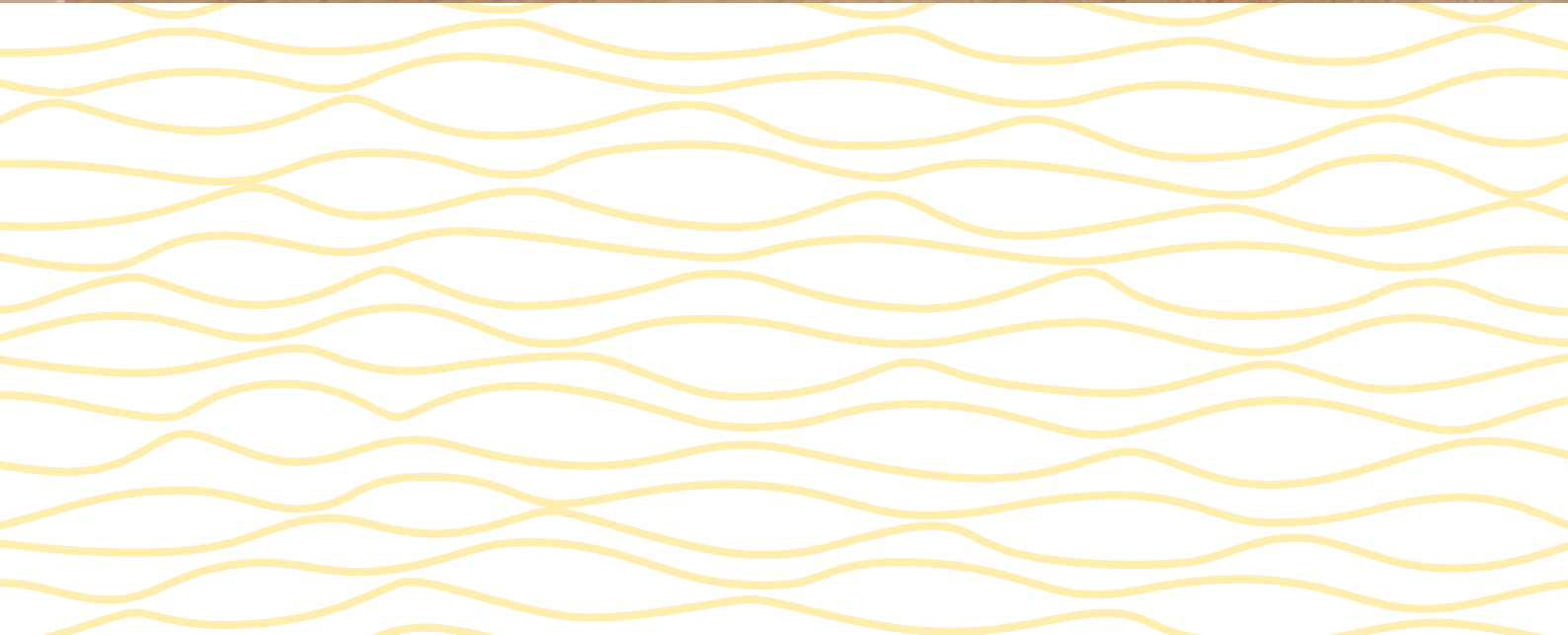


Årsredovisning 2018



Innehåll

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	17
Notanteckningar	18
Femårsöversikt	26
Revisionsberättelse	28
Granskningsrapport	30



Byggnationen av Eken 2 är ett av de projekt som har pågått under 2018.

VD har ordet

Bostäder

2018 har varit ett intensivt år. En stor del av vårt fokus har handlat om att planera och genomföra nyproduktion av lägenheter. Arbetet går enligt plan – byggproduktionen i kvarteret Ärlan, kvarteret Eken och kvarteret Lejonet har påbörjats.

Vi ser att det finns en efterfrågan på nyproducerade hyresrätter. Under 2018 genomförde Mariestads kommun en blockuthyrning av hela kvarteret Murklan till Mariehus. På kort tid fick vi en 100-procentig uthyrningsgrad i fastigheten. Även i kvarteret Ärlan är uthyrningssituationen positiv; vid årsskiftet var uthyrningsgraden i fastigheten 75 procent. Även för kvarteret Eken ser vi ett stort intresse. Cirka 1 200 intresseanmälningar har kommit in, vilket ger goda förutsättningar för att få en hög uthyrningsgrad tidigt i projektet.

För att kunna producera nya bostäder även i framtiden har vi förvärvat fastigheten Lillängen 2:1 på Johannesbergsområdet. Köpet ger oss möjlighet att bygga 75-100 lägenheter i attraktivt läge.

Kommersiella lokaler

Mariehus vill bidra till handelns utveckling i Mariestad. Därför har vi färdigställt ombyggnadsprogrammet för butikerna i fastigheterna Ärlan 3 och Ärlan 4 – det så kallade Knallenkvarteret. Vi ser en stor utmaning i att locka butiksetableringar till Mariestad. Det beror bland annat på att butikerna har skärpt sina krav på upptagningsområdets invånarantal, och på hårdare konkurrens från internethandeln. Genom att modernisera Knallen hoppas vi både öka intresset för att öppna butiker i Mariestad och förbättra möjligheterna för befintliga handlare att öka sin omsättning.

Verksamhetsstyrning

Mariehus har utarbetat en strategi som ska ligga till grund för vår verksamhetsplanering. Detta för att få en strukturerad styrning och göra rätt prioriteringar utifrån ägardirektivets krav och intentioner. Strategin har en röd tråd från ägardirektivet, via fokusområden till konkreta mål och utvecklingsprojekt.



