

Mariehus Fastigheter AB årsredovisning 2015





MARIEHUS FASTIGHETER AB ÅRSREDOVISNING 2015

Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Notanteckningar	16
Fastighetsbestånd	24
Femårsöversikt	25
Revisionsberättelse	26
Granskningsrapport	27

Mariestad växer i antal invånare och bolaget växer också med nyproducerade lägenheter i attraktiva lägen. Kommunen plockar också fram mark för kommande behov, vilket är positivt för bolagets möjlighet att planera för ytterligare byggnation.

Bolaget har sjösatt en ny affärsplan som sträcker sig fyra år fram i tiden, till och med år 2018. Planen beskriver hur vi skall arbeta för att uppnå de operativa målen som också är mätbara, givetvis. Affärsplanen är skriven för att anställda och styrelse tillsammans ska kunna ta fram riktlinjer för det fortsatta arbetet. Bolaget skall aktivt verka för att kommunen ska vara en attraktiv bostadsort.

Nyproduktion

Vår produktion "Skeppet" på Ekudden är i full gång och arbetena fortskrider planenligt. Två sexvåningshus med en indragen takvåning överst kommer stå färdiga i december 2016.

Projektet innehåller 47 st lägenheter av varierande storlekar. Samtliga lägenheter har en inglasad och en öppen balkong. Balkongerna är konstruerade så att de skjuter ut runt hörnen för att ge bästa möjliga utsikt för de boende. Lägenheterna är mindre i storlek mot projektet Strandgården men kommer att bli ljusa och trivsamma.

Jag tror att priserna för produktion av nya bostäder tyvärr kommer att öka drastiskt, vi ser redan vilka priser som gäller för så kallade modulenheter som nu uppträder på marknaden när så många efterfrågar bostäder till olika kategorier i samhället. Anser att bostadshusen skall byggas med omsorg och förväntas stå i många år och att vi slipper eventuella barackbyggnader eller som det nu heter moduler. Investeringsstöd har varit på tapeten för byggherrar som bygger mindre hyresrätter. Statuterna för vad som gäller är ännu inte beslutat och klart, men kommer förhoppningsvis att redovisas under våren. Bolaget kommer givetvis att bevaka denna fråga och "Skeppet" skulle kunna vara en aspirant för att erhålla investeringsstöd.

Behov av nya äldreboenden i Mariestad är ett faktum sen en längre tid. Vi är givetvis en aktör för sådana bostäder och platsen för en sådan byggnation har vi också klart för oss.

Årets bygge 2016 Strandgården

Bolaget marknadsförde Strandgården som det optimala boendet och jag tror att vi nått detta mål. Efter en lång resa kunde vi uppföra ett sjuvåningshus med andra kvaliteter än vad som är brukligt när allmännyttan bygger nu för tiden.

Att vi till denna byggnad adderade en pir med båtbro och längst ut en flytande relaxbyggnad med bastu m m, gjorde nog inte intresset för projektet mindre.



Jonas Hedberg

Att bygget nu är nominerat till årets bygge 2016 är vi stolta och tacksamma för och jag tycker att byggnaden har blivit det landmärke som vi önskade vid Vänerens kant.

Renovering/ombyggnad

Äntligen har vi haft de ekonomiska musklerna att börja badrumsrenovera våra lägenheter på Lindebäcksvägen. Husen är byggda på 60-talet. Lägenheternas standard när det gäller tapeter och mattor har underhållits enligt vårt underhållssystem med vissa tidsintervaller. Däremot har merparten av våra badrum inte bytt ytskikt på väggar och golv sedan husen byggdes. Nu har badrummen helrenoverats och fått tidsenlig standard, vilket är mycket positivt för våra hyresgäster. I konceptet ingår givetvis stambyten och ventilbyten för dessa utrymmen.

Förskolan Tolsgården genomgår en genomgripande renovering och byggs även till med ca 100 m². Barnantalet har ökat markant och förskolan behövde utökas för att klara ett större antal barn. Förskolan förses med bergvärme och vattenburna radiatorer vilket kommer att sänka uppvärmningskostnaderna för hyresgästen avsevärt, vilket också ligger i linje med vårt miljö- och kvalitetsarbete.

Blåbäret vid Västra vägen har under en femtonårsperiod haft olika verksamheter men har nu åter blivit fritidsgård. Byggnaden har renoverats och fått en rejäl ansiktslyftning invändigt med ett mycket bra resultat till en relativt låg penning.



Interiör Skeppet

Arbetet pågår för fullt att planera och projektera för en badrumsrenovering i kvarteret Humlan. 324 st lägenheter i kvarteret skall byta stammar och ventiler. Vi planerar för att använda en metod som heter "rum i rum".

Metoden innebär att man river mycket mindre i badrummen än vad som är brukligt. Tiden som hyresgästen inte har tillgång till sitt badrum minskar drastiskt och störningar av renoveringen reduceras. När denna renovering har genomförts har vi reducerat antal badrum som bör renoveras inom en snar framtid till ca 100 lägenheter.

Oh Helga natt

I december fick Mariestad besök av orkanen Helga som ställde till det för oss i ett antal bostadsområden. Värst drabbades Vasavägens höghus, där ca 25 % av taket försvann ut på Göteborgsvägen och ner på marken där emellan. De anställda som har sin arbetsplats i bottenvåningen av denna byggnad var alla på studiebesök när detta hände, vilket var tursamt. Ingen personal eller andra personer skadades, vilket är det viktigaste när en sådan här händelse inträffar.

Mariehus personal gjorde ett gott arbete för att minimera störningar för de boende på ett förtjänstfullt sätt. Tack alla ni som jobbade med händelsen och det visar på

en god lagmoral för att lösa de problem som uppstår. Arbetena med att laga och förbättra taket har gått mycket smärtfritt.

