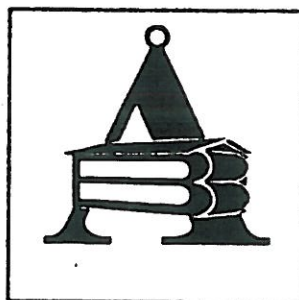




Bergvärmeanläggning, kv. Betslet

## ÅRSREDOVISNING 2011



# ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

Räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och boksluts-kommentarer	10

Styrelsen och verkställande direktören för Åmåls Kommunfastigheter AB, org nr 556526-8520, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse och revisorer under räkenskapsåret 2011

Ledamöter i styrelsen har varit:

Ordinarie

Gunnar Kvamme ordförande

Ulf Levein v. ordförande

Linda Strand

Elisabeth Mohlin

Göran Karlsson

Johan Paulsson

Jan-Erik Thorin

Suppleanter:

Tobias Holmberg

Anders Höög

Birgit Karlsson

Åke Olsson

Bengt Wallin

Anders Hansson

Jörgen Eliasson

Verkställande direktör har varit:

Magnus Dalsbo

Revisor har varit:

Mattias Eriksson auktoriserad revisor

Revisorssuppleant har varit:

Ragnar Kaiding auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer har varit:

Bengt Hansson

Inga Engström

### Allmänt

Åmåls Kommunfastigheter AB, org nr 556526-8520, är helägt av Åmåls kommun och 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 försörja allmänheten med industrilokaler. Försörjningen av bostäder och industrilokaler skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

### Verksamhet

Åmåls Kommunfastigheter AB har under år 2011 förvaltat nedanstående:

<i>Egna fastigheter</i>	<u>110101</u>	<u>111231</u>
Bostäder	72 422 m <sup>2</sup>	72 606 m <sup>2</sup>
	1 173 lgh	1 176 lgh
Industrilokaler mm	71 460 m <sup>2</sup>	71 323 m <sup>2</sup>
Skollokaler	47 173 m <sup>2</sup>	47 173 m <sup>2</sup>
Totalt antal lokaler	159 st.	158 st.

### *Förvaltade fastigheter*

Åmåls-Nygård 1:64	7 400 m <sup>2</sup>	7 400 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------	----------------------

Under verksamhetsåret har uppföljnings- och injusteringsarbeten av det stora energiprojektet från år 2010 genomförts.

Kv. Betslet etapp II, har fått en ny bergvärmeanläggning installerad, ett ytterligare steg för minskat oljeberoende. På etapp I har ca 100 st. el-radiatorer byts ut mot nya med elektroniska termostater.

I kv. Laxen har 11-årsrenoveringar av lägenheterna genomförts.

Två projekt, testceller och konferensrum, har genomförts för anpassning av Cleanergys lokaler i vårt industrihotell "SEM-södra".

Stambyten med tillhörande badrumsrenoveringar har genomförts på kv. Adolfsberg, Andréegatan 3.

På Karlbergsgymnasiet har projektet med nya fönster, ventilation och isolering fortsatt. A-hallen har fått nytt sportgolv och delar av läktaren nya stolar.

Ombyggnation av hissar har påbörjats och kommer att fortsätta under 2012. Ny lagstiftning gällande bland annat hisskorgar börjar gälla från och med 2013.

B

ÅKAB:s upphandlade samarbetspartner för energieffektiviseringsprojekt har påbörjat en förstudie på Karlbergsgymnasiet. Hur kan ett framtida projekt för utbyte av ekonomiskt och tekniskt uttjänt utrusning finansieras i olika delar, med hjälp av energibesparingar och ny teknik.

Under slutet av året påbörjades ett förvaltaravtal med kommunen. ÅKAB kommer att förvalta 28 fastigheter som kommunen äger.

Underhållsinsatser har genomförts under verksamhetsåret å såväl lokalfastigheter som bostadsfastigheter. Om vi bortser från det underhåll på ca 10 Mkr som ingick i energiprojektet 2010, är underhållsinsatserna i stort sett som föregående år. Vissa lokalanpassningar åt hyresgäster har kostnadsbokförts inom det utvidgade reparationsbegreppet.

Under året har antalet vakanta bostadslägenheter varit på en förhållandevis låg/hanterbar nivå. Vakansgraden å lokaler har under året varit relativt bra balanserad. Enstaka lediga lokaler finns för nyetableringar och/eller expansion inom det lokala näringslivet.

