



Tösse skola

Styrelsen och verkställande direktören för



ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

har härmed upprättat

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll:

	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och boksluts- kommentarer	9
Underskrifter	18

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'R'.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Åmåls Kommunfastigheter AB, org nr 556526-8520, med säte i Åmål, är helägt av Åmåls kommun. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Åmål. Bolagets syfte är enligt bolagsordningen att med iakttagande av kommunallagens likställighetsprinciper främja bostadsförsörjningen, tillhandahålla kommunen med lokaler för barnomsorg, skola och vård samt försörjning av industrilokaler. Försörjningen av bostäder och industrilokaler skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolaget har under år 2022 förvaltat följande fastighetsbestånd:

Fastighetstyp	Uthyrningsarea
Bostadsfastigheter	65 693 m ²
Förvaltningsfastigheter	83 497 m ²
Kommersiella fastigheter	50 742 m ²

Bostadsfastigheterna inrymmer 956 lägenheter. Dessutom finns 240 lägenheter i förvaltningsfastigheterna, som i övrigt innefattar i huvudsak kommunala inrättningar. De kommersiella fastigheterna utgörs främst av industri- och kontorslokaler. Sedan år 2012 förvaltar bolaget även 20 st fastigheter åt Åmåls kommun, för vilka förvaltningsarvode erhålls.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	151 680	151 602	149 214	146 489
Rörelseresultat	12 367	16 820	23 765	18 605
Årets resultat	2 135	4 757	11 332	7 256
Balansomslutning	937 943	837 354	709 935	702 713
Synlig soliditet %	12,8	14,1	17,3	15,8
Justerad soliditet %	39,5	40,8	43,5	41,7

Definitioner, se not 1.

Omsättningen har ökat dels pga höjning av KPI-index och dels beroende på den hyreshöjning som framförhandlades med hyresgästföreningen. Omsättningen har i år också ökat pga färdigställd nyproduktion. Dock har omsättningen påverkats negativt på grund av tomställda lägenheter i samband med stambyte. Vidare ingick f g år en slutdebitering av hyra till kommunen för en fastighet som såldes 2021. Sammantaget innebär det att omsättningen är på motsvarande nivå som för år 2021.

Resultatet uppgår till 2,1 Mkr vilket är 2,6 Mkr lägre än föregående år. Det lägre resultatet är i huvudsak hänförlig till ökade driftskostnader med ökade elpriser som den främsta anledningen. Som en effekt av detta har bolaget minskat sina underhållskostnader med 7 mkr jämfört med 2021. Resultatet i år har även påverkats negativt pga nedskrivning av en fastigheter som förvärvats under året. Balansomslutningen har ökat kraftigt sedan föregående år. Detta beror till största delen på byggnationen av nya Rösparksskolan och Tösse skola. Soliditeten har minskat till 12,8% dels pga högre balansomslutning och dels pga lägre resultat.

Bolagets verksamhet har tre olika typer av fastigheter (se ovan). Omsättningen, rörelseresultatet och resultatet före skatt för respektive fastighetskategori fördelar sig enligt följande:

	Bostads- fastigheter	Förvaltnings- fastigheter	Kommersiella fastigheter
Nettoomsättning	66 870	66 520	18 290
Rörelseresultat	9 524	1 399	1 444
Resultat före skatt	5 309	-3 074	623

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av nya Rösparcksskolan har fortgått under året och fortsätter även under år 2023. I anslutning till att läsåret 2021/2022 avslutades kunde skolan ta den nya huvudbyggnaden i anspråk.

Tillbyggnationerna för Transformator teknik och Parsteel färdigställdes under året.

Stamrenoveringen på Adolfsberg med tillhörande takbyte färdigställdes i anslutning till årsskiftet, utemiljön kommer dock iordningsställas under våren 2023.

Fyra fastigheter förvärvades av Åmåls kommun efter beslut i fullmäktige. Förvärven gjordes till kommunens bokförda värden. Den årliga fastighetsvärderingen som görs av alla bolagets fastigheter i slutet på året visade dock att fastigheternas bedömda marknadsvärde understiger det bokförda värdet med ca 2,4 Mkr varför nedskrivning skett och belastat årets resultat.

Utbyggnationen av laddinfrastruktur har påbörjats.

Bolagets driftkostnader har ökat under året, främst pga ökade elkostnader.

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till ca 171,6 Mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vakansgraden för bostäder har stigit något i jämförelse med föregående år, bedömningen är att det inte kommer utgöra något ekonomiskt problem för bolaget. Stigande marknadsräntor och höga elpriser kommer att påverka bolaget framöver vilket innebär att underhålls- och investeringsutrymmet kan komma att påverkas.

