609 434
Soliditet (%)	14	14	14	15	15
Avkastning på eget kap. (%)	1	6	1	2	9
Kassalikviditet (%)	95	113	83	73	110

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 057 588
årets vinst	215 737
	4 273 325
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 273 325

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

Nettoomsättning	1	113 435 590	111 306 263
Övriga rörelseintäkter	2	982 477	6 495
		114 418 067	**111 312 758**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader fastigheter		-18 086 414	-16 142 844
Reparation och underhåll fastigheter		-12 062 024	-10 469 971
Reparation och underhåll anläggningsgruppen		-3 305 511	-3 699 342
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-6 796 281	-5 686 590
Personalkostnader	6	-21 548 109	-21 293 908
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 720 137	-27 314 631
Övriga rörelsekostnader	7	-268 419	-24 977
		-90 786 895	**-84 632 263**
Rörelseresultat	8	**23 631 172**	**26 680 495**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	82 200	104 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22 718 862	-21 141 818
		-22 636 662	**-21 036 913**
Resultat efter finansiella poster		**994 510**	**5 643 582**
Bokslutsdispositioner	11	0	-5 216 000
Resultat före skatt		**994 510**	**427 582**
Skatt på årets resultat	12, 13	-778 773	-384 762
Årets resultat		**215 737**	**42 820**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	559 446 510	570 857 684
Skogsmark	15	26 474 741	26 474 741
Inventarier, verktyg och installationer	16	50 911 457	58 612 125
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	28 003 045	3 144 006
		664 835 753	**659 088 556**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	74 200	74 200
Summa anläggningstillgångar		**664 909 953**	**659 162 756**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Lager	19	324 288	438 364
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 199 721	2 016 747
Fordringar hos koncernföretag		1 114 750	8 273 000
Aktuella skattefordringar		326 558	723 374
Övriga fordringar		1 554 290	2 006 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 729 935	2 209 702
		6 925 254	**15 228 930**
Kassa och bank		27 790 693	26 045 628
Summa omsättningstillgångar		**35 040 235**	**41 712 922**
SUMMA TILLGÅNGAR		**699 950 188**	**700 875 678**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		54 000 000	54 000 000
Uppskrivningsfond		11 636 564	11 817 290
Reservfond		15 000 000	15 000 000
		80 636 564	**80 817 290**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 057 588	3 834 042
Årets resultat		215 737	42 820
		4 273 325	3 876 862
Summa eget kapital		**84 909 889**	**84 694 152**
Obeskattade reserver	22	17 700 000	17 700 000
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	23	2 769 338	2 754 312
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		557 972 692	558 775 644
Övriga skulder		211 002	534 459
Summa långfristiga skulder		**558 183 694**	**559 310 103**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 468 550	6 833 096
Skulder till koncernföretag		674 000	461 000
Övriga skulder		2 046 827	6 653 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	23 197 890	22 469 860
Summa kortfristiga skulder		**36 387 267**	**36 417 111**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**699 950 188**	**700 875 678**

Ställda säkerheter	26		
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		25 063 800	25 063 800
		25 063 800	**25 063 800**
Övriga ställda panter och säkerheter			
Bankgaranti Netto Marknad Sverige AB		0	576 500
		0	**576 500**
Ansvarsförbindelser			
FASTIGO		298 313	271 136
		298 313	**271 136**
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		994 509	5 643 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	29 340 213	27 337 235
Betald skatt		-1 500 942	-1 202 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**28 833 780**	**31 778 597**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		114 076	41 325
Förändring av kortfristiga fordringar		7 906 860	2 189 568
Förändring av kortfristiga skulder		-29 845	-11 222 918
Förändring av långfristiga skulder		-1 126 409	-6 233 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**35 698 462**	**16 552 908**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 303 397	-33 782 455
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 350 000	2 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-33 953 397**	**-33 780 055**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	20 183 500
Årets kassaflöde		**1 745 065**	**2 956 353**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		26 045 628	23 089 275
Likvida medel vid årets slut		**27 790 693**	**26 045 628**

