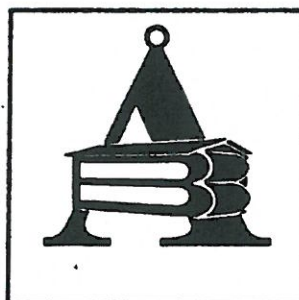




Borning för bergvärme i Fengersfors

## ÅRSREDOVISNING 2012



# ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

Räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11

*RE*

Styrelsen och verkställande direktören för Åmåls Kommunfastigheter AB, org nr 556526-8520, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse och revisorer under räkenskapsåret 2012

Ledamöter i styrelsen har varit:

Ordinarie

Gunnar Kvamme ordförande

Ulf Levein v. ordförande

Linda Strand

Barbro Axelsson

Göran Karlsson

Johan Paulsson

Jan-Erik Thorin

Suppleanter:

Mikael Norén

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 försörjning av industrilokaler. Försörjningen av bostäder och industrilokaler skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

### Verksamhet

Åmåls Kommunfastigheter AB har under år 2012 förvaltat nedanstående:

<i>Egna fastigheter</i>	<u>120101</u>	<u>121231</u>
Bostäder	72 606 m <sup>2</sup>	72 606 m <sup>2</sup>
	1 176 lgh	1 176 lgh
Industrilokaler mm	71 323 m <sup>2</sup>	72 909 m <sup>2</sup>
Skollokaler	47 173 m <sup>2</sup>	47 173 m <sup>2</sup>
Totalt antal lokaler	158 st.	159 st.

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

Sedan februari 2012 förvaltar ÅKAB även 27 st fastigheter åt Åmåls kommun, för vilka ÅKAB erhåller förvaltningsarvode.

I nya Fengersfors har den gamla oljepannan bytts ut mot en modern bergvärmeanläggning. ÅKAB har nu kvar några enstaka uppvärmningsanläggningar där olja endast utgör komplement vid mycket kall väderlek.

I kv. Ormen har 11-årsreoveringar av lägenheterna genomförts.

Paviljongen på Karlbergsgymnasiet har investerats i nytt sadeltak istället för tidigare ”platt tak”. Samtidigt har ventilationssystemet bytts ut och anpassats till bolagets energiövervakningssystem.

Mark- och miljööverdomstolen meddelade 2012-04-23, att prövningstillstånd inte beviljas gällande överklagandet av bygglovet å kv. Kronan. Mark- och miljödomstolens beslut 2012-02-23 fastställdes därmed och Bygg- och miljönämndes beslut om att bygglov beviljats fastställdes.



Projektering gällande om- och nybyggnation av bostäder å kv. Kronan påbörjades efter sommaren och avslutades under december.

Räddningstjänstens lokaler förvärvades 2012-04-02.

Långeds Mekaniska AB som har etablerat sig i Åmål är ny hyresgäst i Åmåls-Nygård 1:47.

En ny hyresgäst, Markleen AB, flyttade under hösten in i Welltecs tidigare lokaler i fastigheten Åmåls-Nygård 1:74.

Ytterligare energieffektivitetsåtgärder har genomförts på Åmålsgården och Solsättershemmet.

Fastigheten Åmåls-Nygård 1:20 anslöts till fjärrvärmenätet och oljepannan ”skrotades”. Åmåls-Nygård 1:74 konverterades från direktverkande el till vattenburet system och anslöts också till fjärrvärmenätet.

Ny hemsida med ett marknadssystem för lägenhetsuthyrning introducerades under slutet av året, vilket ger en ökad service för så väl våra nuvarande hyresgäster som potentiella hyresgäster.

Underhållsinsatser har genomförts under verksamhetsåret å såväl lokalfastigheter som bostadsfastigheter. Vissa lokalanpassningar åt hyresgäster har kostnadsbokförts.

Under året har antalet vakanta bostadslägenheter varit på en låg 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. Under februari 2013 kommer anbudsräkning för projekt Kronan ske. Bolaget räknar med att under mars-april kommer Kommunfullmäktige i Åmål och bolagets styrelse beredas tillfälle att besluta om eventuellt genomförande av projektet. Preliminär byggstart maj 2013 och färdigställande och inflyttning februari 2014.