Användning av finansiella instrument

Av bolagets totala låneskuld utgörs ca 21% av rörliga lån. Den genomsnittliga räntekostnaden (exkl borgensavgift) under 2022 motsvarar 1,32% (1,38). Den genomsnittliga bindningstiden är 2,32 år. Bolaget använder sig inte av derivatinstrument.

Icke-finansiella upplysningar

Bolaget är sedan hösten 2014 ISO-certifierade avseende kvalitet, miljö och arbetsmiljö.



Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget har tillstånd att transportera farligt avfall som uppkommit i yrkesmässig verksamhet och gäller till den 30 september 2024. Detta tillstånd ger bolaget rätt att transportera bla bensin, olja, batterier, lysrör, elavfall mm. Bolagets interna rutiner säkerställer att transportdokument upprättas vid transport av farligt avfall, vilket innebär att bolagets miljöpåverkan minskas genom en korrekt hantering.

B

Specifikation av förändringar i eget kapital

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa
	<i>Aktie kapital</i>	<i>Reserv-fond</i>	<i>Balanserat resultat inkl. årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp i tkr				
Ingående balans	33 439	6 688	77 666	117 793
Årets resultat	–	–	2 135	2 135
Vid årets utgång	33 439	6 688	79 801	119 928

Förslag till disposition av företagets vinst (belopp i kronor)

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 79 801 699, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>79 801 699</u>
	Summa	<u>79 801 699</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning	3	151 680	151 602
Fastighetskostnader	4	-126 848	-120 230
Bruttoresultat		24 832	31 372
Försäljningskostnader		-2 613	-2 581
Administrationskostnader		-9 837	-9 378
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-15	-2 593
Rörelseresultat	5,7	12 367	16 820
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	343	257
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-9 852	-9 657
Resultat efter finansiella poster		2 858	7 420
Resultat före skatt		2 858	7 420
Skatt på årets resultat	10	-723	-2 663
Årets resultat		2 135	4 757

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	637 108	649 472
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 400	2 331
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	268 060	121 515
		<u>906 568</u>	<u>773 318</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	16	348	368
		<u>388</u>	<u>408</u>
Summa anläggningstillgångar		906 956	773 726
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bränslelager		65	96
		<u>65</u>	<u>96</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 031	1 955
Aktuell skattefordran		3 317	271
Övriga fordringar		4 720	10 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 312	3 204
		<u>15 380</u>	<u>15 607</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 542	47 925
		<u>15 542</u>	<u>47 925</u>
Summa omsättningstillgångar		30 987	63 628
SUMMA TILLGÅNGAR		937 943	837 354

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		33 439	33 439
Reservfond		6 688	6 688
		<u>40 127</u>	<u>40 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		77 666	72 909
Årets resultat		2 135	4 757
		<u>79 801</u>	<u>77 666</u>
		119 928	117 793
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	4 987	4 263
		<u>4 987</u>	<u>4 263</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	757 750	654 750
		<u>757 750</u>	<u>654 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	5 000	5 000
Förskott från hyresgäster		11 639	12 422
Leverantörsskulder		12 617	26 349
Aktuell skatteskuld		–	–
Övriga skulder		1 391	1 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	24 631	15 355
		<u>55 278</u>	<u>60 548</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		937 943	837 354

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22 2 858	7 420
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33 370	33 975
	36 228	41 395
Inkomstskatt	-3 046	-2 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 182	38 451
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	31	-70
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 273	-5 412
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 270	17 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 216	50 141
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-171 619	-131 613
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	5 000	2 405
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	20	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-166 599	-129 200
Finansieringsverksamheten		
Betald utdelning	-	-9 500
Upptagna lån	108 000	120 000
Amortering av lån	-5 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103 000	105 500
Årets kassaflöde	-32 383	26 441
Likvida medel vid årets början	47 925	21 484
Likvida medel vid årets slut	23 15 542	47 925

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Materiella 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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnader och mark) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

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 huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund	60-100 år
- Fasader, fönster mm	40-100 år
- Yttertak	30-60 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	25-40 år
- Hissar	30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	15-25 år

Låneutgifter

Huvudprincipen är att låneutgifter (ränta) kostnadsförs i resultaträkningen.

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiella anläggningstillgångar som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga

Org nr 556526-8520

bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen .

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde. Företaget använder inte derivatinstrument och tillämpar inte säkringsredovisning.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkrings- företag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Org nr 556526-8520

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs 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 skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. 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 nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

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.

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 eventuella hyresrabatter.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Definitioner

Synlig soliditet – Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet – Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Antaganden om framtiden eller andra källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår bedöms inte ha gjorts.