Eken 2 byggs med limträkonstruktion, tillsammans med byggentreprenören Stenmarks bygg och Moelven, som levererar konstruktionen.



Under sommaren anordnade Mariehus sommarläger, som en del i sitt arbete för social hållbarhet.

»2018 har varit ett intensivt år.«

Utvecklingsprojekt

- Utvecklad projekteringsprocess
- Utvecklad uthyrningsprocess
- Utvecklad process för boendeanalys
- Strategi för fastighetsutveckling
- Finansieringsstrategi för bostadsförsörjningen
- Strategi för utveckling av hamnområdet och centrum

Mål

- Förbättrad kundnöjdhet
- Förbättrad medarbetarnöjdhet
- Minskad energianvändning
- Ökat antal boende i Mariestad

Hållbarhet

Mariehus har anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop via branschorganisationen SABO för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent. Mariehus jobbar sedan tidigare med klimatfrågan på olika sätt. Genom att gå med i uppropet växlar vi upp arbetet ännu ett snäpp. Dessutom får vi support i arbetet.

Mariehus har fått 1,9 miljoner kronor i bidrag från Boverket. Bidraget avser hållbart byggande i vårt projekt kvarteret Eken.

Vid projektets start väcktes frågan om att ta ytterligare steg mot ett hållbart byggande – om vi skulle kunna dra trähusbyggandet till sin spets. De senaste åren har det byggts en hel del höghus med träkonstruktion, vilket är

positivt ur ett miljöperspektiv. Hisschakt och trapphus i dessa byggnader har dock byggts i betong för att klara vindlaster och inte rasa ihop. I Eken har vi, tillsammans med vår byggentreprenör Stenmarks Bygg samt Moelven som levererat limträkonstruktionen, lyckats konstruera ett höghus med även hisschakt och trapphus i trä. På så vis har andelen betong blivit avsevärt mindre.

Inom området social hållbarhet har Mariehus tillsammans med Hyresgästföreningen anordnat sommarläger för barn som bor i Mariestads kommun. Syftet är att låta barn som kanske inte annars har möjlighet att komma ut på läger få träffa andra barn i en rofylld miljö och med meningsfulla aktiviteter. Läget har varit lyckosamt och uppskattat av de barn som deltagit.

Jari Lalli, vd





Den omfattande renoveringen av badrum i kvarteret Humlan har gett en välkommen standardhöjning i lägenheterna.

Förvaltningsberättelse Mariehus Fastigheter AB

Ägare och verksamhet

Styrelsen och verkställande direktören för Mariehus Fastigheter AB (organisationsnummer 556416-9323) får härmed avge följande berättelse över verksamheten 2018, som är bolagets 28:e verksamhetsår. Bolaget är helägt av Mariestads kommun. Bolaget är i sin tur moderbolag till Mariehus Ärlan AB (559149-9974) och Mariehus Uttern AB (556659-5962). Samtliga dessa bolag har sitt säte i Mariestad. Bolagets verksamhet avser fastighetsförvaltning.

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern (se not 14).

Styrelse och verkställande direktör

Styrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Mariestad, har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda sammanträden. Styrelsen 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) och vice ordförande Therese Weckström (S).

Suppleanter

Johan Magnusson (M), Ingemar Carlström (M), Sune B Jansson (C), Joel Magnusson (KD), Lars-Göran Kvist (S), Marina Smedberg (S) och Marianne Johansson (S).

Personalrepresentanter

Ordinarie: Jonathan Micheletti (Fastighetsanställdas förbund)

Suppleant: Keijo Pollari (Fastighetsanställdas förbund)

Verkställande direktör

Jari Lalli

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar, huvudansvarig och auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Ordinarie: Lennart Ström

Suppleant: Björn Andersson

Organisationsanslutning

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

Firmatecknare

Förutom styrelsen i sin helhet även ordförande Erik Ekblom, vice ordförande Therese Weckström samt vd Jari Lalli – två i förening.



FOTO: ERIC SVENSSON

För att harmoniera med den pampiga bebyggelsen runt Eken 2 har Mariehus lagt mycket kraft på den nya byggnadens yttre gestaltning.

Fastighetsförvaltning

Humlan 1, 2 och 4

Under året har badrumsrenoveringen av 324 lägenheter i kvarteret Humlan 1-4 fortlöpt som planerat. Renoveringen påbörjades i mars 2017. Arbetet genomfördes som en totalentreprenad tillsammans med Stenmarks Bygg.

Renoveringen har omfattat nya badrum, nya vatten- och avloppsstammar samt byte av ventiler i källargångar. I samband med arbetet sattes det även in mätning för rumstemperatur och varmvattenförbrukning i samtliga lägenheter. Renoveringen färdigställdes i april 2018.

Ärlan 3

Ombyggnationen av Ärlan 3 har under året genomförts i samverkansentreprenad med Stenmarks Bygg. Fastigheten bestod tidigare av tomställda kontorslokaler på plan 1-4. Dessa har byggts om till attraktiva bostäder mitt i centrum.

Den centrala frågan för projektet har varit gestaltningen av fasaderna, framför allt mot Nya torget och gågatan. Detta har vi arbetat mycket med. Fastigheten har stora arkitektoniska värden, både när det gäller materialval och i den yttre gestaltningen. Dessa ska beaktas vid en ombyggnation.

Den nya gestaltningen, som omfattar balkonger, takkupor och nya fönster, harmonierar mycket väl med fastighetens befintliga värden. Bostäderna har i huvudsak designats som mindre men yteffektiva tvåor och treor.

Ombyggnationen färdigställdes under 2018 och inflyttning sker den 1 februari 2019.