40 st. lägenheter på Åmålsgården kommer under 2013 att konverteras till så kallat ”Trygghetsboende”.

Under 2013 kommer ett nytt stambytesprojekt att påbörjas å kv. Adolfsberg, Andréégatan 1.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat, 1 117 602 kronor, tillsammans med balanserat resultat, 15 779 753 kronor, uppgående totalt till 16 897 355 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	2012	2011
Nettoomsättning			
Hyror	3	126 134	122 515
Avg: Hyresvakanser	3	-1 550	-1 791
Övriga intäkter		337	175
		<u>124 921</u>	<u>120 899</u>
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-49 100	-47 461
Fastighetsskatt		-1 578	-1 567
Underhållskostnader		-26 681	-24 266
Av- och nedskrivningar	4	-21 137	-20 516
		<u>-98 496</u>	<u>-93 810</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>26 425</b>	<b>27 089</b>
Central administration	4	-6 533	-5 957
<b>Rörelseresultat</b>	2,11	<b>19 892</b>	<b>21 132</b>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		451	339
Räntebidrag		-	26
Räntekostnader		-19 225	-20 421
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 118</b>	<b>1 076</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	1	<b>1 118</b>	<b>1 076</b>

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	555 019	568 003
Inventarier och installationer	6	3 404	3 307
Pågående nyanläggningar		6 038	257
		<u>564 461</u>	<u>571 567</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelskapital	7	40	40
Andra långfristiga fordringar		193	364
		<u>233</u>	<u>404</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>564 694</b>	<b>571 971</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m .</i>			
Bränslelager		473	774
		<u>473</u>	<u>774</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 114	1 631
Förutbetalda kostnader		201	838
Övriga fordringar		4 922	2 010
		<u>7 237</u>	<u>4 479</u>
<i>Kassa och bank</i>		29 232	19 220
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 942</b>	<b>24 473</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>601 636</b>	<b>596 444</b>

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

## Balansräkning, forts

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<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		15 779	14 703
Årets resultat		1 118	1 076
		<u>16 897</u>	<u>15 779</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 024</b>	<b>55 906</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	503 008	505 938
		<u>503 008</u>	<u>505 938</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 930	2 930
Förskottsbetalda hyror		12 486	12 931
Leverantörskulder		17 832	13 705
Övriga skulder		3 836	1 391
Upplupna kostn och förutbet intäkter	10	4 520	3 643
		<u>41 604</u>	<u>34 600</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>601 636</b>	<b>596 444</b>



Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<u>Belopp i tkr</u>	<u>12-12-31</u>	<u>11-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Fastigo	<u>238</u>	<u>244</u>
	<b>238</b>	<b>244</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2012	2011
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 118	1 076
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m. m.	21 229	20 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 347	21 590
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	301	-1
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-2 758	470
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	7 004	-2 227
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>26 894</b>	<b>19 832</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-14 126	-11 080
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3	56
Förändringar av finansiella tillgångar	171	-37
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-13 952</b>	<b>-11 061</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-2 930	-2 930
Utbetald utdelning	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 930</b>	<b>-2 930</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>10 012</b>	<b>5 841</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19 220</b>	<b>13 379</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>29 232</b>	<b>19 220</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<b>Kontant erhållna och erlagda räntor samt räntebidrag</b>		
Erhållen ränta	451	339
Erlagd ränta	19 225	20 451
Räntebidrag	-	34
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av och nedskrivningar av tillgångar	21 232	20 554
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-3	-40
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	29 232	19 220

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, 29 222 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 utnyttjade underskottsavdrag till ett skattevärde av 3 206 tkr. Samtidigt finns skattepliktiga temporära skillnader, hänförliga till byggnader, med ett skattevärde av -832 tkr. Nettot av dessa båda poster uppgår till 2 374 tkr. Skattevärdet beräknat på skattesatsen 22 %.