Tilläggsupplysningar

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	50 - 100 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

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.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

	2015	2014
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	96 437 270	95 100 487
Vindkraftsintäkter	1 624 158	2 480 837
Anläggningsarbeten	10 976 750	10 458 675
Övriga intäkter	4 397 412	3 266 264
	113 435 590	**111 306 263**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övriga sidointäkter	50 121	4 095
Vinst avyttring byggnad/mark	932 356	0
Vinst vid avyttring maskiner och inventarier	0	2 400
	982 477	**6 495**

Not 3 Leasingavtal

Årets betalda leasingavgifter avseende leasingavtal, uppgår till 836 494 kr (684 628 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.

	2015	2014
PwC		
Revisionsuppdrag	90 000	90 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		43 000
Skatterådgivning		70 000
Övriga uppdrag	50 000	97 000
	140 000	**300 000**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Kostnader maskiner och inventarier	1 242 039	1 304 530
Kostnader fordon	2 396 498	2 021 456
Kostnader reklam och sponsring	307 354	268 471
Kostnader administration	2 608 497	1 754 575
Kundförluster	-108 868	-227 217
Service- och medlemsavgifter	101 920	105 569
Övriga externa kostnader	248 842	459 206
	6 796 282	**5 686 590**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	5
Män	30	32
	34	**37**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	982 398	925 138
Övriga anställda	13 331 192	13 696 006
	14 313 590	**14 621 144**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	206 550	178 666
Pensionskostnader för övriga anställda	665 904	635 782
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 013 361	4 233 546
	5 885 815	**5 047 994**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**20 199 405**	**19 669 138**

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 %	0 %
Andel män i styrelsen	56 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	100 %

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	268 419	24 977
	268 419	**24 977**

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2015	2014
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	37,09 %	11,11 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	62,64 %	68,08 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter	80 200	102 905
Utdelning aktier HBV	2 000	2 000
	82 200	**104 905**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader	18 981 422	17 333 818
Borgensavgift Lilla Edets Kommun	3 737 440	3 808 000
	22 718 862	**21 141 818**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	-6 461 000
Återföring av periodiseringsfond	0	1 245 000
	0	**-5 216 000**

Not 12 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	763 747	369 736
Uppskjuten skatt	15 026	15 026
	778 773	**384 762**

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

Not 13 Latent skatt på obeskattade reserver

Utöver den skattekostnad som bolaget redovisat i årets och tidigare års resultaträkningar finns en ackumulerad, latent skatteskuld. Den uppgår till 3 894 000 kr (3 894 000 kr) och har beräknats med 22 % (22 %) på obeskattade reserver.

Not 14 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	807 040 479	817 034 845
Inköp	9 734 778	43 525 036
Försäljningar/utrangeringar	-1 098 226	
Omklassificeringar		-52 089 402
Ändrad bedömning		-1 430 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**815 677 031**	**807 040 479**
Ingående avskrivningar	-229 802 395	-229 971 948
Försäljningar/utrangeringar	412 163	
Omklassificeringar		19 126 820
Årets avskrivningar	-20 528 189	-18 957 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-249 918 421**	**-229 802 395**
Ingående uppskrivningar	5 719 600	5 951 300
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-231 700	-231 700
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 487 900**	**5 719 600**
Ingående nedskrivningar	-12 100 000	-12 400 000
Årets upplösning	300 000	300 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-11 800 000**	**-12 100 000**
Utgående redovisat värde	**559 446 510**	**570 857 684**

Not 15 Skogsmark och skogsvägar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 456 323	14 456 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 456 323**	**14 456 323**
Ingående avskrivningar	-6 881 582	-6 858 374
Årets avskrivningar		-23 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 881 582**	**-6 881 582**
Ingående uppskrivningar	18 900 000	18 900 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**18 900 000**	**18 900 000**
Utgående redovisat värde	**26 474 741**	**26 474 741**