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>		
Hyror	153 223	152 188
Hysesvakanser	-2 785	-2 462
Övrigt	1 242	1 876
	<u>151 680</u>	<u>151 602</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-71 350	-59 721
Fastighetsskatt	-2 182	-1 993
Underhållskostnader	-20 071	-27 146
Avskrivningar	-33 245	-31 370
	<u>-126 848</u>	<u>-120 230</u>

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**Medelantalet anställda**

	2022	<i>varav män</i>	2021	<i>varav män</i>
Sverige	44	91%	45	92%
Totalt	44	91%	45	92%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2022-12-31 <i>Andel kvinnor</i>	2021-12-31 <i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
<i>Löner och ersättningar</i>	18 697	17 840
<i>Sociala kostnader</i>	7 501	7 439
<i>(varav pensionskostnad) 1)</i>	(1 307)	(1 472)

1) Av företagets pensionskostnader avser 657 tkr (f.å. 776 tkr) företagets ledning avseende 6 (5) personer. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 tkr (f.å. 0 tkr).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2022		2021	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
<i>Löner och andra ersättningar</i>	1 264	17 433	1 266	16 574

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 2 943 tkr (2 060 tkr) andra ledande befattningshavare än styrelse och VD.

Avgångsvederlag

Verkställande direktören har ett avgångsvederlag på 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	87	84
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	19	19
Andra uppdrag	20	94

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022	2021
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-32 040	-29 890
Inventarier, verktyg och installationer	-1 218	-1 492
	<u>-33 258</u>	<u>-31 382</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-33 245	-31 369
Försäljningskostnader	-4	-4
Administrationskostnader	-9	-9
	<u>-33 258</u>	<u>-31 382</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-2 400	-2 141
	<u>-2 400</u>	<u>-2 141</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Övriga rörelsekostnader	-2 400	-2 141
	<u>-2 400</u>	<u>-2 141</u>
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	4 541	-
	<u>4 541</u>	<u>-</u>
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Övriga rörelsekostnader	4 541	-
	<u>4 541</u>	<u>-</u>

Not 7 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	2 367	3 982
Mellan ett och fem år	171	1 925
Senare än fem år	-	-
	<u>2 538</u>	<u>5 907</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	4 097	3 877

Årets leasingavgifter ligger i nivå med tidigare år, dock är framtida leasingavgifter betydligt lägre pga uppsagda skolmoduler.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2022	2021
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	75 945	64 489
Mellan ett och fem år	117 725	75 872
Senare än fem år	31 567	35 536
	<u>225 237</u>	<u>175 897</u>

Ovanstående leasingavtal avser lokalhyreskontrakt. Anledningen till ökningen är dels att flertalet befintliga kontrakt förlängts 2023 och dels på nya hyresgästanpassningar.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	343	257
	<u>343</u>	<u>257</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, Åmåls kommun	-1 831	-1 551
Räntekostnader, övriga	-8 021	-8 106
	<u>-9 852</u>	<u>-9 657</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-	-1 737
Uppskjuten skatt	-723	-926
	<u>-723</u>	<u>-2 663</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		2 858		7 420
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-589	20,6%	-1 529
Ej avdragsgilla kostnader	4,7%	-134	15,3%	-1 134
Redovisad effektiv skatt	<u>25,3%</u>	<u>-723</u>	<u>35,9%</u>	<u>-2 663</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 167 232	1 108 206
Nyanskaffningar	6 187	12 473
Avyttringar och utrangeringar	-9 278	-4 489
Omklassificeringar	18 490	51 042
Vid årets slut	<u>1 182 631</u>	<u>1 167 232</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-508 619	-480 360
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 136	1 631
Årets avskrivning	-32 040	-29 890
Vid årets slut	<u>-538 523</u>	<u>-508 619</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 141	-7 000
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 541	-
Årets nedskrivningar	-2 400	-2 141
Vid årets slut	<u>-7 000</u>	<u>-9 141</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>637 108</u>	<u>649 472</u>
Varav mark		
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	47 775	47 901
Redovisat värde vid årets slut	<u>47 775</u>	<u>47 901</u>

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 230 599	1 152 708
Vid årets slut	1 266 050	1 230 599

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	19 624	20 653
Nyanskaffningar	302	139
Avyttringar och utrangeringar	-73	-1 168
Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	<u>19 853</u>	<u>19 624</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-17 293	-16 970
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	58	1 168
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 218	-1 491
Vid årets slut	<u>-18 453</u>	<u>-17 293</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 400	2 331

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Vid årets början	121 515	53 556
Avyttringar och kostnadsfört	-95	-
Omklassificeringar	-18 490	-51 042
Investeringar	165 130	119 001
Redovisat värde vid årets slut	<u>268 060</u>	<u>121 515</u>

Not 15 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2022-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	637 108	611 055	26 053
Pågående nyanläggningar	268 060	266 645	1 415
	<u>905 168</u>	<u>877 700</u>	<u>27 468</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 3 260 tkr.

