



Ny- och ombyggnad Kronan Större 5

Styrelsen och verkställande direktören för



ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och boksluts- kommentarer	8
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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.

Bolaget har under år 2014 förvaltat följande fastighetsbestånd:

Fastighetstyp	Uthyrningsarea
Bostadsfastigheter	65 138 m <sup>2</sup>
Förvaltningsfastigheter	77 070 m <sup>2</sup>
Kommersiella fastigheter	57 469 m <sup>2</sup>

Bostadsfastigheterna inrymmer 955 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 30 st fastigheter åt Åmåls kommun, för vilka förvaltningsarvode erhålls.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	132 912	127 123	124 921	120 899
Rörelseresultat	26 187	21 967	19 892	21 132
Årets resultat	8 173	4 900	1 118	1 076
Balansomslutning	672 436	651 826	601 636	596 444
Soliditet %	10,4	9,5	9,5	9,4

Bolagets omsättning för år 2014 har ökat med 4,6 % jämfört med år 2013, vilket beror på flera orsaker. Dels har bolaget under året fått ökade hyresintäkter tack vare fastighetsköp och färdigställande av nya lokaler och dels beror ökningen på den hyreshöjning som framförhandlades med hyresgästföreningen avseende bostäder.

Rörelseresultatet och årets resultat för åren 2014 och 2013 är betydligt högre än tidigare år vilket framförallt förklaras av att bolaget under året har gått in i ett nytt redovisningssystem (K3) vilket bland annat innebär att en del av det som tidigare kostnadsförts som underhåll istället aktiveras som anläggningstillgång utifrån komponentansatsen.

Resultatförbättringen för år 2014 jämfört med år 2013 förklaras bl a av lägre kostnader för underhåll, låga marknadsräntor, ökade intäkter samt ett mildt klimat under stora delar av år 2014. Balansomslutningen har ökat med 20,6 Mkr vilket dels förklaras med fastighetsköp och dels av övriga stora investeringar. Soliditeten har ökat till 10,4 % genom 2014 års positiva 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	59 898	53 405	19 609
Rörelseresultat	13 857	8 100	4 230
Resultat före skatt	6 444	162	2 259

Org nr 556526-8520

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Under våren 2014 beslutades att Rösparksskolan skulle stängas på grund av befarade fuktproblem, i de delar där undervisning pågick. Tillfälliga lokaler anskaffades av skolan för återstående delen av vårterminen. Bolaget startade tillsammans med Barn- och utbildningsförvaltningen arbetet med att hitta en lösning med en ersättningskola. Tillfälliga skolmoduler hyrdes och vid höstterminsstarten stod en färdig tillfällig skola klar.

Under året färdigställdes en personal- och garagebyggnad för det norra förvaltningsområdet. Energiinvesteringarna har fortsatt med nytt ventilationssystem i SEM-fastigheten, det samma på Karlbergsgymnasiets gymnastik- och omklädningsdel. På Solsäterhemmet i Tösse installerades en ny bergvärmearläggning.

Under året har simhallens nya lekland färdigställts och i juni var det invigning. Polis- och nämndehuset förvärvades i augusti från kommunen. Vidare färdigställdes ny- och ombyggnationen av fastigheten Kronan 5 under året med 12 nya lägenheter som var inflyttningsklara i december 2014.

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till närmare 86 Mkr. Bolagets nettouplåning under året uppgick till 20 Mkr. Resterande investeringar har således finansierats med egna medel.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vakansgraden för bostäder har varit låg och bedömningen är att den kommer att bestå och inte utgöra något ekonomiskt problem för bolaget.

För den kommersiella delen av lokalbeståndet finns endast några mindre lokaler tomma för nyetableringar och/eller expansion för näringslivet. Inte heller detta ser i dagläget ut att vara till något problem för bolaget.

Fastighetskategorin förvaltningsfastigheter, det vill säga de lokaler som kommunen hyr, så är det osäkerheten med Rösparksskolan och dess framtid som inte i dagläget är klarlagt. Kommande investeringsbehov (exkl. Rösparksskolan) utgör inget problem för bolaget. Höjda räntor påverkar naturligtvis bolaget och är en risk.

Under 2015 kommer bolaget att förvärva Åmåls Stadshus, ishall och kommunförråd från Åmåls kommun.