Det är hur du sätter seglet, och inte hur vinden blåser som avgör din riktning i livet

Randy Davis

Framtiden ser vi ljus på

Ekonomiskt har inte bolaget varit starkare än nu och de påbörjade och planerade badrumsrenoveringarna gör att vi får attraktivare bostäder i dessa områden och vi minskar tråkiga och dyra insatser med vattenläckor. Vi har inget

emot byggkranar om de går hand i hand med god ekonomi när vi planerar för nya byggnationer.

Till sist vill jag tacka alla duktiga medarbetare i företaget och till styrelsen för ett gott samarbete och för ett bra engagemang.

Jonas Hedberg, VD



Drottning Kristinas Väg

Förvaltningsberättelse Mariehus Fastigheter AB

Ägare och verksamhet

Styrelsen och verkställande direktören för MARIEHUS FASTIGHETER AB, orgnr 556416-9323, får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2015, bolagets 25:e verksamhetsår. Bolaget är helägt av Mariestads kommun. Bolaget är i sin tur moderbolag till Mariehus AB orgnr 556672-7714 och AB Stadens Hus i Mariestad orgnr 556659-5962. Samtliga bolag med säte i Mariestad. Bolagets verksamhet avser fastighetsförvaltning.

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern, se not 13.

Styrelse och verkställande direktör

Styrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Mariestad, har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden och har bestått av följande ledamöter och suppleanter.

Ordinarie ledamöter

Ordförande, Erik Ekblom (M), Anders Johansson (C), John-Gunnar Nilsson (M), Johan Gotthardsson (L), Håkan Fernström (S), Linnéa Wall (S), vice ordförande Therese Weckström (S).

Suppleanter

Johan Magnusson (M), Jonas Ivarsson (M), Inger Dernroth (C), Joel Magnusson (KD), Lars-Göran Kvist (S), Marina Smedberg (S), Marianne Johansson (S).

Personalrepresentanter

Ordinarie: Lars Andersson (fastighetsanställda)
Suppleant: Bernt Andersson (fastighetsanställda)

Verkställande direktör

Jonas Hedberg

Revisorer

Ordinarie: Jonas Hjelmqvist, auktoriserad revisor
Suppleant: Carl-Johan Stenberg, auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Ordinarie: Lennart Ström
Suppleant: Björn Andersson

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), arbetsgivarorganisationen FASTIGO och inköpsorganisationen Husbyggnadsvaror (HBV).

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet, ordförande Erik Ekblom, vice ordförande Therese Weckström samt vd Jonas Hedberg, två i förening.

Fastighetsförvaltning

Guldsmeden 1

Renoveringen av 153 st badrum på kv Guldsmeden 1 byggstartade under andra hälften av 2015 efter ett omfattande planerings- och projekteringsarbete.

Renoveringen har utförts som "traditionell" badrumsrenovering där hela badrummet rivs ut för att sedan byggas upp igen med nya stammar, ny el, nytt proslin och nya ytskikt i form av matta på väggar och golv. Badrummen kompletteras även med handdukstork och förbereds för inkoppling av tvättmaskin. Hyresgästerna har även möjlighet att välja till duschväggar och tvättmaskin som tillval. Renoveringen utförs med kvarboende hyresgäster vilket medför utmaningar för alla inblandade.

Under hela renoveringstiden har hyresgästerna tillgång till sanitetsbodar där de kan duscha och gå på toaletten, för de som har ytterligare behov finns även "porta potti" att tillgå. Efter en lite lång startsträcka har arbetet trots allt flutit på bra och tidplanen hålls. De färdigställda badrummen blir väldigt fina och de flesta hyresgästerna är nöjda med resultatet. 3 av 4 etapper är färdigställda under 2015 och den sista etappen kommer att färdigställas under första kvartalet 2016.

I samband med badrumsrenoveringen byts även samtliga avstängningsventiler i källarna.

Badrum Lindebäcksvägen



Humlan 1, 2 och 4

Projekteringen för kv Humlan 1, 2 och 4 påbörjades under 4:e kvartalet 2015. 324 st badrum ska totalrenoveras, vilket i stora drag innebär byte av vatten- och avloppsstammar, ny el, nytt porslin och nya ytskikt. Under projekteringen kommer vi att titta på lite olika alternativ för att ta fram en så bra lösning som möjligt för oss och våra hyresgäster eftersom vi kommer att utföra renoveringen med kvarboende.

Vi tittar även tillbaka på badrumsrenoveringen på Guldsmeden 1 för att ta till oss erfarenheter från den ombyggnationen, både bra och mindre bra. Eventuellt kommer badrumsrenoveringen att utföras med en så kallad "rum i rum" metod. Det innebär i praktiken att ett nytt badrum byggs inuti det gamla badrummet med en luftad konstruktion. De fördelar som detta medför gentemot en traditionell badrumsrenovering är att det blir nästan ingen rivning.

Tidsmässigt tar det ca 10 dagar vilket är ca halva tiden mot en traditionell badrumsrenovering.

Badrumsrenoveringen beräknas att byggstarta i september 2016 och kommer att pågå ca 2–3 år. Kostnaden är beräknad till ca 65 milj.

Ekonomi

Fastighetsvärden

På uppdrag av bolaget har NAI:Svefa genomfört en extern marknadsvärdering av alla fastigheter per årsskiftet 2014–2015. Syftet är att bedöma de respektive fastigheternas marknadsvärde. Med en fastighets marknadsvärde avses det sannolika priset vid en försäljning vid en viss tidpunkt.

Det verkliga värdet har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsmetod. Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper. Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt

det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.

Ingen ny övergripande värdering har gjorts då marknadsvärdet bedöms vara oförändrat. Dock har den senast producerade fastigheten, Strandgården 1, där inflyttning var 1 mars 2015, värderats.

Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet bedömdes i värderingen till 989 900 tkr, varav för Mariehus Fastigheter AB 905 900 tkr.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	39 859	35 886	32 113	31 692	27 008
Balansomslutning tkr	658 156	544 436	503 013	489 149	468 354
Soliditet koncernen %	11,1	11,8	10,8	10,1	9,6
Soliditet moderbolaget %	8,7	9,5	8,9	8,6	8,5
Belåningsgrad %	62,4	57,6	63,8	62,8	65,2
Medelhyra bostäder kr/m²	914	883	879	842	820

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 24. Jämförelsetalen för år 2011–2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vårt mål är att driva verksamheten långsiktigt med ökad kundnöjdhet. Detta genom att skapa förutsättningar för att kunna bo bra i livets alla faser. 37 st lägenheter blev färdigställda med inflyttning 1 mars 2015 i ett av kommunens bästa läge. Byggnation av ytterligare 47 st lägenheter pågår med planerad inflyttning 2016/2017. Efter en stabil uthyrningssituation under senare år görs bedömningen att risken för att vi inte ska uppnå vårt intäktsmål för kommande år som liten.

Att minska kostnaderna genom ökad effektivitet är viktigt, liksom att utveckla våra fastigheter. En kombination av detta bedömer vi kommer att resultera i goda resultat framöver.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnaderna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten påverkas av ränteutvecklingen på den finansiella marknaden. Hanteringen av finansiella risker regleras av finanspolicyn som årligen uppdateras och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Positivt är att det låga ränteläget förväntas hålla i sig under nästkommande år också.

Säkringsdokumentation

Bolaget vill begränsa exponeringen mot risken i rörlig ränta varför räntesäkring sker genom ränteswappar. Detta innebär att bolaget betalar en fast ränta och erhåller 3M Stibor. Att delvis ta bort denna risk överensstämmer med målsättningen om en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Bolaget kommer att bedöma säkringsförhållandets effektivitet per varje balansdag genom att jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. Säkringsförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Ränta från säkringsinstrumenten redovisas löpande i resultaträkningen som del av räntekostnaden.

Utestående ränteswapavtal uppgick till 267 800 tkr/585 821 tkr, av den säkrade posten.

Marknadsvärde avseende ränteswappar uppgick på balansdagen till -37 942 tkr.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärdet för moderbolagets fastigheter uppgår till 551 811 tkr, (553 580 tkr) och för AB Stadens hus fastighet är taxeringsvärdet 34 000 tkr (34 000 tkr).

Försäkringar

Fastigheterna och inventarierna är fullvärdeförsäkrade. Bilar och transportmedel är försäkrade enligt gällande bestämmelser.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	41 941 329 kr
Årets vinst	3 364 835 kr
	45 306 164 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enl följande:
– ingen utdelning till aktieägarna
– 45 306 164 kr balanseras i ny räkning

Resultat

Resultatet av bolagets verksamhet under år 2015, samt dess ställning vid årets slut framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys och notanteckningar.

Förskola Torsgården



Förvaltningsberättelse Koncernen Fastighetsförvaltning

Tvättstugor

Tvättstugerenoveringar har gjorts där vi lagt in klinkers i tvättstugor och torkrum, gjutit igen alla gamla vattenavlopp och bytt golvbrunnar. Vi har även bytt ut maskiner i vissa tvättstugor och tagit bort gamla centrifuger. Detta har gjorts i kv Alen, Tången, Hunden och Hyveln. Total kostnad 550 tkr.

Balkonger Uttern 2

Balkongerna på insidan av fastigheten blev efter besiktning utdömda (5 st). 3 st var balkonger med utgång från trapphusen, dessa har tagits bort och ersatts med franska balkongräcken. De 2 balkongerna som har utgång från lägenheter har byggts upp igen. Kostnad 1,1 milj.

Asfaltering

Efter hårda vintrar och regniga somrar har våra vägar, infarter och parkeringsplatser slitits hårt med följd att sprickor och bulor bildats. Vi har asfalterat 2.300 m² på följande fastigheter: Humlan, Hyveln, Prästkragen och Kommissionären. Detta till en kostnad av 806 tkr.

Målning trapphus

Målning av trapphus har gjorts på kv Insekten 19 och 20. Den mörka färgen från 70-talet har ersatts med en ljus nyans med fondvägg på varje trapplan. Kostnad 320 tkr.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Ett omfattande arbete med att kontrollera och besiktiga ventilationen i våra fastigheter påbörjades under året. Arbetet med ventilationen kommer att pågå under 2016 och kostnaden är beräknad till ca 300 – 400 tkr.

Prognosstyrning

Under 2015 inleddes ett arbete med prognosstyrning av värmesystemet i framförallt våra ”miljonprogramhus”. Programstyrningen ska framförallt kompensera för trögheten som finns i våra värmesystem under vår och höst. Det innebär att vi får en jämnare inomhustemperatur i fastigheterna/lägenheterna vilket i sin tur leder till besparingar på värmeförbrukningen.

Installation och driftsättning kommer att ske under 2016. Investeringen år 1 är ca 400 tkr, därefter ca 200 tkr/år. Vi räknar med en besparing på ca 8 – 15 kWh/m²/år vilket motsvarar ca 500 tkr/år. Payoff-tiden på investeringen är beräknad till ca 1 år, årlig besparing därefter blir ca 300 tkr.

Förbrukningsuppgifter och kostnader

FJÄRRVÄRME

Vi har fjärrvärme i vårt bestånd och under 2015 förbrukades 13 121 MWh och för det betalade vi 9 782 tkr (inkl moms), det ger ett pris på 75 öre/kWh och en förbrukning på 116 kWh/m² boa + loa.