### **Framtida utveckling**

Efterfrågan på centralt belägna bostäder kvarstår. Bygglov har tidigare sökts och beviljats för att bygga om före detta förskolan på Kronan 5 till lägenheter. Bygglovets överklagades dock av grannar. Länsstyrelsens rättsenhet fastställde Bygg- och miljönämnden i Åmåls beslut om bygglov i juni. Dock överklagades även detta beslut. F n ligger ärenden för avgörande hos Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Beslut är enligt uppgift att vänta under första halvåret 2012.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat, 1 076 427 kronor, tillsammans med balanserat resultat, 14 703 326 kronor, uppgående totalt till 15 779 753 kronor balanseras i ny räkning.

Bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställningen per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys jämte tillhörande noter.

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2011	2010
<b>Nettoomsättning</b>			
Hyror	2	122 515	120 090
Avg: Hyresvakanser	2	-1 791	-3 176
Övriga intäkter		175	271
		<u>120 899</u>	<u>117 185</u>
Reavinst vid avyttring av fastigh.		-	11
		<u>120 899</u>	<u>117 196</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-47 461	-50 773
Fastighetsskatt		-1 567	-1 567
Underhållskostnader		-24 266	-33 461
Av- och nedskrivningar	3	-20 516	-20 039
Övriga kostnader		-	-37
		<u>-93 810</u>	<u>-105 877</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>27 089</b>	11 319
Central administration	3	-5 957	-5 887
<b>Rörelseresultat</b>	1,10	<b>21 132</b>	5 432
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		339	121
Räntebidrag		26	123
Räntekostnader		-20 421	-19 664
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 076</b>	-13 988
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 076</b>	-13 988

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	568 003	576 921
Inventarier och installationer	5	3 307	3 350
Pågående nyanläggningar		257	786
		<u>571 567</u>	<u>581 057</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelskapital	6	40	40
Andra långfristiga fordringar		364	327
		<u>404</u>	<u>367</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>571 971</b>	<b>581 424</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Bränslelager		774	773
		<u>774</u>	<u>773</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 631	1 977
Förutbetalda kostnader		838	-
Övriga fordringar		2 010	2 972
		<u>4 479</u>	<u>4 949</u>
<i>Kassa och bank</i>		19 220	13 379
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 473</b>	<b>19 101</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>596 444</b>	<b>600 525</b>

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

## Balansräkning, forts

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (33 439 aktier)		33 439	33 439
Reservfond		6 688	6 688
		<u>40 127</u>	<u>40 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		14 703	28 691
Årets resultat		1 076	-13 988
		<u>15 779</u>	<u>14 703</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 906</b>	<b>54 830</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	505 938	508 868
		<u>505 938</u>	<u>508 868</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 930	2 930
Förskottsbetalda hyror		12 931	14 952
Leverantörskulder		13 705	14 621
Övriga skulder		1 391	783
Upplupna kostn och förutbet intäkter	9	3 643	3 541
		<u>34 600</u>	<u>36 827</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>596 444</b>	<b>600 525</b>

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<u>Belopp i tkr</u>	<u>11-12-31</u>	<u>10-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Fastigo	<u>244</u>	<u>233</u>
	<b>244</b>	<b>233</b>



## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2011	2010
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 076	-13 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m. m.	20 514	20 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 590	6 078
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-1	-46
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	470	-65
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 227	-34
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 832</b>	<b>5 933</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-11 080	-13 618
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	56	781
Förändringar av finansiella tillgångar	-37	-16
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 061</b>	<b>-12 853</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupptagna lån	-	15 076
Amortering av låneskulder	-2 930	-2 930
Utbetald utdelning	-	-1 003
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 930</b>	<b>11 143</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 841</b>	<b>4 223</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 379</b>	<b>9 156</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 220</b>	<b>13 379</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<b>Kontant erhållna och erlagda räntor samt räntebidrag</b>		
Erhållen ränta	339	105
Erlagd ränta	20 451	19 788
Räntebidrag	34	139
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av och nedskrivningar av tillgångar	20 554	20 077
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-40	-11
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	19 220	13 379

RE

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer, vägledningar och allmänna råd. Avseende redovisningen av kassaflöde och jämförelsestörande poster tillämpas dock Redovisningsrådets rek. nr 4 och 7.