### Användning av finansiella instrument

Av bolagets totala låneskuld utgörs ca 20 % av rörliga lån. Den genomsnittliga räntekostnaden (exkl borgensavgift) under 2014 motsvarar 2,7% (2,8). Den genomsnittliga bindningstiden är 36 månader. Bolaget använder sig inte av derivatinstrument.

### Icke-finansiella upplysningar

Bolaget ISO-certifierades avseende kvalitet, miljö och arbetsmiljö, som det tredje allmännyttiga bolaget i landet med alla tre certifieringarna. Under hösten fastställdes bolagets affärsplan för perioden 2014-2017.

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget har tillstånd att transportera farligt avfall som uppkommit i yrkesmässig verksamhet och gäller till den 28 oktober 2019. 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.

### Förslag till disposition av företaget vinst (belopp i kronor)

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 29 969 800, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		29 969 800
	Summa	<u>29 969 800</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>2014</i>	<i>2013</i>
Nettoomsättning	3	132 912	127 123
Fastighetskostnader	4	-96 641	-96 072
<b>Bruttoresultat</b>		36 271	31 051
Försäljningskostnader		-2 329	-2 007
Administrationskostnader		-7 930	-7 161
Övriga rörelseintäkter		175	84
<b>Rörelseresultat</b>	5,7	26 187	21 967
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	309	368
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-17 631	-17 435
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		8 865	4 900
<b>Resultat före skatt</b>		8 865	4 900
Skatt på årets resultat	10	-692	–
<b>Årets resultat</b>		8 173	4 900

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	618 665	578 627
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 133	3 179
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	30 604	8 387
		<u>652 402</u>	<u>590 193</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	16	349	236
		<u>389</u>	<u>276</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>652 791</b>	<b>590 469</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Bränslelager		287	376
		<u>287</u>	<u>376</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 936	1 493
Övriga fordringar		5 254	7 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 817	403
		<u>12 007</u>	<u>9 612</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 351	51 369
		<u>7 351</u>	<u>51 369</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 645</b>	<b>61 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>672 436</b>	<b>651 826</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	19		
<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>			
Balanserat resultat		21 797	16 897
Årets resultat		8 173	4 900
		<u>29 970</u>	<u>21 797</u>
		<u>70 097</u>	<u>61 924</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	692	–
		<u>692</u>	<u>–</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	20	557 750	537 750
		<u>557 750</u>	<u>537 750</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		3 000	3 000
Förskott från hyresgäster		9 582	16 099
Leverantörsskulder		24 711	24 821
Övriga skulder		1 197	1 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 407	6 948
		<u>43 897</u>	<u>52 152</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>672 436</u>	<u>651 826</u>

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Borgensförbindelser, Fastigo	250	257
	<u>250</u>	<u>257</u>

B

**Kassaflödesanalys**

Belopp i tkr	2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	23 8 865	4 900
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23 523	23 573
	<u>32 388</u>	<u>28 473</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	32 388	28 473
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	89	97
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-2 395	-2 375
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-8 255	10 478
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>21 827</u>	<u>36 673</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 907	-49 389
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	175	84
Förvärv av finansiella tillgångar	-113	-43
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-85 845</u>	<u>-49 348</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	23 000	37 062
Amortering av lån	-3 000	-2 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>20 000</u>	<u>34 812</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	-44 018	22 137
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>51 369</u>	<u>29 232</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	24 7 351	51 369

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också 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

Låneutgifter (ränta) kostnadsförs i resultaträkningen.

### 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 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.

##### **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.

VB

Org nr 556526-8520

**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.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Det finns en viss osäkerhet i värderingen av enskild byggnad vars långsiktiga ekonomiska livslängd är beroende på politiska beslut. Det redovisade värdet av denna byggnad uppgår till 7,2 Mkr.

AB

Not 3	Nettoomsättning	2014	2013
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>			
	Hyror	133 178	128 641
	Hyresvakanser	-1 321	-1 729
	Övrigt	1 055	211
		<u>132 912</u>	<u>127 123</u>

Not 4	Fastighetskostnader	2014	2013
	Driftskostnader	-49 477	-46 657
	Fastighetsskatt	-1 558	-1 563
	Underhållskostnader	-22 016	-24 325
	Avskrivningar	-23 590	-23 527
		<u>-96 641</u>	<u>-96 072</u>

#### Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2014	varav män	2013	varav män
	Sverige	39	90%	39
Totalt	39	90%	39	91%

#### Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2014-12-31 Andel kvinnor	2013-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2014	2013
Löner och ersättningar	13 772	12 951
Sociala kostnader	5 535	5 206
(varav pensionskostnad) 1)	(968)	(882)

1) Av företagets pensionskostnader avser 443 tkr (f.å. 360 tkr) företagets ledning avseende 4 (4) 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

	2014		2013	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	921	12 851	960	11 991

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 1 802 tkr (1 581 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**

	2014	2013
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	71	64
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	14	14
Skatterådgivning	-	5
Andra uppdrag	27	32

**Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2014	2013
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-24 393	-22 712
Inventarier, verktyg och installationer	-1 106	-945
	<u>-25 499</u>	<u>-23 657</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-25 390	-23 527
Försäljningskostnader	-32	-38
Administrationskostnader	-77	-92
	<u>-25 499</u>	<u>-23 657</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-5 000	-
	<u>-5 000</u>	<u>-</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-5 000	-
	<u>-5 000</u>	<u>-</u>
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	6 800	-
	<u>6 800</u>	<u>-</u>
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	6 800	-
	<u>6 800</u>	<u>-</u>

**Not 7 Operationell leasing**

**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	4 200	24
Mellan ett och fem år	2 652	58
Senare än fem år	-	-
	<u>6 852</u>	<u>82</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 589	16

Ökningen mellan 2013 och 2014 avser hyra av moduler till ersättningsskolan.

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

	2014	2013
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	60 244	56 674
Mellan ett och fem år	69 263	58 408
Senare än fem år	5 793	1 971
	<u>135 300</u>	<u>117 053</u>

Ovanstående leasingavtal avser lokalhyreskontrakt. Ökningen mellan åren avser till stor del simhallen.

<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ränteintäkter, övriga		309	368
		<u>309</u>	<u>368</u>

<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader, Åmåls kommun		-2 855	-2 625
Räntekostnader, övriga		-14 776	-14 810
		<u>-17 631</u>	<u>-17 435</u>

<b>Not 10</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Aktuell skatt		–	–
Uppskjuten skatt		-692	–
		<u>-692</u>	<u>–</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2014</b>		<b>2013</b>	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		8 865		4 900
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-1 950	22,0%	-1 078
Ej avdragsgilla kostnader	0,3%	-26	0,0%	-26
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-14,5%	1 284	-22,5%	1 104
Redovisad effektiv skatt	7,8%	-692	-0,5%	–

<b>Not 11</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		879 719	833 399
Nyanskaffningar		54 391	41 087
Omklassificeringar		8 239	5 233
Vid årets slut		<u>942 349</u>	<u>879 719</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-294 292	-271 580
Årets avskrivning		-24 392	-22 712
Vid årets slut		<u>-318 684</u>	<u>-294 292</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-6 800	-6 800
Under året återförda nedskrivningar		6 800	–
Årets nedskrivningar		-5 000	–
Vid årets slut		<u>-5 000</u>	<u>-6 800</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<u>618 665</u>	<u>578 627</u>
<b>Varav mark</b>		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		49 205	49 005
Redovisat värde vid årets slut		<u>49 205</u>	<u>49 005</u>

B

**Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	743 401	Uppgift saknas
Vid årets slut	852 998	743 401

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>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 166	11 446
Nyanskaffningar	1 061	720
Avyttringar och utrangeringar	-1 589	-
Vid årets slut	<u>11 638</u>	<u>12 166</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 987	-8 042
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 589	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 107	-945
Vid årets slut	<u>-8 505</u>	<u>-8 987</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 133</b>	<b>3 179</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Vid årets början	8 387	6 038
Omklassificeringar	-8 239	-5 233
Investeringar	30 456	7 582
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 604</b>	<b>8 387</b>

**Not 15 Uppskjuten skatt**

	Redovisat värde	2014-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	569 460	555 551	13 909
	<u>569 460</u>	<u>555 551</u>	<u>13 909</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 10 763 tkr.

	Uppskjuten skattefordran	2014-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	3 060	-3 060
Skattemässigt underskottsavdrag	2 368	-	2 368
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>2 368</u>	<u>3 060</u>	<u>-692</u>
Kvittning	<u>-2 368</u>	<u>-2 368</u>	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	692	-692

	Redovisat värde	2013-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	529 622	523 094	6 528
	<u>529 622</u>	<u>523 094</u>	<u>6 528</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgick till 12 364 tkr.