Eken 2

Eken 2, med 31 lägenheter, är ett spännande nybyggnadsprojekt. För att knyta an till kvarterets befintliga bebyggelse har Mariehus redan från start fokuserat mycket på den yttre gestaltningen. Bostäderna består i huvudsak av mindre men yteffektiva tvåor och treor.

Huset byggs helt i trä med limträstomme. Hisschakt och trapphus utförs i KL-träskivor. Även garaget kommer att byggas med limträstomme. För att förstärka »trä-känslan» i huset kommer både trapphus och bostäder att prydas av synligt trämaterial.

Projektet startade under 2017, och under 2018 gick projektet in i produktionsfasen. Byggnationen fortsätter under 2019 – i oktober samma år beräknas hyresgästerna kunna flytta in.

Lejonet 9

Projektet genomförs som en samverkansentreprenad tillsammans med Stenmarks Bygg. Det omfattar ombyggnation av tidigare tomställda kontorslokaler till 20 nya bostäder. Lokalerna är i fem plan. Projektet påbörjades under 2018 och har nu nått projekteringsens slutfas, där de framtagna bygghandlingarna granskas.

Byggstart beräknas till andra kvartalet 2019 och preliminär inflyttning till andra kvartalet 2020. För att skapa attraktiva bostäder och markera att kvarteret förändras har stor vikt lagts på gestaltningen av fasaden mot gatan/vattnet.



I Lejonet 9 byggs tomma kontorslokaler om till 20 nya bostäder i fem plan.

Vävaren

En ombyggnation av förskolan Vävaren i Ullervad har genomförts under året. Projektet har omfattat tillbyggnad av bland annat vattenlek, nya personalutrymmen och nya entrélösningar. Samtidigt har ytskikt i befintliga utrymmen renoverats.

Utemiljön har blivit större, gjorts om och anpassats för verksamheten. I augusti 2018 flyttade verksamheten in i de nya respektive renoverade lokalerna.

Uttern 2

Under året har en del av fasaden i kvarteret Uttern 2 renoverats. Det är fasaden mot innergården som har knackats ned i sin helhet och försetts med helt ny puts. I samband med renoveringen har även läckande plåttertak rengjorts, lagats och målats om.

Prästkragen 2-4

Värmesystemet i kvarteret Prästkragen är i stort behov av renovering. Arbetet inleddes under hösten och vintern 2018, när rörböjar och ventiler asbestsanerades.

Inför 2019 planeras också för byte av stamventiler och radiatorventiler, samt för en injustering av värmesystemet. I samband med injusteringen ska temperaturmätare också installeras i samtliga lägenheter. Åtgärderna förväntas höja värmesystemets säkerhet, ge jämnare temperatur i lägenheterna och dessutom spara energi.

Vattenskador

Mariehus fastigheter drabbades under året av många omfattande vattenskador. Skadorna beror till stor del på att vatten- och avloppsstammar är i stort behov av renovering.

Med tanke på detta togs en åtgärdsplan fram under året. Planen gäller stamrenovering i ett antal fastigheter under den kommande femårsperioden. I samband med renoveringsprojekten kommer även energibesparande åtgärder att genomföras.

Förbrukningsavgifter och kostnader

Fjärrvärme

Vi har fjärrvärme i vårt fastighetsbestånd. Under 2018 förbrukades 15 082 megawattimmar (MWh), till en kostnad av strax över 11 miljoner kronor (inklusive moms). Det ger ett genomsnittligt pris på 0,73 kronor per kilowattimme (kWh) och en förbrukning boa+loa (bostadsarea och lokalarea) på 109 kWh per kvadratmeter.

Vatten

Under året har Mariehus förbrukat 160 991 kubikmeter vatten till en total kostnad av 4,89 miljoner kronor.

Kostnaden består av följande delar:

- Rörlig avgift på 20,97 kronor per kubikmeter
- Lägenhetsavgift på 885 kronor per lägenhet
- Fast avgift per mätare på 2 603 kronor per år
- Dagvattenavgift på 497 kronor per påbörjad 1 000 kvadratmeter tomtyta.

Detta ger ett genomsnittligt pris på 30,34 kronor per kubikmeter, och en vattenförbrukning på 1,15 kubikmeter per kvadratmeter boyta och lokalyta. Samtliga avgifter inkluderar moms.

El

Under 2018 har vi förbrukat 1 602 364 kilowattimmar (kWh) för el till allmänna utrymmen. Kostnaden för detta har blivit totalt 2,95 miljoner kronor. Det ger ett genomsnittligt pris på 1,84 kronor per kWh. I priset ingår elhandel, nätavgift, certifikat och moms. Den genomsnittliga förbrukningen har varit 11,56 kWh per kvadratmeter boa+loa.



FOTO: ANNA O



FOTO: ERIC SVENSSON



FOTO: ANNA O

I ombyggnationen av Ärlan 3 har byggnaden fått nya balkonger, takkupor och fönster som harmonierar väl med husets fasad.



Fastigheten Alen på Mariagatan är en av två fastigheter vars värde har skrivits upp under året.

Ekonomi

Fusion

I maj genomfördes en fusion i koncernen. Det var Mariehus AB (organisationsnummer 556672-7714) som fusionerades upp i moderbolaget Mariehus Fastigheter AB (556416-9323).

Fastighetsvärden

På uppdrag av Mariehus Fastigheter AB har NAI Svefa gjort en extern marknadsvärdering av alla fastigheter per årsskiftet 2018–2019. Syftet är att bedöma fastigheternas marknadsvärde. En fastighets marknadsvärde visar det sannolika priset vid en försäljning vid en viss tidpunkt.

Värdet har fastställts genom att tillämpa en kombination av ortsprismetod och avkastningsmetod.