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 Resultaträkning per fastighetskategori för år 2012

Belopp i tkr	Bostads- fastigheter	Förvaltnings- fastigheter	Kommersiella fastigheter
<i>Nettoomsättning</i>			
Hyror	58 458	47 767	19 909
Avg: Hyresvakanser	-1 550	-	-
Övriga intäkter	203	119	15
	<u>57 111</u>	<u>47 886</u>	<u>19 924</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	-24 384	-19 625	-5 091
Fastighetsskatt	-914	-222	-442
Underhållskostnader	-13 327	-8 650	-4 704
Av- och nedskrivningar	-6 651	-9 486	-5 000
	<u>-45 276</u>	<u>-37 983</u>	<u>-15 237</u>
<b>Bruttoresultat</b>	11 835	9 903	4 687
<i>Central administration</i>	-3 451	-1 986	-1 096
<b>Rörelseresultat</b>	8 384	7 917	3 591
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	73	182	196
Räntekostnader	-9 200	-7 535	-2 490
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-743	564	1 297
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<u>-743</u>	<u>564</u>	<u>1 297</u>



Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

## Not 2 Anställda och personalkostnader

### Medeltalet anställda

	2012	varav män	2011	varav män
Sverige	39	87%	37	86%

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012		2011	
	Löner och ersättn.	Sociala kostn.	Löner och ersättn.	Sociala kostn.
Styrelse och VD	863	548	870	546
Övriga anställda	11 545	4 460	11 004	4 120
Summa	12 408	5 008	11 874	4 666

I sociala kostn 2012 ingår pensionskostnader med 276 tkr avseende styrelse och VD. För övriga anställda är motsvarande siffra 864 tkr.

### Sjukfrånvarostatistik avseende tiden 12.01.01-12.12.31

Den totala sjukfrånvaron har under perioden varit 2,7 % (1,3), varav 35,1 % (36,7) utgör långtidsfrånvaro. I gruppen upp till och med 49 år är sjukfrånvaron 1,1 % (0,4). I gruppen 50 år och uppåt är den 4,0 % (2,1).

### Könsfördelningen i företagsledningen

Företagsledningen, vilken utgörs av styrelsen, VD, ekonomichef och fastighetsingenjör består till 20 % av kvinnor.

## Not 3 Hyror och hyresvakanser

Hyresintäkterna fördelar sig enligt följande:

Typ av uthyrningsenheter	Bruttohyror	Efter hyres- vakanser
Bostadslägenheter	55 986	54 436
Servicelägenheter	13 205	13 205
Lokaler	56 066	56 066
Garage	488	488
Motorvärmplatser	389	389
Summa	126 134	124 584

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

Hyresvakanserna uppgick till 2,8 % (3,3) av bruttohyran i bostadslägenheterna.



Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

### Not 3 Hyror och hyresvakanser, forts

Lokalhyreskontraktens löptider och kontrakterat värde (ej uppsägningsbart per 2012-12-31)

Löptid	Värde	Andel i %
2013	53 945	52%
2014-2017	46 828	45%
>2017	2 652	3%
<b>Totalt</b>	<b>103 425</b>	<b>100%</b>

### Not 4 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 92 tkr.

### Not 5 Byggnader och mark

	12-12-31	11-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	826 034	815 116
Nyanskaffningar	7 365	10 918
Avyttringar och utrangeringar	-	-
	<b>833 399</b>	<b>826 034</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan m m</i>		
Vid årets början	-251 231	-231 395
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på ansk. värden	-20 349	-19 836
	<b>-271 580</b>	<b>-251 231</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 800	-6 800
Nedskrivningar under året	-	-
	<b>-6 800</b>	<b>-6 800</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>555 019</b>	<b>568 003</b>

**Not 6 Inventarier och installationer**

	12-12-31	11-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 530	9 917
Nyanskaffningar	980	691
Avyttringar och utrangeringar	-64	-78
	<u>11 446</u>	<u>10 530</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 223	-6 567
Avyttringar och utrangeringar	64	62
Årets avskrivning enl plan på avskaffn. värdena	-883	-718
	<u>-8 042</u>	<u>-7 223</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 404</b>	<b>3 307</b>

**Not 7 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 8 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	14 703	1 076
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			1 076	-1 076
Årets resultat				<u>1 118</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 439</b>	<b>6 688</b>	<b>15 779</b>	<b>1 118</b>

Soliditeten uppgår till 9,5 % (9,4).