	Uppskjuten skattefordran	2013-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	1 436	-1 436
Skattemässigt underskottsavdrag	2 720	-	2 720
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>2 720</u>	<u>1 436</u>	<u>1 284</u>
Kvittning	<u>-1 436</u>	<u>-1 436</u>	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	1 284	-	1 284

Den uppskjutna skattefordran 2013 var inte upptagen i balansräkningen då det bedömdes osäkert när den skulle kunna nyttjas.

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	236	193
Tillkommande fordringar	<u>113</u>	<u>43</u>
	349	236
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	349	236

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader för ersättningsskolan	4 568	-
Förutbetalda leverantörsskulder	<u>249</u>	<u>403</u>
	4 817	403

**Not 18 Eget kapital i ingångsbalansräkningen**

		Bundet eget kapital	Andra fonder	Balanserat resultat inkl årets resultat
Enligt fastställd balansräkning	2012-12-31	40 127	–	16 897
Effekter av byte av redovisningsprincip (BR)				–
Justerad balans efter byte av redovisningsprincip	2013-01-01	40 127	–	16 897
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning				1 356
Effekter av byte av redovisningsprincip (RR)				
Aktivering som byggnad och mark utifrån komponentansatsen				5 312
Komponentavskrivning				-1 768
Summa effekter av byte av redovisningsprincip (RR)				3 544
<b>Eget kapital</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>40 127</b>	<b>–</b>	<b>21 797</b>

**Not 19 Eget kapital**

2014-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie kapital	Reserv-fond	Bal.res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	33 439	6 688	21 797	61 924
Effekt av retroaktiv tillämpning			–	–
Effekt av rättelse av fel		–	–	–
Justerad IB	33 439	6 688	21 797	61 924
Årets resultat			8 173	8 173
Vid årets utgång	33 439	6 688	29 970	70 097

**Not 20 Långfristiga skulder**

	2014-12-31	2013-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	366 750	445 750
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	68 000	–

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	2 103	2 240
Semesterlöneskuld	2 310	2 097
Upplupna arbetsgivaravgifter	362	359
Förutbetalda kostnadsersättningar	558	1 500
Övriga upplupna kostnader	74	752
	<u>5 407</u>	<u>6 948</u>

**Not 22 Transaktioner med närstående**


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



Not 23	Betalda räntor och erhållen utdelning	2014	2013
	Erhållen ränta	309	368
	Erlagd ränta	-17 631	-17 435
<hr/>			
Not 24	Likvida medel	2014-12-31	2013-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:			
	Kassamedel	33	17
	Tillgodohavande på koncernkonto	7 318	51 352
		<hr/>	<hr/>
		7 351	51 369

Åmål den 10 mars 2015

  
Gunnar Kvamme  
Ordförande

  
Peter Håkanson  
Vice ordförande

  
Anette Wennersten

Christoffer Karlsson

  
Linda Strand

  
Michael Karlsson

  
Harald Hårdstedt

  
Magnus Dalsbo  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2015.

  
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 2014.

#### *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 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 2014 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 2014.

#### *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 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 13 mars 2015



Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Till:

Årsstämman i Åmåls Kommunfastigheter AB  
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

## Granskningsrapport för år 2014

### *Inledning*

Vi, av kommunfullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2014.

### *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 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 kommunens direktiv och beslut avseende bolaget. Vi har via möten med företagsledningen och bolagets auktoriserade revisor inhämtat information om bolagets verksamhet, den interna kontrollen samt beträffande resultatet och den ekonomiska ställningen.

### *Iakttagelser och kommentarer*

I enlighet med tidigare år anser vi att bolaget, tillsammans med ägaren Åmåls kommun, bör utarbeta en övergripande finanspolicy för bolagets fastighetslån.

### *Bedömning och prövning*

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet under år 2014 skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 16 mars 2015



Holger Jonasson  
Lekmannarevisor



Inga Engström  
Lekmannarevisor

## Flerårsöversikt

(Belopp i tkr där inget annat anges)