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med liknande sålda fastigheter.

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas

ge upphov till nuvärdesberäknas. Beräkningen görs med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas till ortsprismetoden.

Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet är 1 408,6 miljoner kronor (1 258,75 miljoner under 2017), varav för moderbolagets bestånd 1 317,1 miljoner kronor (1 180,7 miljoner).

Upp- och nedskrivning

Under året har en nedskrivning gjorts på fastigheten Ärlan 3. I fastigheten har kontorslokaler byggts om till 30 lägenheter. En värdering gjord i december visar att värdet därmed behöver skrivas ned med 35,4 miljoner kronor. Samtidigt har värdet på två fastigheter skrivits upp med totalt 35,4 miljoner kronor. Uppskrivningarna gäller Guldsmeden 1 (20 miljoner kronor) respektive Alen 2 (15,4 miljoner kronor). Uppskrivningen görs för att balansera nedskrivningen i det egna kapitalet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	118 022	43 874	42 580	39 859	35 886
Balansomslutning tkr	870 226	722 529	707 622	658 156	544 436
Soliditet moderbolaget %	10,7	10,2	8,9	8,7	9,5
Soliditet moderbolag justerad %	49,2	47,4	42,4	44,1	49,1
Soliditet koncernen %	11,6	13	11,8	11,1	11,8
Belåningsgrad %	55,1	53,2	61,1	62,4	57,6
Medelhya bostäder kr/m ²	978	967	926	914	883

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 26.

Förväntad utveckling, väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Mariehus mål är att driva verksamheten långsiktigt och med ökad kundnöjdhet. Det gör vi genom att skapa bra bostäder för livets alla faser.

Vi har en stabil uthyrningssituation – risken att inte nå intäktsmålet för kommande år bedöms därför som liten.

För att bidra till handelns utveckling i Mariestad har ett ombyggnadsprogram färdigställts för butikerna i fastigheterna Ärlan 3 och Ärlan 4 – det vill säga Knallen-kvarteret. Vi hoppas att ombyggnaden ska öka intresset för att driva butik i Mariestad.

I bolagets strategi när det gäller nyproduktion ingår bland annat att enbart starta nya projekt om föregående projekt blivit uthyrt till minst 80 procent. Strategin slår också fast att finansieringen måste vara säkerställd innan startbeslut för genomförande tas. Det gör att bolaget bedöms ha låg osäkerhetsfaktor och risk. Dessutom planerar bolaget att sälja vissa fastigheter för att begränsa den totala upplåningen. Detta för att minska finansieringsrisken vid nyproduktion och stärka säkerheten när det gäller projekten och deras framtid kopplat till projektkalkylerna.

Det är viktigt för oss att minska våra kostnader genom ökad effektivitet och att utveckla våra fastigheter. Vi bedömer att vårt arbete med dessa två faktorer kommer att märkas i goda resultat framöver.

En stor del av bolagets kostnader består av räntekostnader. Den långsiktiga lönsamheten påverkas därför av ränteutvecklingen på den finansiella marknaden.

Hanteringen av finansiella risker regleras av finanspolicy. Denna policy uppdateras varje år och fastställs av styrelsen. Finanspolicy anger också riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas.

Inga större räntehöjningar väntas under nästkommande år, vilket är positivt.

Säkringsdokumentation

Bolaget vill begränsa sin exponering för risker med rörlig ränta. Därför sker räntesäkring genom så kallade ränteswappar. Räntesäkringen innebär att bolaget betalar en fast ränta och erhåller Stibor 3 månader. Det överensstämmer med målet att hålla räntekostnaden jämn och stabil över tid.

Bolaget kommer att bedöma säkringsförhållandets effektivitet per varje balansdag. Det görs genom att

jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med den säkrade postens huvudsakliga villkor.

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 en del av räntekostnaden.

Gällande ränteswapavtal uppgick till 150 miljoner kronor av den säkrade posten. Den totala lånevolymen är 725,3 miljoner kronor. Ränteswapparnas marknadsvärde var på balansdagen -17,2 miljoner kronor.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärdet för moderbolagets fastigheter uppgår till 717,6 miljoner kronor (675,2 miljoner för 2017). För dotterbolagens fastigheter ser taxeringsvärdena ut på följande sätt:

- Mariehus Uttern AB fastighet: 31,5 miljoner kronor (samma som för 2017)
- Mariehus Ärlan AB: 11,2 miljoner kronor

Försäkringar

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	82 993 444 kr
Årets resultat	-25 912 148 kr
	57 081 296 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

- Ingen utdelning till aktieägarna
- 57 081 296 kronor balanseras i ny räkning

Resultat

Resultatet av bolagets verksamhet under 2018 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys och notanteckningar. Här redovisas också bolagets ställning vid årets slut.

Jämförbarheten i moderbolaget mellan åren kan uppfattas som missvisande. Det beror på den fusion som gjorts mellan Mariehus Fastigheter AB och Mariehus AB.

Moderföretagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2016.12.31	3 042	5 203		52 266	60 511
Årets resultat				13 169	13 169
Eget kapital 2017.12.31	3 042	5 203		65 435	73 680
Överfört via fusion				17 558	17 558
Uppskrivningsfond			28 172		28 172
Årets resultat				-25 912	-25 912
Eget kapital 2018.12.31	3 042	5 203	28 172	57 081	93 498



FOTO: TUANA



FOTO: ANNA O

Vid hamnbodarna har utemiljön förändrats, bland annat med en trämur med sittbänkar.

Förvaltningsberättelse Koncernen Fastighetsförvaltning

Uttern 4

Ett lyftbord vid lastkajen i källaren dömdes ut vid besiktning. Ett nytt lyftbord har därför installerats och tagits i drift.

