



Renovering Räddningstjänsten

Styrelsen och verkställande direktören för



ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<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 2015 förvaltat följande fastighetsbestånd:

Fastighetstyp	Uthyrningsarea
Bostadsfastigheter	65 317 m <sup>2</sup>
Förvaltningsfastigheter	77 791 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 28 st fastigheter åt Åmåls kommun, för vilka förvaltningsarvode erhålls.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	139 782	132 912	127 123	124 921
Rörelseresultat	21 422	26 187	21 967	19 892
Årets resultat	4 218	8 173	4 900	1 118
Balansomslutning	706 120	672 436	651 826	601 636
Soliditet %	11,7	10,4	9,5	9,5

Bolagets omsättning för år 2015 har ökat med 5,2 % jämfört med år 2014, 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 2013 till 2015 är betydligt högre än tidigare år vilket framförallt förklaras av att bolaget numera redovisar enligt ett nytt redovisningssystem (K3) vilket bland annat innebär att en del av det som tidigare kostnadsförts som underhåll istället aktiveras som anläggningstillgång utifrån komponentansatsen.

Resultatförsämringen för år 2015 jämfört med år 2014 förklaras bl a av högre kostnader för underhåll samt ökade kostnader för ersättningsskolan.

Balansomslutningen har ökat med 33,7 Mkr vilket dels förklaras med fastighetsköp och dels av övriga stora investeringar. Soliditeten har ökat till 11,7 %, dels genom 2015 års positiva resultat och dels genom det aktieägartillskott bolaget i oktober erhöll om 8,4 Mkr.

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	62 204	56 815	20 763
Rörelseresultat	9 973	5 946	5 503
Resultat före skatt	2 738	-1 059	3 706

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin, including 'b', 'M', 'A', 'CR', 'Mle', 'AW', and 'H'.

Org nr 556526-8520

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång**

Under året har räddningstjänstens lokaler genomgått en större ombyggnad. På samma fastighet har uppförandet av en ambulanscentral påbörjats, hyresgäst är NU-sjukvården.

Fastigheten Vågen 1 förvärvades på uppdrag av kommunfullmäktige (ägardirektiv). Vidare har kommunförrådet och stadshuset förvärvats från kommunen i januari 2016.

Projektering av en större ombyggnad och en utökning av lokalerna för en av bolagets hyresgäster inom kvarteret Snäppan påbörjades under slutet av året.

Ett stambytesprojekt genomfördes i kvarteret Bävern.

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till närmare 56 Mkr. Bolagets nettouplåning under året uppgick till 26 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 några mindre lokaler tomma samt att före detta "Componentafastigeheten" är utan hyresgäst. I dagsläget utgör detta inte något problem för bolaget.

Bolagets fastigheter kommer fiberanslutas under 2016.

Fastighetskategorin förvaltningsfastigheter, det vill säga de lokaler som kommunen hyr, så är det osäkerheten med Rösparsskolan och dess framtid som inte i dagsläget är klarlagt. Beslut beräknas fattas under kvartal 2-3. Kommande investeringsbehov (exkl. Rösparsskolan) utgör inget problem för bolaget. Höjda räntor påverkar naturligtvis bolaget och är en risk.

Under 2016 kommer bolaget även att förvärva ishallen från Åmåls kommun.

**Användning av finansiella instrument**

Av bolagets totala låneskuld utgörs ca 20 % av rörliga lån. Den genomsnittliga räntekostnaden (exkl borgensavgift) under 2015 motsvarar 2,3% (2,7). Den genomsnittliga bindningstiden är 41 månader. Bolaget använder sig inte av derivatinstrument.

**Icke-finansiella upplysningar**

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



**Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken**

Bolaget har tillstånd att transportera farligt avfall som uppkommit i yrkesmässig verksamhet och gäller till den 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 42 587 477, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>42 587 477</u>
	Summa	<u>42 587 477</u>

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

lo  
 Ba  
 Z  
 M  
 M  
 AW  
 H





## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11, 12	643 109	618 665
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 899	3 133
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	<u>33 505</u>	<u>30 604</u>
		679 513	652 402
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	16	<u>211</u>	<u>349</u>
		251	389
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>679 764</b>	<b>652 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Bränslelager		<u>271</u>	<u>287</u>
		271	287
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 326	1 936
Övriga fordringar		5 089	5 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>1 755</u>	<u>4 817</u>
		10 170	12 007
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>15 915</u>	<u>7 351</u>
		15 915	7 351
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 356</b>	<b>19 645</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>706 120</b>	<b>672 436</b>

lo  
W  
A  
ck  
M.C.  
AW  
#

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<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		38 369	21 797
Årets resultat		4 218	8 173
		<u>42 587</u>	<u>29 970</u>
		<u>82 714</u>	<u>70 097</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	1 859	692
		<u>1 859</u>	<u>692</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	583 750	557 750
		<u>583 750</u>	<u>557 750</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 000	3 000
Förskott från hyresgäster		9 419	9 582
Leverantörsskulder		18 392	24 711
Övriga skulder		1 275	1 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 711	5 407
		<u>37 797</u>	<u>43 897</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>706 120</u>	<u>672 436</u>