VATTEN

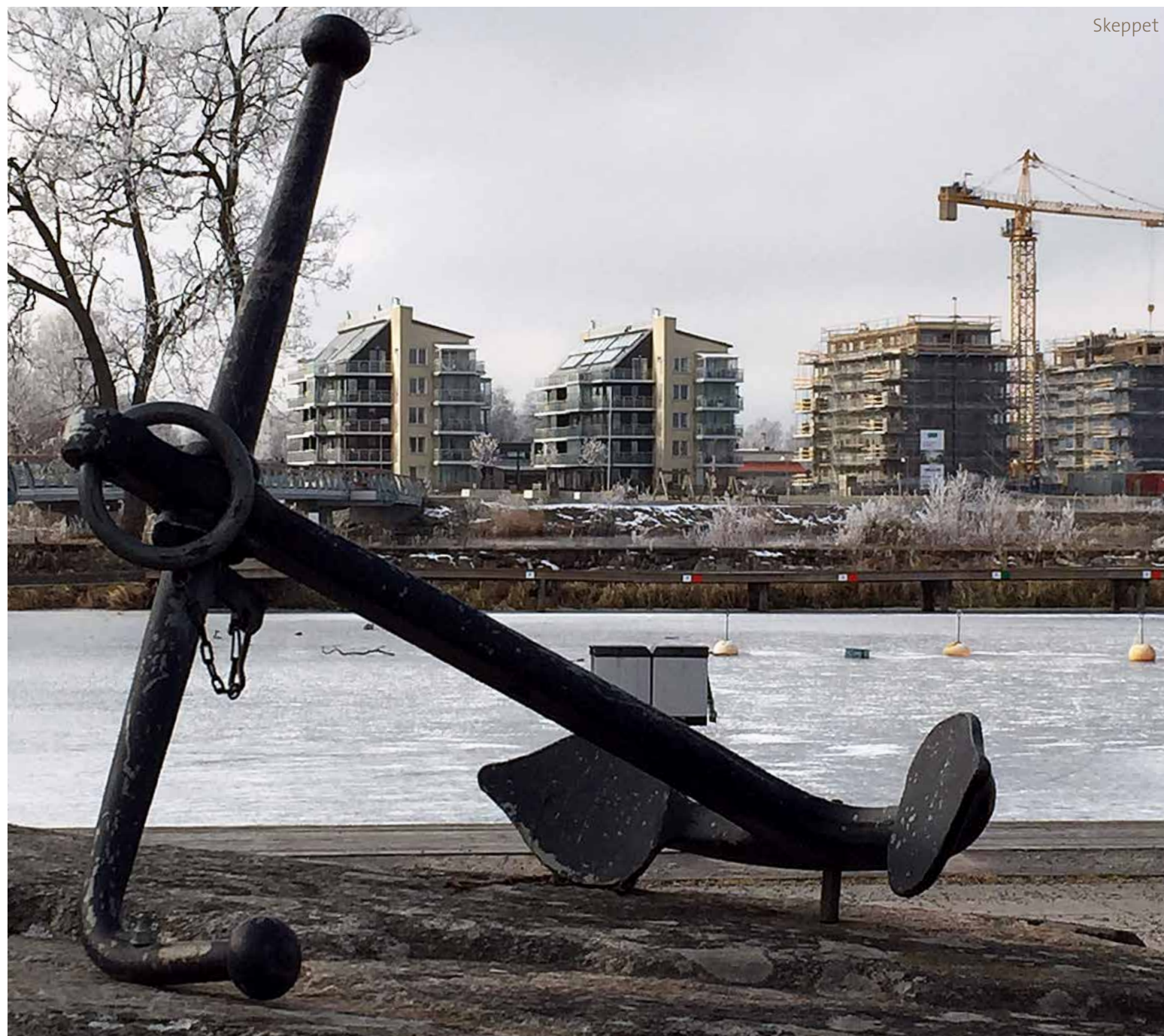
Under året har vi förbrukat 153 971 m³ vatten till en total kostnad av 3 979 tkr fördelat på en rörlig avgift om 17,76 kr/m³, lägenhetsavgift på 750 kr/lgh, fast avgift per mätare på 2 205 kr och år och en dagvattenavgift om 420 kr/påbörjad 1000 m² tomtyta (inkl moms).

Detta gör ett pris på 25,84 kr/m³ och en vattenförbrukning på 1,4 m³/m² boa + loa.

EL

Under 2015 har vi förbrukat 1.541.000 kWh för el till allmänna utrymmen i våra områden, till ett pris av 1.383 tkr.

Det ger ett pris på 90 öre/kWh (elhandel + nätavgift + certifikat + moms) och en förbrukning på 13,7 kWh/m² boa + loa.



Miljö- och kvalitetsarbete

Mariehus Fastigheter AB med dotterbolag är ISO-certifierade inom både miljö (ISO 14001) och kvalitet (ISO 9001) sedan många år. Första certifikatet fick vi i miljö 12 mars 2003 och året därpå fick vi även certifikat i kvalitet den 29 mars 2004.

Vi för ett ständigt arbete för att nå våra uppsatta mål och förbättra oss. Som certifierade måste vi genomgå revisioner varje år av externrevisorer, från Intertek, och våra interna revisorer gör kontroller två gånger per år. Vart tredje år sker en omcertifieringsrevision där externrevisorn kontrollerar vårt arbete för att se om vi får behålla våra certifikat eller inte. Detta innebär en morot för oss att arbeta mer för att förbättra oss både vad gäller miljö och kvalitet. Vi ser detta arbete som mycket positivt då det ger mervärde för våra intressenter, exempelvis våra ägare och kunder. Vi har genom åren arbetat fram rutiner som underlättar arbetet för oss att ge våra

kunder en så bra service som möjligt när de bor hos oss.

Detta arbete tar sin början redan när de ställer sig som sökande i vår bostadskö och fortsätter under boendetiden. Under hösten blev standarderna för nya ISO 9001:2015 och ISO 14001:2015 helt klara. Detta innebär att vi nu vet var och med vad vi ska lägga fokus på för att kunna behålla våra certifikat.

I slutet av året inleddes ett arbete med att planera för att installera prognosstyrning i ett antal fastigheter. Detta i ledet att spara energi och ge en jämnare inomhustemperatur hos våra kunder.

Installationerna kommer att ske under 2016 så det ska bli spännande att följa upp utfallet.

Vårt belysningsarbete har i år haft fokus på att titta över parkeringsarmaturer och vi har börjat byta ut i ett av våra större områden. De stolpararmaturer som installerats är LED.