Hamnbodarna

Under första halvåret utfördes arbeten vid hamnbodarna. Serveringsytan gränsades då av med hjälp av en trämur med sittbänkar. Samtidigt kompletterades ytan med nya bord och parasoller.

Miljö- och kvalitetsarbete

Under året beslutade Mariehus att köpa in en modul till fastighetsprogrammet – detta för att underlätta det yttre underhållet. Modulen är beställd och kommer att tas i drift under 2019. Tack vare inköpet får vi bättre kontroll och kan arbeta mer proaktivt med underhållsplaneringen för arbeten som ligger utanför lägenheterna.

Styrelsen har också beslutat att vi från och med årsskiftet 2018/2019 ska upphöra med våra certifikat i miljö och kvalitet. Vi kommer att fortsätta arbeta med miljö- och kvalitetsfrågor men utan att certificera oss enligt ISO-standarderna 9001 och 14001.

Som ett led i vårt arbete med energisparmål har vi installerat LED-armaturer i många av våra fastigheter. De nya armaturerna sparar mycket energi och ger dessutom mycket bättre ljus.

Marknad

Uthyrning

Antalet lediga lägenheter har varit fortsatt lågt under året. De vakanser som uppstod under badrumsrenoveringarna på Södra vägen och Drottning Kristinas väg är åter fyllda.

Tolv lägenheter som har hyrts av Migrationsverket har renoverats på grund av onormalt slitage. Detta har tagit tid och skapat vakanser.

Under året har 255 avflyttningsbesiktningar gjorts. 43 av dessa var internomflyttningar och två var avhysningar på grund av obetalda hyror.

På kvälls- och nattetid finns en störningsjour öppen, dit grannar och kringboende kan anmäla störningsmoment. Samtal till juren har resulterat i 68 uttryckningar av anlitat vaktbolag. Till detta kan läggas 80 klagomål som har hanterats av Mariehus egen personal.

Fastighetsbestånd

Nya fastigheter i vårt bestånd är kvarteret Murklan (Madlyckevägen 36) med tio lägenheter, samt Ärlan 4 (Knallen, Nya Torget 4) med drygt tio affärslokaler.

Marknad

Bra och tydlig information är viktigt för att hyresgästerna ska trivas. Våra viktigaste kanaler för att sprida allmän information är vår hemsida, vår kundtidning samt Facebook och Instagram.

Flera marknadsinsatser har gjorts under året. Några exempel:

- Medverkan med monter vid bomässa och seniormässa.
- Mariehuskortet har delats ut till hyresgäster och anställda.
- Två nummer av kundtidningen Vår Hemmaplan har skickats ut till hyresgäster.
- Lägenheter i kvarteret Ärlan 3 visades i samband med julmarknaden, vilket möttes av stort intresse från Mariestadsborna.
- Tre övernattningsrum för våra hyresgästers besökare har iordningsställt. Dels på Åvägen respektive Skaftvägen i Ullervad, dels på Mariagatan.
- Mäklare har upphandlats när det gäller försäljningen av kvarteret Lejonets lägenheter som bostadsrätter.



FOTO: ANNA O

Mariehuskortet har delats ut till hyresgäster och anställda.

Ekonomi

Likviditet och finansiering i koncernen

Den 31 december 2018 uppgick koncernkonto hos kommunen till 23,95 miljoner kronor.

En avgift ska erläggas för kommunala borgensåtaganden. För 2018 var den 0,6 procent av utnyttjad borgen, vilket ger en avgift på 2,2 miljoner kronor för Mariehus Fastigheter AB. Avgiften för Mariehus Uttern AB var 171 000 kronor.

Låneskulden uppgår till 752,4 miljoner kronor (657,6 under 2017) med en snittränta på 1,46 procent (1,76 procent) exklusive borgensavgift.

Koncernens förändringar i eget kapital

	Annat eget kapital			Balanserad vinst m m	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond		
Eget kapital 2016.12.31	3 042	5 203		85 037	93 282
Årets resultat				11 509	11 509
Eget kapital 2017.12.31	3 042	5 203		96 546	104 791
Uppskrivningsfond			28 172		28 172
Årets resultat				-27 039	-27 039
Eget kapital 2018.12.31	3 042	5 203	28 172	69 507	105 924

Resultaträkning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
Verksamhetsåret 2018.01.01–2018.12.31 i Tkr		2018	2017	2018	2017
Rörelsens intäkter	1				
Hysesintäkter	2,3	123 721	119 908	113 507	41 600
Övriga intäkter		4 412	3 996	4 515	2 274
		128 133	123 904	118 022	43 874
Rörelsens kostnader	1				
Material		-3 907	-2 785	-3 844	0
Tjänster		-19 211	-15 004	-17 632	0
Taxebundna kostnader		-12 376	-10 593	-10 540	-53
Uppvärmning		-11 899	-10 819	-11 022	0
Fastighetsskatt	4	-2 299	-2 307	-1 983	-1 992
Övriga kostnader		-12 554	-9 931	-12 321	-1 754
Personalkostnader	5	-16 830	-15 604	-16 830	0
Avskrivningar och nedskrivningar	6-8	-57 622	-20 976	-54 889	-18 020
		-136 698	-88 019	-129 061	-21 819
Rörelseresultat		-8 565	35 885	-11 039	22 055
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter	9	182	454	178	134
Räntekostnader	10	-13 303	-21 166	-13 167	-21 074
		-13 121	-20 712	-12 989	-20 940
Resultat efter finansiella poster		-21 686	15 173	-24 028	1 115
Bokslutsdispositioner	11	0	0	3 542	16 264
Skatt	12	-5 353	-3 664	-5 426	-4 210
Årets resultat		-27 039	11 509	-25 912	13 169