	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	5 367	-5 367
Pågående nyanläggningar	-	291	-291
Skattemässigt underskottsavdrag	671	-	671
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>671</u>	<u>5 658</u>	<u>-4 987</u>
Kvittning	-671	-671	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	4 987	-4 987

	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	649 472	629 116	20 356
Pågående nyanläggningar	121 515	121 175	340
	<u>770 987</u>	<u>750 291</u>	<u>20 696</u>

	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	4 193	-4 193
Pågående nyanläggningar	-	70	-70
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>-</u>	<u>4 263</u>	<u>-4 263</u>
Kvittning	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	4 263	-4 263

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	368	376
Tillkommande fordringar	96	109
Reglerade fordringar	-116	-117
	<u>348</u>	<u>368</u>
Redovisat värde vid årets slut	348	368

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda leverantörsskulder	3 252	3 204
	Försäkringsersättning	60	–
		<u>3 312</u>	<u>3 204</u>

Not 18	Antal aktier och kvotvärde	2022-12-31	2021-12-31
	A-aktier (ett aktieslag)		
	Antal aktier	33 439	33 439
	Kvotvärde	1 000	1 000

Not 19	Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
	Övriga skulder till kreditinstitut	348 000	55 000
	Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen		
	Övriga skulder till kreditinstitut	313 750	416 750
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
	Övriga skulder till kreditinstitut	101 000	188 000

Klassificering som långfristig skuld har skett utifrån bolagets avsikt att förlänga lånen vid respektive förfalldatum.

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna räntor	4 178	3 542
	Semesterlöneskuld	3 444	3 497
	Upplupna arbetsgivaravgifter	451	474
	Upplupna kostnader för ersättningsskolan	2 066	2 066
	Upplupna leverantörsfakturor	14 392	5 176
	Övriga poster	100	600
		<u>24 631</u>	<u>15 355</u>

Not 21 **Transaktioner med närstående**

Förvaltningsfastigheter med Amåls kommun som hyresgäst hyrs ut till självkostnad. Övrig uthyrning sker till marknadsmässiga villkor.

Not 22	Betalda räntor och erhållen utdelning	2022	2021
	Erhållen ränta	343	257
	Erlagd ränta	-9 852	-9 657

Not 23	Likvida medel	2022-12-31	2021-12-31
--------	---------------	------------	------------

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Tillgodohavande på koncernkonto	15 542	47 925
	<u>15 542</u>	<u>47 925</u>

Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga	

Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, Fastigo	370	352
	<u>370</u>	<u>352</u>

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har enligt bolagets bedömning inte inträffat några händelser efter räkenskapsårets utgång som har väsentlig inverkan på bolagets resultat, likviditet, finansiering eller finansiella ställning i övrigt.

Not 26 Förslag till disposition av företagets vinst (belopp i kronor)

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 79 801 699, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	79 801 699
Summa	<u>79 801 699</u>

Amål den 2 mars 2023


Per Hellberg
Ordförande


Gunnar Kvamme
Vice ordförande


Anette Wennersten


Kjell Kaså


Christina Gyllenklint


Anne Kaye


Ricky Ohlsson


Magnus Dalsbo
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2023.


Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Åmåls Kommunfastigheter AB, org. nr 556526-8520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Åmåls Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Åmåls Kommunfastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ämåls Kommunfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ämåls Kommunfastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 13 mars 2023



Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Till:

Årsstämman i Åmåls Kommunfastigheter AB
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

Granskningsrapport för år 2022*Inledning*

Vi, av kommunfullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2022.

Uppdrag och ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen och gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt i övrigt enligt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Vårt uppdrag som lekmannarevisorer är att granska verksamheten och den interna kontrollen samt pröva om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen varit tillräcklig.

Granskningens omfattning och inriktning

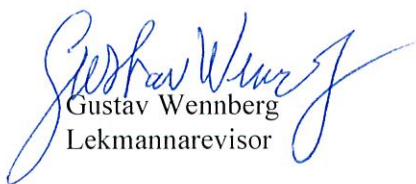
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vid vår granskning har vi bl a tagit del av styrelsens protokoll, styrdokument, delårsrapport och årsredovisning samt de direktiv och beslut avseende bolaget som lämnats av ägaren, via bolagsstämman. Vi har vid möten med företagsledningen och bolagets auktoriserade revisor inhämtat information om bolagets verksamhet, den interna kontrollen samt beträffande resultatet och den ekonomiska ställningen. Vi tar även löpande del av de beslut i kommunfullmäktige som rör bolaget.

Bedömning och prövning

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet under år 2022 har skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 13 mars 2023


Gustav Wennberg
Lekmannarevisor


Rune Johansson
Lekmannarevisor