Marknad

Uthyrning

Alla fastigheter hyrs ut till dotterbolaget Mariehus AB orgnr 556672-7714. Mariehus AB möter efterfrågan på nya bostäder i Mariestad genom att bygga fler hyreslägenheter. I år förser vi Mariestads invånare med 37 st inflyttningsklara lägenheter.

Hyresrätten ger många fördelar, den ger frihet i vardagen, bra service och man vet sin boendekostnad.

Marknad

Mariehus fortsätter att prioritera det mänskliga mötet och visa omtanke i sina kundrelationer.

Hyresgästenkäten är en viktig kanal för inflytande och resultatet ger värdefull information vad bolaget behöver prioritera. Kundtidningen ”Vår hemmaplan” ges ut 2 ggr/år och innehåller bland annat nyheter, tips och råd.

Ekonomi

Hyresförhandlingar

Resultatet av den hyresförhandling som genomförts innebär att hyrorna för bostäder höjs med 0,8 % fr o m 1/1 2015. Lokaler utan index höjs med 2,2 % och garage höjs med 10:- även detta från 1/1 2015.

Likviditet och finansiering i koncernen

Den 31 december 2015 uppgick koncernkonto hos kommunen till 108 774 tkr.

En avgift ska erläggas för kommunala borgensåtaganden. För 2015 var den 0,6 % av utnyttjad borgen vilket gör en avgift på 2 478 tkr för Mariehus Fastigheter AB. Avgiften för AB Stadens Hus var 179 tkr.

Låneskulden uppgår till 618 261 tkr (513 027 tkr) med en snittränta på 2,33 % (3,38 %) exkl borgensavgift.

Resultaträkning

Verksamhetsåret 2015.01.01 – 2015.12.31 i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
Rörelsens intäkter	1				
Hysesintäkter	2	106 418	101 472	38 400	34 000
Övriga intäkter		2 635	6 065	1 459	1 886
		109 053	107 537	39 859	35 886
Rörelsens kostnader	1				
Material		-3 392	-2 754	-8	0
Tjänster		-14 657	-12 588	-242	-1
Taxebundna kostnader		-8 367	-8 268	-82	0
Uppvärmning		-9 875	-9 432	0	0
Fastighetsskatt	3	-2 007	-1 711	-1 666	-1 371
Övriga kostnader		-9 991	-9 014	-2 088	-1 441
Personalkostnader	4	-15 911	-14 663	0	0
Avskrivningar av materiella tillgångar	5-7	-16 654	-16 245	-13 414	-12 948
		-80 854	-74 675	-17 500	-15 761
Rörelseresultat		28 199	32 862	22 359	20 125
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter	8	333	915	113	379
Räntekostnader	9	-17 094	-19 870	-16 811	-18 935
		-16 761	-18 955	-16 698	-18 556
Resultat efter finansiella poster		11 438	13 907	5 661	1 569
Bokslutsdispositioner	10	0	0	-1 415	8 000
Skatt	11	-2 444	-3 540	-881	-2 628
Årets resultat		8 994	10 367	3 365	6 941

Balansräkning

Tillgångar per 2015.12.31 i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2014.12.31
Anläggningstillgångar	1				
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	5	545 508	468 198	487 089	407 889
Vindkraft	6	27 000	28 464	22 055	23 265
Maskiner och inventarier	7	1 789	1 831	0	0
Pågående projekt	12	46 660	77 417	46 476	77 417
		620 957	575 910	555 620	508 571
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	13	0	0	11 350	11 350
Fordran hos koncernföretag	14	0	0	8 926	9 926
Aktier och andelar	15	356	356	356	356
Långfristiga fordringar	16	66	131	0	0
Uppskjuten skattefordran	20	202	54	0	0
		624	541	20 632	21 632
Summa anläggningstillgångar		621 581	576 451	576 252	530 203
Omsättningstillgångar	1				
Varulager					
Lager elcertifikat vindkraft		1038	199	747	39
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		397	893	0	0
Fordran hos koncernföretag		0	0	1 000	9 000
Skattefordran		1 667	677	993	0
Övriga fordringar		768	1 116	686	415
Förutbet kostnader och upplupna intäkter		1 172	874	764	406
Fordringar hos Mariestads kommun	17	108 774	34 199	77 602	4 234
		112 778	37 759	81 045	14 055
Bank		208	644	112	139
Summa omsättningstillgångar		114 024	38 602	81 904	14 233
SUMMA TILLGÅNGAR		735 605	615 053	658 156	544 436

Balansräkning fortsättning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
Eget kapital och skulder		2015.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2014.12.31
Eget kapital	18				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		3 042	3 042	3 042	3 042
Bundna reserver/reservfond		9 242	8 203	5 204	5 204
		12 284	11 245	8 246	8 246
Fritt eget kapital					
Fria reserver/balanserat resultat		60 563	51 234	41 942	35 001
Årets resultat		8 994	10 367	3 365	6 941
		69 557	61 601	45 307	41 942
Summa eget kapital		81 841	72 846	53 553	50 188
Obeskattade reserver	19	0	0	3 389	1 974
Avsättningar					
Avsättningar för skatter	20	8 016	7 528	3 732	3 732
Summa avsättningar		8 016	7 528	3 732	3 732
Långfristiga skulder	21				
Fastighetslån		612 786	507 225	580 993	474 404
Summa långfristiga skulder		612 786	507 225	580 993	474 404
Kortfristiga skulder					
Kortfristig del av fastighetslån		5 475	5 802	4 329	4 656
Leverantörsskulder		16 648	11 157	10 458	4 798
Aktuell skatteskuld		2	120	0	120
Skulder till koncernföretag		0	0	0	2 587
Övriga kortfristiga skulder		609	759	88	141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	10 228	9 616	1 614	1 836
Summa kortfristiga skulder		32 962	27 454	16 489	14 138
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		735 605	615 053	658 156	544 436
Ställda panter					
Inteckningar i fastigheter		225 747	86 766	208 247	69 266
Ansvarsförbindelser					
Garantiförbindelse FASTIGO		196	195	0	0

Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
per 2015.12.31 i Tkr	2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	28 200	32 862	22 359	20 125
Avskrivningar	16 654	16 245	13 414	12 948
	44 854	49 107	35 773	33 073
Erhållen ränta	332	915	112	379
Erlagd ränta	-17 094	-19 870	-16 811	-18 935
Betald inkomstskatt	-2 295	-618	-1 993	-247
	25 797	29 534	17 081	14 270
Ökning (-) / Minskning (+) varulager	-839	358	-708	518
Ökning (-) / Minskning (+) kundfordringar	496	-465	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) övr kortfr fordringar	-74 524	22 153	-73 997	22 915
Ökning (+) / Minskning (-) leverantörsskulder	5 493	-228	5 660	1 605
Minskning (-) / Ökning (+) övr kortfr rörelseskulder	462	-2 085	-2 862	2 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43 115	49 267	-54 826	42 118
Investeringsverksamheten				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-235	0	-235
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-63 563	-78 064	-60 463	-77 670
Sålda/utrangerade materiella anläggningstillgångar	943	0	0	0
Avyttring/amorteringar övr finansiella anl.tillgångar	65	-20	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 555	-78 319	-60 463	-77 905
Finansieringsverksamheten				
Förändring långfristiga lån	105 561	31 930	106 589	32 909
Minskning (-) / Ökning (+) kortfr finansiella skulder	-327	-3 607	-327	-3 606
Erhållet koncernbidrag	0	0	8 000	4 000
Lån till koncernföretag	0	0	1 000	1 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105 234	28 323	115 262	34 553
Årets kassaflöde	-436	-729	-27	-1 234
Likvida medel vid årets början	644	1 373	139	1 373
Likvida medel vid årets slut	208	644	112	139

Notanteckningar

1 – Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande komponenter ligger till grund för avskrivningen på:

BYGGNADER

Stomme/grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme/sanitet	50 år
El	40 år
Fasader	40–80 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	30 år
Transport (hiss)	30 år
Restpost	40 år

VINDKRAFTVERK

Fundament	60 år
Torn	20 år
Generator	20 år
Rotor	20 år
Vingar	20 år
Restpost	20 år

Inventarier, verktyg och installation	5 år
---------------------------------------	------

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Ersättningar till anställda

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktions- utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomst- skatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdes- beräknats.

2 – Hyresintäkter i Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2014.12.31
Grundhyror	110 666	104 664	38 400	34 000
Hyresbortfall	-4 248	-3 192	0	0
Summa hyresintäkter, netto	106 418	101 472	38 400	34 000
3 – Fastighetsskatt i Tkr				
Fastighetsskatt beskattningsår 2014	0	1 711	0	1 371
Fastighetsskatt beskattningsår 2015	2 007	0	1 666	0
4 – Personal				
Medelantal anställda och fördelning på män/kvinnor				
Antal anställda totalt	29	30	0	0
Antal män	21	22	0	0
Antal kvinnor	8	8	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2014.12.31
	Antal på balans-dagen	Antal på balans-dagen	Varav män	Varav män
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	7	7	72%	72%
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	2	2	50%	50%
Löner och arvoden har uppgått till varav för vd	10 673 814	9 892 795	0 0	0 0
Sociala avgifter enligt lag och avtal (varav pensionskostnad) 1)	4 527 1 021	4 155 1 067	0 0	0 0

1) Av koncernens pensionskostnader avser 322 (309) företags vd och styrelse.

Styrelse

Ordförandes arvode för verksamhetsåret uppgår till 59 161 kr.

Övr ledamöters arvode för verksamhetsåret uppgår till 47 219 kr.

Verkställande direktör

Vid uppsägning av verkställande direktören från bolagets sida är uppsägningstiden 24 månader. Vid uppsägning från verkställande direktören är uppsägningstiden 6 månader. Pensionsåldern är 65 år och pensionsrätten är samma som för övriga tjänstemän dvs enligt PFA-Fastigo.

5 – Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
	2015.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2014.12.31
Ingående anskaffningsvärde	629 185	623 794	569 569	564 178
Utförda om- och tillbyggnader	91 404	5 391	91 404	5 391
Årets försäljning/utrangering	0	0	-329	0
Utgående anskaffningsvärde	720 589	629 185	660 644	569 569
Ingående avskrivningar enligt plan	-160 987	-147 355	-161 680	-149 947
Årets avskrivningar enligt plan	-14 094	-13 632	-12 204	-11 733
Årets försäljning/utrangering	0	0	329	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-175 081	-160 987	-173 555	-161 680
Restvärde enligt plan	545 508	468 198	487 089	407 889
Totala taxeringsvärden för fastigheterna	585 811	587 580	551 811	553 580

6 – Vindkraft

Ingående anskaffningsvärde	32 844	32 844	27 200	27 200
Utgående anskaffningsvärde	32 844	32 844	27 200	27 200
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 380	-2 911	-3 935	-2 720
Årets avskrivningar enligt plan	-1 464	-1 469	-1 210	-1 215
Utgående avskrivningar enligt plan	-5 844	-4 380	-5 145	-3 935
Restvärde enligt plan	27 000	28 464	22 055	23 265

7 – Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2015.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2014.12.31
Ingående anskaffningsvärde	12 605	12 248	0	0
Årets investeringar	1 054	395	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-943	-38	0	0
Utgående anskaffningsvärde	12 716	12 605	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 774	-9 667	0	0
Just avskrivn försäljningar/utrangeringar	943	38	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 096	-1 145	0	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-10 927	-10 774	0	0
Restvärde enligt plan	1 789	1 831	0	0

8 – Ränteintäkter

Ränteintäkter, koncernföretag	112	237	112	237
Ränteintäkter, Mariestads kommun	1	184	0	0
Ränteintäkter, övriga	220	494	1	142
Summa	333	915	113	379