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
<i>Eget fastighetsbestånd (kvm)</i>						
Lägenheter i bostadsfastigheter	62 966	62 070	62 070	62 070	61 197	61 197
Lägenheter i servicebostäder <sup>1)</sup>	9 672 <sup>3)</sup>	9 672 <sup>3)</sup>	9 460 <sup>2)</sup>	9 460 <sup>2)</sup>	10 087 <sup>2)</sup>	10 595
Lokaler	127 149	122 492	120 082	118 496	119 194	119 580
1) Exkl gemensamhetsytor. 2) Exkl Sörgården						
3) Exkl Sörgården Hus A						
<i>Resultatposter</i>						
Hyresintäkter						
Bostadsfastigheter, brutto	58 507	57 501	55 986	54 046	51 879	51 086
Servicebostäder <sup>4)</sup>	14 077 <sup>5)</sup>	13 390 <sup>4)</sup>	13 205 <sup>4)</sup>	12 968 <sup>4)</sup>	13 154 <sup>4)</sup>	13 663
Lokalhyror	59 913	56 883	56 066	54 621	54 184	55 014
4) Exkl Sörgården. 5) Exkl Sörgården Hus A						
Driftkostnader inkl administration	59 737	55 825	55 633	53 418	56 660	51 920
Underhåll och reparationer	22 016	29 637	26 681	24 266	33 461	26 290
Varav bostadsfastigheter	10 880	14 750	13 327	11 173	13 009	12 405
Fastighetsskatt	1 558	1 563	1 578	1 567	1 567	1 548
Avskrivningar	23 590	21 759	21 137	20 516	20 039	19 254
Finansnetto exkl räntebidrag	17 322	17 067	18 774	20 082	19 543	19 366
Räntebidrag	-	-	-	26	123	202
Resultat efter finansnetto, exkl realisationsresultat	8 865	1 272	1 118	1 076	-13 999	-582
<i>Balansposter</i>						
Byggnader och mark	618 665	575 083	555 019	568 003	576 921	585 065
Inventarier	3 133	3 179	3 404	3 307	3 350	3 113
Investerat i annl. tillg under året	85 907	44 077	14 126	11 080	13 618	33 269
Eget kapital	70 097	58 381	57 024	55 906	54 830	69 821
Räntebärande skulder	560 750	540 750	505 938	508 868	511 798	499 652
<i>Några nyckeltal</i>						
Kassaflöde från resultaträkningen	32 388	23 161	22 347	21 590	6 078	18 701
Fastigheternas direktavkastn. (%)	8,0	6,9	7,3	7,3	4,4	6,6
Genomsnittlig räntesats	2,7	2,8	3,3	3,5	3,4	3,7
Soliditet i %	10,4	9,0	9,5	9,4	9,1	11,6
Vakanser i bostadsfastigh. (%)	2,2	3,0	2,8	3,3	6,1	5,7
Underhåll och reparationer i bostadsfastigheterna (kr/kvm)	173	230	208	174	203	195

Redovisning över vad som hänt på uppvärmningssidan

*Fördelning mellan olika uppvärmningsslag*

(Förbrukning i MWh)

Uppvärmningsslag	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Olja (Kubikmeter)	315 (35*)	281 (31)	456 (57)	796 (99)	1 376 (172)	1 330 (166)	1 280 (160)	1 460 (183)	2 368 (296)	6 000 (750)
Fjärrvärme	13 237	14 636	14 799	14 424	17 116	14 877	13 300	12 610	10 250	6 400
Värmepumpar	3 796	4 341	3 986	3 254	3 050	2 800	3 200	3 350	3 450	3 300
El	1 110	1 226	1 388	1 382	2 190	1 938	2 100	2 140	2 550	2 950
Pellets	527	670	600	645	796	557	520	830	850	900
Överskottsvärme från ishallen	408	0	0	0	0	0	0	171	248	248
	19 393	21 154	21 229	20 501	24 528	21 502	20 400	20 561	19 716	19 798
Kallgrader i % av normalår	81	93	95	84	115	92	84	87	89	91

Avsikten med ovanstående tabell är endast att visa hur fördelningen mellan uppvärmningsslagen förändrats under åren 2005-2014. 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 1,6 % 2014. Under samma tid har fjärrvärmens andel ökat från 32 till 68 %. 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 6 % 2014.

\* Ökningen beror på ökad oljeförbrukning under genomförandet av energikonverteringen å Solsätershemmet.

*Några av de projekt som genomförts på uppvärmningssidan under 2014*

Åmåls-Nygård 1:72  
(SEM Norra)

Byte av ventilation och styrsystem som påbörjades under 2013 avslutades under hösten 2014.

Solsätershemmet

Konverteringen från pellets till bergvärme färdigställdes under december 2014.

Karlbergsgymnasiet

Byte av ventilation- och styrsystem gällande delarna för gymnastik och omklädning genomfördes under 2014.