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Bindningstider/medelräntor per 2012-12-31:

Bindningstider	Medelränta (%)	Belopp	Andel i %
2013	2,90	182 938	36%
2014	3,34	45 000	9%
2015	3,65	76 000	15%
2016	2,58	99 000	20%
2017	2,85	103 000	20%
<b>Snittränta</b>	<b>2,98</b>	<b>Summa</b>	<b>100%</b>
		505 938	

Den genomsnittliga räntekostnaden, exkl borgensavgift, under 2012 var 3,3 % (3,5).  
Den genomsnittliga bindningstiden är 28 månader.

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

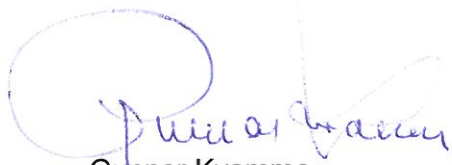
### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	12-12-31	11-12-31
Upplupna räntor	1 861	1 495
Semesterlöneskuld	1 935	1 761
Upplupna arbetsgivareavgifter	299	282
Övriga upplupna kostnader	425	105
<b>Summa</b>	<b>4 520</b>	<b>3 643</b>

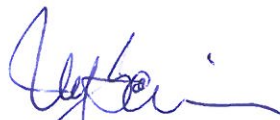
### Not 11 Revisionsarvode

Belopp i tkr	12-12-31	11-12-31
Revisionstjänster enligt lag	59	58
Övrig revisionsverksamhet	13	18
Skatterådgivning	4	4
Övriga tjänster	11	9
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>89</b>

Åmål den 26 februari 2013




Gunnar Kvamme  
Ordförande



Ulf Levein  
Vice ordförande



Linda Strand



Jan-Eric Thorin



Göran Karlsson



Johan Paulsson



Barbro Axelsson



Magnus Dalsbo  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2013



Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2012.

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utföra 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2012.

#### *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 revisionsmed 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 ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Karlstad den 4 mars 2013



Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Till:  
**Årsstämman i**  
Åmåls Kommunfastigheter AB  
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

## Granskningsrapport för år 2012

### *Inledning*

Vi, av fullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2012.

### *Uppdrag och ansvar*

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen och gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter i övrigt 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 revisionsred 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.

### *Iakttagelser och kommentarer*

Vi har tagit del av kommunfullmäktiges avkastningskrav, som gäller för en löpande femårsperiod. Vidare har vi noterat att bolaget fr o m år 2012 redovisar en resultaträkning per fastighetskategori i årsredovisningen.

Vid avstämning mot ägarens mål kan vi konstatera att utfallet avseende kommersiella fastigheter och förvaltningsfastigheter för år 2012 ligger på en nivå som är högre än den långsiktiga målsättningen. För bostäder är resultatnivån för år 2012 lägre än ägarens långsiktiga målsättning. Sammantaget motsvarar resultatet, i allt väsentligt, ägarens målsättning. Vi bedömer att skillnaden mot ägarens målsättning beträffande bostadsfastigheter beror på en hög underhållsnivå.