9 – Räntekostnader

Räntekostnader, koncernföretag	-107	-237	0	0
Räntekostnader, Mariestads kommun	-2 482	-2 479	-2 482	-2 297
Räntekostnader, övriga	-14 505	-17 154	-14 329	-16 638
Summa	-17 094	-19 870	-16 811	-18 935

10 – Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond	0	0	-1 415	0
Koncernbidrag	0	0	0	8 000
Summa bokslutsdispositioner	0	0	-1 415	8 000

11 – Skatt på årets resultat

Aktuell skattekostnad	-2 104	-3 103	-881	-1 985
Uppskjuten skatt	-340	-437	0	-643
	-2 444	-3 540	-881	-2 628

Avstämning av effektiv skatt moderbolaget

MODERBOLAGET	2015		2014	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		4 546		9 569
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22,0%	-1 000	22,0%	-2 105
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0,0%	3
Underskott föregående års taxering	0,0%	0	-0,6%	61
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	0,0%	0	6,1%	-587
Skatt hänförlig till tidigare år	-2,6%	119	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	19,4%	-881	27,5%	-2 628

12 – Pågående projekt	Koncernen		Moderbolaget	
	2015.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2014.12.31
Ingående balans	77 417	5 138	77 417	5 138
Omklassificerat	-76 899	0	-76 899	0
Under året nedlagda kostnader	46 142	72 279	45 958	72 279
Utgående balans	46 660	77 417	46 476	77 417

13 – Aktier i koncernföretag	Säte	Röstandel	Antal aktier	Bokf värde
Mariehus AB, orgnr 556672-7714	Mariestad	100%	1 000	100
AB Stadens Hus, orgnr 556659-5962	Mariestad	100%	1 000	11 250

14 – Fordran hos koncernföretag				
Vid årets början	0	0	9 926	11 176
Amorterat	0	0	-1 000	-1250
Vid året slut	0	0	8 926	9 926

15 – Aktier och andelar				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	356	121	356	121
Årets anskaffning	0	235	0	235
Vid årets slut	356	356	356	356
Innehavet avser onoterade andelar				

16 – Långfristiga fordringar				
Vid årets början	131	111	0	0
Tillkommande fordringar	0	20		
Avgående fordringar	-65	0	0	0
Vid årets slut	66	131	0	0

17 – Fordringar hos Mariestads kommun
Innestående belopp avser koncernkonto och är omedelbart tillgängliga för bolaget att disponera.

18 – Eget kapital	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital
KONCERNEN			
Belopp vid årets ingång	3 042	9 242	60 563
Årets resultat			8 994
Vid årets utgång	3 042	8 203	69 557
MODERBOLAGET			
Belopp vid årets ingång	3 042	5 204	41 942
Årets resultat			3 365
Vid årets utgång	3 042	5 204	45 307

Aktiekapitalet utgörs av 30 420 aktier med kvotvärde 100 kr.

19 – Obeskattade reserver i Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2014.12.31
Ack avskrivningar utöver plan, byggnader	0	0	1 974	1 974
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2015)	0	0	1 415	0
Summa obeskattade reserver	0	0	3 389	1 974

20 – Avsättning för skatter/Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt avseende fastigheternas bokförda- och skattemässiga värde	7 814	7 474	3 732	3 732
Redovisat som uppskjuten skattefordran	-202	-54	0	0
Redovisat som avsättning för skatter	8 016	7 528	3 732	3 732

21 – Långfristiga skulder i Tkr				
Del som förfaller senare än 2–5 år	612 785	488 600	580 993	455 780

För checkräkningskredit (koncernkonto) och övriga skulder till kreditinstitut har pantförskrivits fastighetsinteckningar om sammanlagt 225 747 tkr, varav moderbolaget är 208 247 tkr. Dessutom har kommunen tecknat borgen för totalt 406 762 tkr, varav för moderbolaget 377 322 tkr.

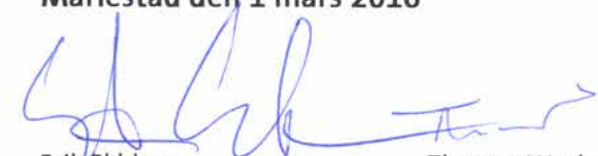
22 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter i Tkr				
Semesterlöneskuld	1 049	871	0	0
Sociala kostnader	694	604	0	0
Pensionsskuld personal	118	0	0	0
Räntekostnader	1 620	1 909	1 614	1 836
Förskottsbetalda hyror	6 477	5 962	0	0
Övrigt	270	270	0	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 228	9 616	1 614	1 836

23 – Koncernuppgifter
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 12% av inköpen och 95% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

24 – Nyckeltalsdefinitioner
Balansomslutning: Totala tillgångar
Soliditet: Eget kapital + 78% av obeskattade reserver / Totala tillgångar
Rörelsemarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning
Belåningsgrad: Fastighetslån / Fastigheternas marknadsvärde