Balansräkning

Tillgångar	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2017.12.31
Anläggningstillgångar	1				
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	6	732 240	669 698	659 596	608 628
Vindkraft	7	22 608	24 072	22 608	19 635
Maskiner och inventarier	8	2 329	2 069	2 052	0
Pågående projekt	13	118 330	43 303	118 330	43 303
		875 507	739 142	802 586	671 566
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i koncernföretag	14	0	0	11 300	11 350
Fordran hos koncernföretag	15	0	0	19 757	6 926
Aktier och andelar	16	325	325	325	325
Långfristiga fordringar	17	0	51	0	0
Uppskjuten skattefordran	21	7 555	190	7224	24
		7 880	566	38 606	18 625
Summa anläggningstillgångar		883 387	739 708	841 192	690 191
Omsättningstillgångar	1				
Varulager					
Lager elcertifikat vindkraft		1 424	468	1 424	398
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		888	498	319	0
Fordran hos koncernföretag		0	0	3 240	13 875
Skattefordran		1 921	3 006	1 325	1 602
Övriga fordringar		1 553	532	1 528	339
Förutbet kostnader och upplupna intäkter		1 781	1 657	1 700	874
Fordringar hos Mariestads kommun	18	23 952	62 769	19 445	15 146
		30 095	68 462	27 557	31 836
Bank		143	196	53	104
Summa omsättningstillgångar		31 662	69 126	29 034	32 338
Summa tillgångar		915 049	808 834	870 226	722 529

Balansräkning fortsättning

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
Eget kapital och skulder		2018.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2017.12.31
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		3 042	3 042	3 042	3 042
Bundna reserver/reservfond		5 203	5 203	5 203	5 203
Uppskrivningsfond	19	28 172	0	28 172	0
		36 417	8 245	36 417	8 245
Fritt eget kapital					
Fria reserver/balanserat resultat		96 546	85 037	82 993	52 266
Årets resultat		-27 039	11 509	-25 912	13 169
		69 507	96 546	57 081	65 435
Summa eget kapital		105 924	104 791	93 498	73 680
Obeskattade reserver	20	0	0	0	0
Avsättningar					
Avsättningar för skatter	21	27 040	10 313	24 244	7 166
		27 040	10 313	24 244	7 166
Långfristiga skulder	22				
Fastighetslån	23	752 353	657 615	724 833	628 115
		752 353	657 615	724 833	628 115
Kortfristiga skulder					
Kortfristig del av fastighetslån		920	1 835	440	689
Leverantörsskulder		21 077	18 647	20 095	11 362
Aktuell skatteskuld		84	0	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder		818	652	612	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	6 833	14 981	6 504	1 517
		29 732	36 115	27 651	13 568
Summa skulder och eget kapital		915 049	808 834	870 226	722 529

Kassaflödesanalys

Per 2018.12.31 i Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	-8 565	35 885	-11 039	22 055
Avskrivningar och nedskrivningar	57 622	20 976	54 889	18 020
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0	0	0	0
	49 057	56 861	43 850	40 075
Erhållen ränta	182	454	178	134
Erlagd ränta	-13 303	-21 166	-13 167	-21 074
Betald inkomstskatt	998	-2 580	278	-842
	36 934	33 569	31 139	18 293
Ökning (-) / Minskning (+) varulager	-956	-356	-1 026	-303
Ökning (-) / Minskning (+) kundfordringar	-390	236	-319	32
Ökning (-) / Minskning (+) övr kortfr fordringar	37 673	7 837	-6 314	20 620
Ökning (+) / Minskning (-) leverantörsskulder	2 430	2 805	8 733	2 541
Minskning (-) / Ökning (+) övr kortfr rörelseskulder	-11 009	520	2 742	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 682	44 611	34 955	41 133
Investeringsverksamheten				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-158 611	-45 056	-118 644	-43 148
Sålda/utrangerade materiella anläggningstillgångar	0	559	0	0
Avyttring/amorteringar övr finansiella anl.tillgångar	51	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158 560	-44 497	-118 644	-43 148
Finansieringsverksamheten				
Förändring långfristiga lån	94 736	-196	96 718	951
Minskning (-) / Ökning (+) kortfr finansiella skulder	-915	-1 640	-249	-1 640
Erhållet koncernbidrag	0	0	0	0
Lån till koncernföretag	0	0	-12 831	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93 821	-1 836	83 638	311
Årets kassaflöde	-55	-1 722	-51	-1 704
Likvida medel vid årets början	198	1 920	104	1 808
Likvida medel vid årets slut	143	198	53	104

Förändringar kopplade till fusionen ingår på respektive post i moderbolagets kassaflöde, dessa poster är ej kassaflödes-påverkande. Ingen effekt på koncernens kassaflöde.

Notanteckningar (Tkr)

1 - Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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
Datorer	3 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.

Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse 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 transaktionsutgifter 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.

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Redovisning av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts.

Bolaget använder ränteswappar för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Bolaget bedömer att säkringsrelationen är effektiv vilket innebär att det inte sker någon redovisning av säkringsinstrumentet.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

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 inkomstskatt 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 nuvärdesberäknats.

Fusion

Fusion med helägt dotterbolag har redovisats enligt reglerna i BFAR 1999:1.