### Värderingsprinciper

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

#### *Jämförelsestörande poster*

Resultateffekter av särskilda händelser och transaktioner av väsentlig betydelse specificeras inom respektive resultatbegrepp. Exempel på sådana händelser och transaktioner är realisationsresultat vid avyttring av verksamhetsgrenar och betydande anläggningstillgångar, nedskrivningar och omstruktureringskostnader.

#### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Likvida medel

Bolagets saldo, 19 157 tkr, på koncernkonto hos Åmåls kommun har klassificerats som likvida medel i årsredovisningen.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Industribyggnader	25 år
Skol- och specialbyggnader	33 år
Övriga byggnader	50 år
Värmepumpinstallationer	20 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### *Skatt*

Företaget tillämpar BFNAR 2001:1 Inkomstskatter.

På balansdagen finns outnyttjade underskottsavdrag till ett skattevärde av 4 329 tkr. Samtidigt finns skattepliktiga temporära skillnader, hänförliga till byggnader, med ett skattevärde av -1 163 tkr. Nettot av dessa båda poster uppgår till 3 166 tkr. Skattevärdet beräknat på skattesatsen 26,3 %.

Av försiktighetsskäl har skattevärdet avseende nettot mellan underskottsavdrag och temporär skillnader inte tagits upp som en fordran.

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

## Noter

### Not 1 Anställda och personalkostnader

#### Medeltalet anställda

	2011	varav män	2010	varav män
Sverige	37	86%	36	86%

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011		2010	
	Löner och ersättn.	Sociala kostn.	Löner och ersättn.	Sociala kostn.
Styrelse och VD	870	546	829	545
Övriga anställda	11 004	4 120	11 282	4 138
Summa	11 874	4 666	12 111	4 683

I sociala kostn 2011 ingår pensionskostnader med 271 tkr avseende styrelse och VD. För övriga anställda är motsvarande siffra 738 tkr.

#### Sjukfrånvarostatistik avseende tiden 11.01.01-11.12.31

Den totala sjukfrånvaron har under perioden varit 1,3 % (1,9), varav 36,7 % (15,9) utgör långtidsfrånvaro. I gruppen upp till och med 49 år är sjukfrånvaron 0,4 % (0,9). I gruppen 50 år och uppåt är den 2,1 % (2,9).

#### Könsfördelningen i företagsledningen

Företagsledningen, vilken utgörs av styrelsen, VD, ekonomichef och fastighetsingenjör består till 10 % av kvinnor.

### Not 2 Hyror och hyresvakanser

Hyresintäkterna fördelar sig enligt följande:

Typ av uthyrningsenheter	Bruttohyror	Efter hyres- vakanser
Bostadslägenheter	54 046	52 256
Servicelägenheter	12 968	12 968
Lokaler	54 621	54 621
Garage	490	490
Motorvärmplatser	389	389
Summa	122 514	120 724

Hyresintäkterna bruttobokföres för samtliga bostadslägenheter. Övriga uthyrningsenheter uppdebiteras först när hyreskontrakt tecknats.

Hyresvakanserna uppgick till 3,3 % (6,1) av bruttohyran i bostadslägenheterna.

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

## Not 2 Hyror och hyresvakanser, forts

Lokalhyreskontraktens löptider och kontrakterat värde (ej uppsägningsbart per 2011-12-31)

Löptid	Värde	Andel i %
2012	53 860	48
2013-2016	56 714	51
>2016	1 195	1
<b>Totalt</b>	<b>111 769</b>	<b>100</b>

## Not 3 Av- och nedskrivningar

Avskrivningar på byggnader har i sin helhet hänförs till fastighetskostnader. Avskrivningarna å inventarier och liknande har även de ansetts belasta fastighetskostnaderna, förutom 77,5 % av kontorsinventarierna, vilka hänförs till den centrala administrationen. I kostnaden för central administration ingår avskrivningar med 39 tkr.

## Not 4 Byggnader och mark

	11-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
Vid årets början	815 116
Nyanskaffningar	10 918
Avyttringar och utrangeringar	-
	<u>826 034</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan m m</i>	
Vid årets början	-231 395
Avyttringar och utrangeringar	-
Årets avskrivning enl plan på ansk. värden	-19 836
	<u>-251 231</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>	
Vid årets början	-6 800
Nedskrivningar under året	-
	<u>-6 800</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>568 003</b>

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

### Not 5 Inventarier och installationer

	11-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
Vid årets början	9 917
Nyanskaffningar	691
Avyttringar och utrangeringar	-78
	10 530
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>	
Vid årets början	-6 567
Avyttringar och utrangeringar	62
Årets avskrivning enl plan på avskaffn. värdena	-718
	-7 223
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 307</b>

### Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelskapital avser inbetalat insatskapital i HBV.  
Andra långfristiga fordringar avser hos HBV inestående återbäringsmedel.  
HBV är en inköpsförening för, i huvudsak, kommunala bostadsföretag.