Belopp i tkr	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Borgensförbindelser, Fastigo	266	250
	<u>266</u>	<u>250</u>

**Kassaflödesanalys**

Belopp i tkr	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	22 5 385	8 865
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28 560	23 523
	<u>33 945</u>	<u>32 388</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
	33 945	32 388
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	16	89
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 837	-2 395
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 100	-8 255
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>29 698</u>	<u>21 827</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 672	-85 907
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	175
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-113
Avyttring av finansiella tillgångar	138	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-55 534</u>	<u>-85 845</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	8 400	-
Upptagna lån	29 000	23 000
Amortering av lån	-3 000	-3 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>34 400</u>	<u>20 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	8 564	-44 018
<b>Likvida medel vid årets början</b>	7 351	51 369
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	23 15 915	7 351

ls  
 160  
 ✱  
 EBR  
 ckr  
 MKC  
 AW  
 H

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för andra 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.

	Nyttjandeperiod
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.

ls  
 W  
 A  
 CK  
 MK  
 AN  
 14



Org nr 556526-8520

### 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.

ls  
M  
S  
AK  
ck  
R  
MK  
AW  
H

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 4,7 Mkr.

ls  
 mh  
 MK  
 JW  
 H

**Not 3 Nettoomsättning**

	2015	2014
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>		
Hyror	139 487	133 178
Hyresvakanser	-1 301	-1 321
Övrigt	1 596	1 055
	<u>139 782</u>	<u>132 912</u>

**Not 4 Fastighetskostnader**

	2015	2014
Driftkostnader	-56 097	-49 477
Fastighetsskatt	-1 558	-1 558
Underhållskostnader	-22 967	-22 016
Avskrivningar	-28 182	-23 590
	<u>-108 804</u>	<u>-96 641</u>

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

**Medelantalet anställda**

	2015	varav män	2014	varav män
Sverige	39	91%	39	90%
Totalt	<u>39</u>	<u>91%</u>	<u>39</u>	<u>90%</u>

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

	2015-12-31 Andel kvinnor	2014-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

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

	2015	2014
Löner och ersättningar	14 540	13 772
Sociala kostnader	5 923	5 535
(varav pensionskostnad) 1)	(983)	(968)

1) Av företagets pensionskostnader avser 616 tkr (f.å. 443 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**

	2015		2014	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 162	13 377	921	12 851

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 1 793 tkr (1 802 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**

	2015	2014
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	75	71
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	14	14
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	15	27

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

	2015	2014
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-27 161	-24 393
Inventarier, verktyg och installationer	-1 180	-1 106
	<u>-28 341</u>	<u>-25 499</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-28 182	-25 390
Försäljningskostnader	-46	-32
Administrationskostnader	-113	-77
	<u>-28 341</u>	<u>-25 499</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-	-5 000
	<u>-</u>	<u>-5 000</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-	-5 000
	<u>-</u>	<u>-5 000</u>
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-	6 800
	<u>-</u>	<u>6 800</u>
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-	6 800
	<u>-</u>	<u>6 800</u>

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

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Inom ett år	4 220	4 200
Mellan ett och fem år	2 442	2 652
Senare än fem år	-	-
	<u>6 662</u>	<u>6 852</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	4 432	1 589

Ökningen av räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter avser ökade kostnader för ersättnings-skolan.

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inom ett år	63 078	60 244
Mellan ett och fem år	66 614	69 263
Senare än fem år	32 777	5 793
	<u>162 469</u>	<u>135 300</u>

Ovanstående leasingavtal avser lokalyreskontrakt. Den största skillnaden mellan 2014 och 2015 avser ett flerårigt hyresavtal med nya ambulanscentralen.

ls  
 W  
 H  
 MK  
 AW  
 R



**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2015	2014
Ränteintäkter, övriga	113	309
	<u>113</u>	<u>309</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2015	2014
Räntekostnader, Amåls kommun	-3 090	-2 855
Räntekostnader, övriga	-13 060	-14 776
	<u>-16 150</u>	<u>-17 631</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2015	2014
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-1 167	-692
	<u>-1 167</u>	<u>-692</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		5 385		8 865
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-1 185	22,0%	-1 950
Ej avdragsgilla kostnader	0,6%	-31	0,0%	-26
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	-14,5%	1 284
Övrigt	-0,9%	49	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	21,7%	-1 167	7,5%	-692