Mariestad den 1 mars 2016


Erik Ekblom
Ordf


Therese Weckström
V ordf


Anders Johansson


John-Gunnar Nilsson

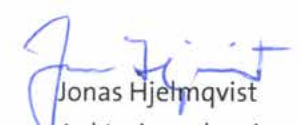

Johan Gotthardsson


Håkan Fernström


Linnéa Wall


Jonas Hedberg
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 7 mars 2016


Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd Mariehus Fastigheter AB

Fast område	Värdeår	Anskaff- ningsvärde	Värde- minskning	Bokfört värde	Taxerings- värde	Antal lägenheter	Antal lokaler
Fåleberg 1:3 (vindkraft)	2011	27 200	5 145	22 055	17 020	-	-
Hyveln 5	1948	353	261	92	1 883	8	-
Katten 10	1992	27 881	8 492	19 389	17 763	35	1
Enen 19	1988	1 085	444	641	1 482	8	2
Enen 20	1982	1 955	952	1 003	1 887	4	-
Alen 2	1956	9 877	4 286	5 591	30 712	102	1
Kommissionären 1	1970	579	259	320	1 344	6	-
Kommissionären 16	1963	794	323	471	1 408	4	1
Kommissionären 17	1969	779	325	454	1 476	4	1
Kommissionären 18	1960	592	251	341	1 391	6	-
Kommissionären 25	1957	498	469	29	3 278	8	-
Sekreteraren 15	1957	1 745	1 171	574	7 728	24	2
Prästkragen 2	1969	22 359	9 572	12 787	27 174	77	3
Prästkragen 3	1969	21 184	9 090	12 094	26 400	74	2
Prästkragen 4	1969	31 083	13 124	17 959	33 600	93	1
Guldsmeden 1	1961	25 701	10 934	14 767	48 770	153	34
Humlan 1	1965	12 432	6 227	6 205	35 514	103	19
Humlan 2	1964	19 816	4 882	14 934	36 304	127	22
Humlan 4	1965	12 169	6 009	6 160	32 391	94	19
Insekten 20	1968	13 056	4 702	8 354	18 328	49	3
Insekten 21	1970	60 883	28 831	32 052	-	66	3
Insekten 22	1975	21 271	9 160	12 111	23 583	79	7
Insekten 19	1971	6 340	3 287	3 053	18 968	57	2
Insekten 26 Gårdshus	1971	1 318	706	612	478	-	1
Fältsippan 1	1993	30 183	9 202	20 981	15 456	34	-
Kråkan 10	1985	11 648	3 389	8 259	14 000	28	-
Svanen 3	1992	11 353	3 233	8 120	10 668	20	-
Tången 1	1969	969	308	661	2 886	16	3
Uttern 2	1970	6 490	1 735	4 755	9 455	15	7
Pantern 6	1940	8 460	1 411	7 049	4 404	10	1
Biskopen 1	1952	8 398	1 159	7 239	7 798	20	2
Eken 8 (Seniorboende)	2012	54 144	3 257	50 887	30 022	44	-
Skutan 1	2007	93 182	9 828	83 354	36 166	49	-
Skutan 2	2007	19 510	2 985	16 525	-	-	1
Galeasen 1 Mark	2006	2 098	0	2 098	1 732	-	-
Strandgården	2013	75 717	526	75 191	4 433	37	-
Hunden 2	1938	12 566	1 804	10 762	10 294	19	2
Mjölaren 3	1929	2 910	696	2 214	2 133	6	-
Ullervad 31:69	1979	2 212	1 047	1 165	2 430	10	-
Ullervad 19:4	1986	5 011	1 806	3 205	1 862	6	2
Ullervad 19:5	1985	4 758	1 739	3 019	3 388	12	-
Ullervad 31:71	1991	12 548	4 269	8 279	5 802	16	-
Ullervad 31:73	1991	4 737	1 405	3 332	-	-	1
Summa		687 844	178 701	509 143	551 811	1523	143

Fastighetsbestånd AB Stadens Hus i Mariestad

Uttern 4	1992	59 617	12 297	47 320	34 000	0	8
----------	------	--------	--------	--------	--------	---	---

Femårsöversikt

per 31/12 i Tkr		2015	2014	2013	2012	2011
Förvaltad bestånd						
Bostäder	Antal	1 523	1 486	1 486	1 486	1 442
Lokaler	Antal	166	166	166	166	142
Garage	Antal	306	299	299	299	299
P-plats	Antal	831	791	791	791	751
Total bostadsyta	kvm	99 583	96 219	96 219	96 219	93 313
Total lokalyta	kvm	9 531	9 531	9 531	9 531	9 151
Resultaträkning moderbolag						
Omsättning	tkr	39 859	35 886	32 113	31 692	27 008
Fastighetsskatt	tkr	-1 666	-1 371	-2 082	-1 852	-1 735
Avskrivningar	tkr	-13 414	-12 948	-12 801	-9 804	-7 896
Övriga kostnader	tkr	-2 420	-1 441	-1 768	-1 799	-911
Finansiell intäkt	tkr	113	379	627	463	671
Finansiell kostnad	tkr	-16 811	-18 935	-18 342	-17 683	-16 288
Bokslutsdisposition	tkr	-1 415	8 000	4 000	0	0
Skatt	tkr	-881	-2 625	887	-262	-223
Resultat	tkr	3 365	6 942	2 634	755	626
Balansräkning moderbolag						
Balansomslutning	tkr	658 156	544 436	503 013	489 149	468 354
Anläggningstillgång	tkr	576 252	530 203	466 496	477 424	462 210
Långfristig skuld	tkr	580 993	474 404	441 495	436 755	420 732
Eget kapital	tkr	53 553	50 188	43 247	40 613	38 384

Jämförelsetalen för år 2011 – 2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Mariehus Fastigheter AB, org.nr 556416-9323

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mariehus Fastigheter AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mariehus Fastigheter AB:s och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mariehus Fastigheter 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 och koncernredovisningen 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.

Lidköping den 7 mars 2016


Jonas Hjelmqvist
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i
Mariehus Fastigheter AB
Org.nr 556416-9323

Granskningsrapport för år 2015

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2015 i egenskap av lekmannarevisor utsedd av fullmäktige i Mariestads kommun. Mitt uppdrag är att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt gentemot ägarens beslut och direktiv samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Uppdraget har samma innebörd som vid granskningen av kommunen, med undantag för granskning av räkenskaperna. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i detta slags granskning.

Jag har genom samtal och möten med VD samt bolagets auktoriserade revisorer fått information och insikt om företagets verksamhet, ekonomi och utveckling.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Mariestad den 22/3 2016


Lennart Ström
Lekmannarevisor

Mariehus Fastigheter AB

”Mariehus uppdrag är att göra det möjligt för kommunens invånare att
leva ett rikt liv, genom att erbjuda kvalitetsboende till rimlig kostnad”