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

### *Bedömning och prövning*

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet under år 2012 skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 8 mars 2013

  
Bengt Hansson

  
Inga Engström



Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

### Flerårsöversikt

(Belopp i tkr där inget annat anges)

	2012	2011	2 010	2009	2008
<i>Eget fastighetsbestånd (kvm)</i>					
Lägenheter i bostadsfastigheter	62 070	62 070	61 197	61 197	61 167
Lägenheter i servicebostäder <sup>1)</sup>	9 460 <sup>2)</sup>	9 460 <sup>2)</sup>	10 087 <sup>2)</sup>	10 595	10 930
Lokaler	120 082	118 496	119 194	119 580	119 641
1) Exkl gemensamhetsytor. 2) Exkl Sörgården					
<i>Resultatposter</i>					
Hyresintäkter					
Bostadsfastigheter, brutto	55 986	54 046	51 879	51 086	48 759
Servicebostäder <sup>3)</sup>	13 205 <sup>3)</sup>	12 968 <sup>3)</sup>	13 154 <sup>3)</sup>	13 663	12 597
Lokalhyror	56 066	54 621	54 184	55 014	52 902
3) Exkl Sörgården					
Driftkostnader inkl administration	55 633	53 418	56 660	51 920	49 877
Underhåll och reparationer	26 681	24 266	33 461	26 290	22 094
Varav bostadsfastigheter	13 327	11 173	13 009	12 405	10 227
Fastighetsskatt	1 578	1 567	1 567	1 548	1 534
Avskrivningar	21 137	20 516	20 039	19 254	18 276
Finansnetto exkl räntebidrag	18 774	20 082	19 543	19 366	21 950
Räntebidrag	-	26	123	202	288
Resultat efter finansnetto, exkl realisationsresultat	1 118	1 076	-13 999	-582	228
<i>Balansposter</i>					
Byggnader och mark	555 019	568 003	576 921	585 065	554 121
Inventarier	3 404	3 307	3 350	3 113	755
Investerat i annl. tillg under året	14 126	11 080	13 618	33 269	29 110
Eget kapital	57 024	55 906	54 830	69 821	68 508
Räntebärande skulder	505 938	508 868	511 798	499 652	477 582
<i>Några nyckeltal</i>					
Kassaflöde från resultaträkningen	22 347	21 590	6 078	18 701	18 524
Fastigheternas direktavkastn. (%)	7,3	7,3	4,4	6,6	7,3
Genomsnittlig räntesats	3,3	3,5	3,4	3,7	4,4
Soliditet i %	9,5	9,4	9,1	11,6	11,7
Vakanser i bostadsfastigh. (%)	2,8	3,3	6,1	5,7	3,6
Underhåll och reparationer i bostadsfastigheterna (kr/kvm)	208	174	203	195	161

Redovisning över vad som hänt på uppvärmningssidan

*Fördelning mellan olika uppvärmningsslag*

(Förbrukning i MWh)

Uppvärmningsslag/år	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Olja (Kubikmeter)	456 (57)	796 (99)	1 376 (172)	1 330 (166)	1 280 (160)	1 460 (183)	2 368 (296)	6 000 (750)
Fjärrvärme	14 799	14 424	17 116	14 877	13 300	12 610	10 250	6 400
Värmepumpar	3 986	3 254	3 050	2 800	3 200	3 350	3 450	3 300
El	1 388	1 382	2 190	1 938	2 100	2 140	2 550	2 950
Pellets	600	645	796	557	520	830	850	900
Överskottsvärme fr ishallen	0	0	0	0	0	171	248	248
	21 229	20 501	24 528	21 502	20 400	20 561	19 716	19 798
Kallgrader i % av normalår	95	84	115	92	84	87	89	91

Avsikten med ovanstående tabell är endast att visa hur fördelningen mellan uppvärmningsslagen förändrats under åren 2005-2012. 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 2 % 2012. 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 % 2012.

*Några av de projekt som genomförts på uppvärmningssidan under 2012*

Åmåls-Nygård 1:74  
(f d Welltecfastigheten)

Arbetet med att byta ut gamla elradiatorer och ersätta dem med takstrips har slutförts. Takstripsen kommer att värmas upp med fjärrvärme.

Åmåls-Nygård 1:20  
(Amal Components)

Arbetet att ersätta oljeuppvärmningen med energi från fjärrvärmens har slutförts.

Nya Fengersfors

I nya Fengersfors har den gamla oljepannan bytts ut mot en modern bergvärmeanläggning.

Solsättershemmet och  
Åmålsgården

Direktdrivna frekvensstyrda fläktar har installerats under året.