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

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 13 275 768 kr.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 352 320	58 701 596
Inköp	559 580	8 277 914
Försäljningar		-1 716 592
Omklassificeringar		52 089 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**117 911 900**	**117 352 320**
Ingående avskrivningar	-58 740 195	-32 902 534
Försäljningar/utrangeringar		1 691 613
Omklassificeringar		-19 126 818
Årets avskrivningar	-8 260 248	-8 402 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-67 000 443**	**-58 740 195**
Utgående redovisat värde	**50 911 457**	**58 612 125**

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående nedlagda kostnader	3 144 006	19 091 260
Under året nedlagda kostnader	28 244 297	29 235 313
Under året färdigställd byggnation	-3 385 258	-45 182 567
	28 003 045	**3 144 006**

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**74 200**	**74 200**
Utgående redovisat värde	**74 200**	**74 200**

Prässeberg Vind AB ombesörjer försäljning av el som vindkraftsverken 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 19 Lager

	2015-12-31	2014-12-31
Bränslelager	245 803	330 098
Pellets	78 485	108 266
	324 288	**438 364**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	286 964	840 067
Fordran Skogssällskapet	478 679	175 000
Förskottsbetald el	322 064	400 292
Förutbetalda programabonnemang	552 712	0
Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	1 089 516	794 343
	2 729 935	**2 209 702**

Not 21 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 540 000

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 000 000	11 817 290	15 000 000	3 834 043	42 820
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				42 820	-42 820
Upplösning av uppskriv-ningsfond		-180 726		180 726	
Årets resultat					215 737
Belopp vid årets utgång	**54 000 000**	**11 636 564**	**15 000 000**	**4 057 589**	**215 737**

Not 22 Obeskattade reserver

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade avskrivningar över plan	17 700 000	17 700 000
	17 700 000	**17 700 000**
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver 22 % (22 %)	3 894 000	3 894 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	4 108	4 108

Not 23 Avsättning för skatter

Bolaget har tidigare år genomfört upp- och nedskrivningar på fastigheter och mark. Latent skatt har redovisats på samtliga poster och uppgår till 2 769 338 kr (2 754 312 kr).

Not 24 Långfristiga skulder

Samtliga skulder förfaller inom en 5-årsperiod.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna lönekostnader	1 253 331	1 086 337
Upplupna räntekostnader	3 219 058	1 632 813
Förskottsbetalda hyror	17 401 228	18 436 437
Övriga interimsskulder	1 324 273	1 314 273
	23 197 890	**22 469 860**

Not 26 Ställda säkerheter

Kommunal borgen uppgår till 533 125 580 kr (533 920 580 kr).

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar	-28 720 137	-27 314 631
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	2 400
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-620 076	-24 977
	-29 340 213	**-27 337 208**

Not 28 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2015-12-31	2014-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden: Valutatermins-kontrakt	-22 601 000	-35 318 000
	-22 601 000	**-35 318 000**

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

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

Lilla Edet

Bert Åkesson Ordförande	Lars Ivarsbo
Linda Holmer Nordlund	Uno Ekberg
Anders Johansson	Anna Larsson
Eva Lejdbrandt	Andreas Nelin
Minna Salow	Lars Wijkmark Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Lilla Edets Industri och Fastighets AB
organisationsnummer 556206-2777

Granskningsrapport för år 2015

Vi, av fullmäktige i Lila Edets kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Lilla Edets Industri och Fastighets AB:s 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 2016-04-04

Jörgen Hellman Jan-Erik Ambjörnsson

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Lilla Edets Industri och Fastighets AB, org.nr 556206-2777

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lilla Edets Industri och Fastighets AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lilla Edets Industri och Fastighets AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lilla Edets Industri och Fastighets AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Lilla Edet den 19 april 2016

Stefan Frifelt

Auktoriserad revisor

Lilla Edets Industri & Fastighets AB – LEIFAB
Postadress:
Box 1016 463 24 LILLA EDET
Besöksadress:
Stenhusvägen 3
Göta Industriområde, 463 35 GÖTA
Telefon växel 0520-494100
www.leifab.se