### Not 7 Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balans- erad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	33 439	6 688	28 691	-13 988
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			-13 988	13 988
Årets resultat				1 076
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 439</b>	<b>6 688</b>	<b>14 703</b>	<b>1 076</b>

Soliditeten uppgår till 9,4 % (9,1).

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Bindningstider/medelräntor per 2011-12-31:

Bindningstider	Medelränta (%)	Belopp	Andel i %
2012	3,7	261 868	51%
2013	3,6	92 000	18%
2014	3,3	45 000	9%
2015	3,6	76 000	15%
2016	3,3	34 000	7%
<b>Snittränta</b>	<b>3,6</b>	<b>Summa</b>	<b>100%</b>
		508 868	

Den genomsnittliga räntekostnaden, exkl borgensavgift, under 2011 var 3,5 % (3,4).  
Den genomsnittliga bindningstiden är 19 månader.

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

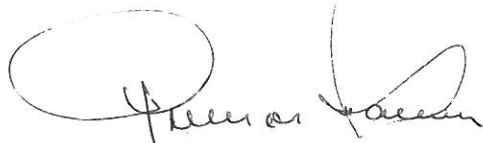
**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Belopp i tkr	11-12-31
Upplupna räntor	1 495
Semesterlöneskuld	1 761
Upplupna arbetsgivareavgifter	282
Övriga upplupna kostnader	105
<b>Summa</b>	<b>3 643</b>

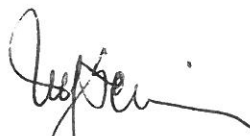
**Not 10 Revisionsarvode**

Kostnader för revision uppgår till 58 tkr samt för tilläggsköpta tjänster 31 tkr.

**Åmål den 28 februari 2012**



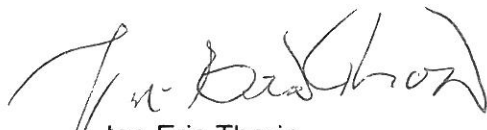
Gunnar Kvamme  
Ordförande



Ulf Levein  
Vice ordförande



Linda Strand



Jan-Eric Thorin



Göran Karlsson



Johan Paulsson



Magnus Dalsbo  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 mars 2012



Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Åmåls Kommunfastigheter AB, org nr 556526-8520

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2011.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Åmåls Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2011.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Karlstad den 2 mars 2012

Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Till:

**Årsstämman i**

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

**Granskningsrapport för år 2011**

*Inledning*

Vi, av fullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2011.

*Uppdrag och ansvar*

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

*Granskningens omfattning och inriktning*

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsssed 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 kommunens direktiv och beslut avseende bolaget. Vi har via möte med företagsledningen och bolagets auktoriserade revisor inhämtat information om bolagets verksamhet, den interna kontrollen samt beträffande resultatet och den ekonomiska ställningen.

*Kommentarer*

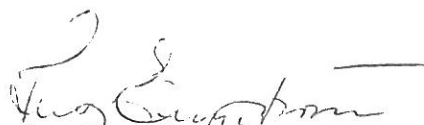
Vi rekommenderar att bolaget, tillsammans med ägaren Åmåls kommun, utarbetar en övergripande finanspolicy för bolagets fastighetslån, som därefter kan fastställas i bolagets styrelse.

*Bedömning och prövning*

Vi bedömer utifrån vår granskning att bolagets verksamhet under år 2011 sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 5 mars 2012

  
Bengt Hansson

  
Inga Engström



Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

**Flerårsöversikt**

(Belopp i tkr där inget annat anges)