**Not 11 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	942 349	879 719
Nyanskaffningar	21 781	54 391
Avyttringar och utrangeringar	-450	-
Omklassificeringar	30 045	8 239
Vid årets slut	<u>993 725</u>	<u>942 349</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-318 684	-294 292
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	229	-
Årets avskrivning	-27 161	-24 392
Vid årets slut	<u>-345 616</u>	<u>-318 684</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 000	-6 800
Under året återförda nedskrivningar	-	6 800
Årets nedskrivningar	-	-5 000
Vid årets slut	<u>-5 000</u>	<u>-5 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>643 109</u>	<u>618 665</u>
<b>Varav mark</b>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	49 455	49 205
Redovisat värde vid årets slut	<u>49 455</u>	<u>49 205</u>

CK  
 Mik  
 AW  
 H

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

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	852 998	743 401
Vid årets slut	899 405	852 998

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>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 638	12 166
Nyanskaffningar	946	1 061
Avyttringar och utrangeringar	-	-1 589
Vid årets slut	<u>12 584</u>	<u>11 638</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 505	-8 987
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 589
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-1 180</u>	<u>-1 107</u>
Vid årets slut	-9 685	-8 505
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 899</b>	<b>3 133</b>

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

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Vid årets början	30 604	8 387
Omklassificeringar	-30 045	-8 239
Investeringar	<u>32 946</u>	<u>30 456</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 505</b>	<b>30 604</b>

ls  
 ka  
 G  
 dk  
 Ek  
 MK  
 AN  
 R

**Not 15 Uppskjuten skatt**

	Redovisat värde	2015-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	593 654	576 255	17 399
	<u>593 654</u>	<u>576 255</u>	<u>17 399</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 8 950 tkr.

	Uppskjuten skattefordran	2015-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	3 828	-3 828
Skattemässigt underskottsavdrag	1 969	-	1 969
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>1 969</u>	<u>3 828</u>	<u>-1 859</u>
Kvittning	-1 969	-1 969	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	1 859	-1 859

	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 uppgick 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	-2 368	-2 368	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	692	-692

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	349	236
Tillkommande fordringar	-	113
Reglerade fordringar	-138	-
	<u>211</u>	<u>349</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	211	349

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader för ersättningsskolan	967	4 568
Förutbetalda leverantörsskulder	788	249
	<u>1 755</u>	<u>4 817</u>

**Not 18 Eget kapital**

2015-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie kapital	Reserv-fond	Bal.res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	33 439	6 688	29 969	70 096
Årets resultat			4 218	4 218
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Aktieägartillskott erhållna			8 400	8 400
Summa			8 400	8 400
Vid årets utgång	33 439	6 688	42 587	82 714

**Not 19 Långfristiga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	149 000	126 000
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	306 750	366 750
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	131 000	68 000

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	2 745	2 103
Semesterlöneskuld	2 407	2 310
Upplupna arbetsgivaravgifter	377	362
Förutbetalda kostnadsersättningar	116	558
Övriga upplupna kostnader	66	74
	<u>5 711</u>	<u>5 407</u>

**Not 21 Transaktioner med närstående**

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

**Not 22 Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2015	2014
Erhållen ränta	113	309
Erlagd ränta	-16 150	-17 631

lo  
k  
d  
ck  
MK  
AN  
H



**Not 23 Likvida medel**



	2015-12-31	2014-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	8	33
Tillgodohavande på koncernkonto	15 907	7 318
	<u>15 915</u>	<u>7 351</u>


Åmål den 4 mars 2016

  
Gunnar Kvamme  
Ordförande

  
Peter Håkanson  
Vice ordförande

Anette Wennersten

  
  
Linda Strand

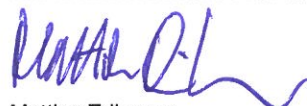
  
Christoffer Karlsson

  
Michael Karlsson

  
Harald Hårdstedt

  
Magnus Dalsbo  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2016.

  
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 2015.

#### *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 2015 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 2015.

#### *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.

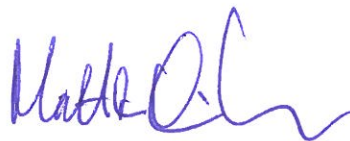
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon 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 22 mars 2016



Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Till:

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

## **Granskningsrapport för år 2015**

### *Inledning*

Vi, av kommunfullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2015.

### *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*


Vi har vid vår granskning följt utvecklingen av bolagets verksamhet och genomförda investeringar. Såvitt vi förstår kan ytterligare investeringar förväntas i form av nybyggnation och andra projekt, på uppdrag av ägaren Åmåls kommun. Med anledning av den betydelse bolagets verksamhet har för kommunkoncernen rekommenderar vi styrelsen och ägaren att, tillsammans, utarbeta en långsiktig strategisk plan för bolaget. I samband härmed kan det även finnas anledning för ägaren att se över och uppdatera de direktiv som gäller för bolaget.

### *Bedömning och prövning*

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet under år 2015 skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 23 mars 2016

  
Holger Jonasson  
Lekmannarevisor

  
Inga Engström  
Lekmannarevisor