	Koncernen		Moderbolaget	
2 - Hyresintäkter (Tkr)	2018.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2017.12.31
Grundhyror	129 137	123 507	117 991	41 600
Hyresbortfall	-5 416	-3 599	-4 484	0
Summa hyresintäkter, netto	123 721	119 908	113 507	41 600

3 - Operationell leasing

Löptider hyresavtal	antal
Lokaler med index, löptid per år	
2019	0
2020	5
2021	5
2022	6
2023 eller senare	8
Lokaler/förråd 3 mån uppsägning	165
Bostäder 3 mån uppsägning	1595
Övrigt 3 mån uppsägning	1143

4 - Fastighetsskatt

Fastighetsskatt beskattningsår 2017	0	2 307	0	1 992
Fastighetsskatt beskattningsår 2018	2 299	0	1 983	0

5 - Personal

Medelantal anställda och fördelning män/kvinnor

Antal anställda totalt	30	30	30	0
Antal män	22	22	22	0
Antal kvinnor	8	8	8	0

	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	5	5	60%	60 %
Löner och arvoden	11 575	10 482	11 575	0
varav för vd	1 071	1 054	1 071	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 809	4 509	3 809	0
(varav pensionskostnad) ¹⁾	1 166	976	1 166	0

¹⁾ Av koncernens pensionskostnader avser 378 (367) företagets vd och styrelse.

Styrelse

Ordförandes arvode för verksamhetsåret uppgår till 65 600 kr.

Övr ledamöters arvode för verksamhetsåret uppgår till 31 903 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
6 - Byggnader och mark	2018.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2017.12.31
Ingående anskaffningsvärde	883 076	881 029	816 343	815 330
Utförda om- och tillbyggnader	62 141	2 047	61 742	1 013
Årets fastighetsköp	20 167	0	6 336	0
Årets försäljning/utrangering	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	965 384	883 076	884 421	816 343
Ingående avskrivningar enligt plan	-209 859	-191 014	-204 196	-187 386
Årets avskrivningar enligt plan	-19 766	-18 845	-17 110	-16 810
Årets försäljning/utrangering	0	0	0	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-229 625	-209 859	-221 306	-204 196
Ingående nedskrivningar	-3 519	-3 519	-3 519	-3 519
Årets nedskrivning	-35 481	0	-35 481	0
Utgående nedskrivningar	-39 000	-3 519	-39 000	-3 519
Ingående uppskrivningar	0	0	0	0
Årets uppskrivningar	35 481	0	35 481	0
Utgående uppskrivningar	35 481	0	35 481	0
Restvärde enligt plan	732 240	669 698	659 596	608 628
Totala taxeringsvärden för fastigheterna	760 341	749 166	717 618	717 618
7 - Vindkraft				
Ingående anskaffningsvärde	32 844	32 844	27 200	27 200
Övertagande vid fusion	0	0	5 644	0
Utgående anskaffningsvärde	32 844	32 844	32 844	27 200
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 772	-7 308	-7 565	-6 355
Övertagande vid fusion	0	0	-1 207	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 464	-1 464	-1 464	-1 210
Utgående avskrivningar enligt plan	-10 236	-8 772	-10 236	-7 565
Restvärde enligt plan	22 608	24 072	22 608	19 635
8 - Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	13 450	13 135	0	0
Övertagande vid fusion	0	0	7 126	0
Årets investeringar	1 170	874	874	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-559	0	0
Utgående anskaffningsvärde	14 620	13 450	8 000	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 381	-11 273	0	0
Övertagande vid fusion	0	0	-5 115	0
Just avskrivn försäljningar/utrangeringar	0	559	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-910	-667	-833	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-12 291	-11 381	-5 948	0
Restvärde enligt plan	2 329	2 069	2 052	0

	Koncernen		Moderbolaget	
9 - Ränteintäkter	2018.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2017.12.31
Ränteintäkter, koncernföretag	77	87	77	87
Ränteintäkter, Mariestads kommun	0	0	0	0
Ränteintäkter, övriga	105	367	101	47
	182	454	178	134

10 - Räntekostnader				
Räntekostnader, koncernföretag	-77	-86	0	0
Räntekostnader, Mariestads kommun	-2 237	-2 241	-2 237	-2 241
Lösen ränteswap	0	-5 402	0	-5 402
Räntekostnader, övriga	-10 989	-13 436	-10 930	-13 431
	-13 303	-21 165	-13 167	-21 074

11 - Bokslutsdispositioner				
Återföring periodiseringsfond	0	0	1 303	1 415
Återföring överavskrivning	0	0	0	1 974
Koncernbidrag	0	0	2 240	12 875
Summa bokslutsdispositioner	0	0	3 543	16 264

12 - Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	-274	-459	0	0
Justering hänförlig till tidigare år	-3 027	0	-2 856	0
Uppskjuten skatt	-2 052	-3 205	-2 569	-4 210
	-5 353	-3 664	-5 425	-4 210

Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	-21 686	15 172	-20 486	17 378
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-274	-459	0	-3 822
Uppskjuten skatt	-2 052	-3 205	-2 569	-4 210
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	0	0	-1
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-3 027	0	-2 856	3 823
Redovisad effektiv skatt	-5 353	-3 664	-5 425	-4 210

13 - Pågående projekt				
Ingående balans	43 303	1 220	43 303	1 168
Omklassificerat	-61 402	-2 047	-61 402	-1 013
Under året nedlagda kostnader	136 429	44 130	136 429	43 148
Utgående balans	118 330	43 303	118 330	43 303

14 - Aktier i koncernföretag	Säte	Röstandel	Ant aktier	Bokf värde
Mariehus Ärlan AB, orgnr 559149-9974	Mariestad	100 %	50 000	50
Mariehus Uttern AB, orgnr 556659-5962	Mariestad	100 %	1 000	11 250

15 - Fordran hos koncernföretag				
Vid årets början	0	0	6 926	7 926
Under tillkommande	0	0	13 831	0
Amorterat	0	0	-1 000	-1 000
Vid årets slut	0	0	19 757	6 926

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2017.12.31
16 - Aktier och andelar				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	325	325	325	325
Årets försäljning	0	0	0	0
Vid årets slut	325	325	325	325

Innehavet avser onoterade andelar

17 - Långfristiga fordringar

Vid årets början	51	51	0	0
Övertagande vid fusion	0	0	51	0
Tillkommande fordringar	0	0	0	0
Avgående fordringar	-51	0	-51	0
Vid årets slut	0	51	0	0

18 - Fordringar hos Mariestads kommun

Innestående belopp avser koncernkonto och är omedelbart tillgängliga för bolaget att disponera.