	2011	2 010	2009	2008	2007
<i>Eget fastighetsbestånd (kvm)</i>					
Lägenheter i bostadsfastigheter	62 070	61 197	61 197	61 167	60 901
Lägenheter i servicebostäder <sup>1)</sup>	9 460 <sup>2)</sup>	10 087 <sup>2)</sup>	10 595	10 930	10 930
Lokaler	118 496	119 194	119 580	119 641	119 567
<small>1) Exkl gemensamhetsytor. 2) Exkl Sörgården</small>					
<i>Resultatposter</i>					
Hyresintäkter					
Bostadsfastigheter, brutto	54 046	51 879	51 086	48 759	46 850
Servicebostäder <sup>3)</sup>	12 968 <sup>3)</sup>	13 154 <sup>3)</sup>	13 663	12 597	12 296
Lokalhyror	54 621	54 184	55 014	52 902	51 429
<small>3) Exkl Sörgården</small>					
Driftkostnader inkl administration	53 418	56 660	51 920	49 877	47 456
Underhåll och reparationer	24 266	33 461	26 290	22 094	21 247
Varav bostadsfastigheter	11 173	13 009	12 405	10 227	9 753
Fastighetsskatt	1 567	1 567	1 548	1 534	1 459
Avskrivningar	20 516	20 039	19 254	18 276	18 157
Finansnetto exkl räntebidrag	20 082	19 543	19 366	21 950	20 531
Räntebidrag	26	123	202	288	366
Resultat efter finansnetto, exkl realisationsresultat	1 076	-13 999	-582	228	1 879
<i>Balansposter</i>					
Byggnader och mark	568 003	576 921	585 065	554 121	560 868
Inventarier	3 307	3 350	3 113	755	721
Investerat i annl. tillg under året	11 080	13 618	33 269	29 110	19 735
Eget kapital	55 906	54 830	69 821	68 508	68 280
Räntebärande skulder	508 868	511 798	499 652	477 582	480 512
<i>Några nyckeltal</i>					
Kassaflöde från resultaträkningen	21 590	6 078	18 701	18 524	20 087
Fastigheternas direktavkastn. (%)	7,3	4,4	6,6	7,3	7,2
Genomsnittlig räntesats	3,5	3,4	3,7	4,4	4,1
Soliditet i %	9,4	9,1	11,6	11,7	11,7
Vakanser i bostadsfastigh. (%)	3,3	6,1	5,7	3,6	2,8
Underhåll och reparationer i bostadsfastigheterna (kr/kvm)	174	203	195	161	154

Redovisning över vad som hänt på uppvärmningssidan

*Fördelning mellan olika uppvärmningsslag*

(Förbrukning i MWh)

Uppvärmningsslag/år	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Olja (Kubikmeter)	796 (99)	1 376 (172)	1 330 (166)	1 280 (160)	1 460 (183)	2 368 (296)	6 000 (750)
Fjärrvärme	14424	17 116	14 877	13 300	12 610	10 250	6 400
Värmepumpar	3254	3 050	2 800	3 200	3 350	3 450	3 300
El	1382	2 190	1 938	2 100	2 140	2 550	2 950
Pellets	645	796	557	520	830	850	900
Överskottsvärme fr ishallen	0	0	0	0	171	248	248
	20 501	24 528	21 502	20 400	20 561	19 716	19 798
Kallgrader i % av normalår	84	115	92	84	87	89	91

Avsikten med ovanstående tabell är endast att visa hur fördelningen mellan uppvärmningsslagen förändrats under åren 2005-2011. Det går inte att utläsa några besparingseffekter ur den. Då måste man väga in kallgradsstatistik, hur vindarna varit samt hur uppvärmningsytan varierat. Det vi kan utläsa är bl a att oljans andel av uppvärmningen minskat från 30 % 2005 till 4 % 2011. Under samma tid har fjärrvärmens andel ökat från 32 till 70 %. Eluppvärmning har på några ställen ersatts med värmepumpar. Samtidigt har några gamla värmepumpar skrotats och ersatts med fjärrvärme. Andelen fastigheter som värms upp med el har minskat från 15 % 2005 till 7 % 2011.

*Några av de projekt som genomförts på uppvärmningssidan under 2011*

Kv Betslet, etapp 2	3 st bergvärmepumpar har installerats under hösten för att ersätta nästan all olja som använts tidigare.
Kv Krönikören	I somras installerades en luft/vatten värmepump. Den ersätter en elpanna.
Åmåls-Nygård 1:77 (Welltecfastigheten)	Arbete med att byta ut gamla elradiatorer och ersätta dem med takstrips har påbörjats. Takstripsen kommer att värmas upp med fjärrvärme.
Åmåls-Nygård 1:20 (f d Componentafastigh)	Arbete har påbörjats med att ersätta oljeuppvärmningen med energi från fjärrvärmens.