19 - Uppskrivningsfond

Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	28 172	0	28 172	0
Belopp vid årets utgång	28 172	0	28 172	0

20 - Obeskattade reserver

Ack avskrivningar utöver plan, byggn	0	0	0	0
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2012)	0	0	0	0
Periodiseringsfond (räkenskapsår 2015)	0	0	0	0
Summa obeskattade reserver	0	0	0	0

21 - Avsättning för skatter/Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skatt avseende fastigheternas bokförda- och skattemässiga värde	27 040	10 313	24 244	7 166
Redovisat som uppskjuten skattefordran	-7 555	-190	-7 224	-24
Redovisat som avsättning för skatter	27 040	10 313	24 244	7 166

22 - Långfristiga skulder

Del som förfaller 2-5 år	752 353	657 615	724 833	628 115
--------------------------	---------	---------	---------	---------

För checkräkningskredit (koncernkonto) och övriga skulder till kreditinstitut har pantförskrivits fastighetsinteckningar om sammanlagt 266 557 tkr, varav moderbolaget är 266 557 tkr. Dessutom har kommunen tecknat borgen för totalt 497 273 tkr, varav för moderbolaget 469 273 tkr.

23 - Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	284 057	284 057	266 557	266 557
------------------------	---------	---------	---------	---------

24 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Semesterlöneskuld	995	1 020	995	0
Sociala kostnader	732	734	732	0
Pensionsskuld personal	0	376	0	0
Räntekostnader	1 188	1 522	1 186	1 517
Förskottsbetalda hyror	3 918	10 925	3 591	0
Övrigt	0	404	0	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 833	14 981	6 504	1 517

25 - Koncernuppgifter

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 12 % av inköpen och 31% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

26 - Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver/
totala tillgångar

Soliditet justerad: Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärde.

Rörelsemarginal: Rörelseresultat/nettoomsättning

Belåningsgrad: Fastighetslån/fastigheternas marknads-
värde

27 - Händelser efter balansdagen

I början av 2019 kommer fastigheten Ärlan 3 att överföras till dotterbolaget Mariehus Ärlan AB.

28 - Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel: 82 993 444 kr

Årets resultat: -25 912 148 kr

57 081 296 kr

Mariestad den 12 mars 2019



Erik Ekblom
Ordf



Therese Weckström
V ordf



Anders Johansson



John-Gunnar Nilsson



Johan Gotthardsson



Håkan Fernström



Linnéa Wall



Jari Lalli
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats

20 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

Femårsöversikt

per 31/12 i Tkr	Enhet	2018	2017	2016	2015	2014
Förvaltat bestånd koncern						
Bostäder	Antal	1 599	1 587	1 587	1 523	1 486
Lokaler	Antal	214	191	191	175	175
Garage	Antal	338	338	307	306	299
P-plats	Antal	876	866	881	831	791
Total bostadsyta	kvm	104 517	103 850	103 980	99 583	96 219
Total lokalyta	kvm	23 153	19 441	16 458	16 147	16 117
Resultaträkning moderbolag						
Omsättning	tkr	118 022	43 874	42 580	39 859	35 886
Material	tkr	-3 844	0	-30	-250	-1
Tjänster	tkr	-17 632	0	0	0	0
Fastighetsskatt	tkr	-1 983	-1 992	-1 926	-1 666	-1 371
Avskrivningar	tkr	-54 889	-18 020	-18 730	-13 414	-12 948
Taxebundna kostnader	tkr	-10 540	-53	-58	-82	0
Uppvärmning	tkr	-11 022	0	0	0	0
Personalkostnader	tkr	-16 830	0	0	0	0
Övriga kostnader	tkr	-12 321	-1 754	-2 042	-2 088	-1 441
Finansiell intäkt	tkr	178	134	109	113	379
Finansiell kostnad	tkr	-13 167	-21 074	-15 680	-16 811	-18 935
Bokslutsdispositioner	tkr	3 542	16 264	0	-1 415	8 000
Skatt	tkr	-5 426	-4 210	2 736	-881	-2 628
Resultat	tkr	-25 912	13 169	6 959	3 365	6 941
Balansräkning moderbolag						
Balansomslutning	tkr	870 226	722 529	707 622	658 156	544 436
Anläggningstillgång	tkr	841 192	690 191	666 848	576 252	530 203
Långfristig skuld	tkr	724 833	628 115	627 164	580 993	474 404
Eget kapital	tkr	93 498	73 680	60 511	53 553	50 188



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mariehus Fastigheter AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mariehus Fastigheter AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lidköping den 20 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Bygghammar

Auktoriserad revisor

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

Granskningsrapport för år 2018

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2018 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 i min granskning av bolagets verksamhet tagit del av styrelsens protokoll och rapportering. Policy- och styrdokument antagna av kommunfullmäktige har även varit utgångspunkt i mitt arbete. Jag har genom samtal och möten med VD samt bolagets auktoriserade revisorer fått information och insikt om företagets verksamhet, ekonomi och utveckling.

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

Mariestad den 26/3 2019


Lennart Ström
Lekmannarevisor

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