



Nybyggd ambulanscentral

Styrelsen och verkställande direktören för



ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

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

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 2016 förvaltat följande fastighetsbestånd:

Fastighetstyp	Uthyrningsarea
Bostadsfastigheter	65 320 m ²
Förvaltningsfastigheter	83 663 m ²
Kommersiella fastigheter	57 501 m ²

Bostadsfastigheterna inrymmer 954 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 26 st fastigheter åt Åmåls kommun, för vilka förvaltningsarvode erhålls.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	145 970	139 782	132 912	127 123
Rörelseresultat	22 317	21 422	26 187	21 967
Årets resultat	5 525	4 218	8 173	4 900
Balansomslutning	715 446	706 120	672 436	651 826
Soliditet %	12,4	11,7	10,4	9,5

Bolagets omsättning för år 2016 har ökat med 4,4 % jämfört med år 2015, 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.

Resultatförbättringen för år 2016 jämfört med år 2015 förklaras bl a av lägre finansella kostnader samt minskade kostnader för ersättningsskolan. Balansomslutningen har ökat med 9,3 Mkr vilket dels förklaras av stora investeringar och dels av ett positivt kassaflöde, som ökat bolagets tillgodohavande på koncernkontot. Soliditeten har ökat till 12,4 %, dels genom 2016 års positiva resultat och dels genom det aktieägartillskott bolaget i januari erhöll om 504 tkr.

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	63 770	61 982	20 218
Rörelseresultat	12 315	6 441	3 561
Resultat före skatt	5 635	-467	1 965

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "MUC", "AW", and "bis".

Org nr 556526-8520

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvade i januari Stadshuset och Kommunförrådet från Åmåls Kommun. Köpet finansierades genom erhållt aktieägartillskott om 504 tkr.

Under året har byggnationen av en ambulanscentral färdigställd där NU-sjukvården i Västa Götaland är hyresgäst. Ombyggnaden och omdisponeringen av Räddningstjänstens lokaler har likaså färdigställts under året.

Bolagets samtliga fastigheter har fiberanslutits och ett antal av våra kommersiella hyresgäster har tecknat fibertjänster.

En större ombyggnation och utökning av lokalytorna för veterinärstationen i kvarteret Snäppan färdigställdes under året. Ett stamreoveringsprojekt har genomförts i kvarteret Porten.

En tillfällig förskola har iordningställts vid Karlbergsgymnasiet. Konstgräset har bytts i bollhallen. Representanter för bolaget har deltagit i och jobbat med olika alternativ för skolans utveckling.

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till ca 27 Mkr. Bolagets netto-upplåning har minskat vilket innebär att årets investeringar således har 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.

Framtiden för Rösparsskolan är i dagsläget inte klarlagd. Beslut beräknas fattas under 2017. Kommande investeringsbehov (exkl. Rösparsskolan) utgör inget problem för bolaget. Höjda räntor påverkar naturligtvis bolaget och är en risk.

Användning av finansiella instrument

Av bolagets totala låneskuld utgörs ca 9 % av rörliga lån. Den genomsnittliga räntekostnaden (exkl borgensavgift) under 2016 motsvarar 2,1% (2,3). Den genomsnittliga bindningstiden är 46 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including names like CR, MK, AW, and others.

Specifikation av förändringar i eget kapital

2016-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa
	Aktie kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp i tkr				
Ingående balans	33 439	6 688	42 587	82 714
Årets resultat	-	-	5 525	5 525
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Aktieägartillskott	-	-	504	504
Vid årets utgång	33 439	6 688	48 616	88 743

Förslag till disposition av företaget vinst (belopp i kronor)






Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 48 616 056, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>48 616 056</u>
Summa	<u>48 616 056</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>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning	3	145 970	139 782
Fastighetskostnader	4	-111 918	-108 804
Bruttoresultat		34 052	30 978
Försäljningskostnader		-2 287	-2 038
Administrationskostnader		-8 323	-7 297
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-1 125	-221
Rörelseresultat	5,7	22 317	21 422
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	116	113
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 300	-16 150
Resultat efter finansiella poster		7 133	5 385
Resultat före skatt		7 133	5 385
Skatt på årets resultat	10	-1 608	-1 167
Årets resultat		5 525	4 218



 CR  MKS  AW 

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	651 950	643 109
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 739	2 899
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	<u>21 502</u>	<u>33 505</u>
		676 191	679 513
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	16	<u>157</u>	<u>211</u>
		197	251
Summa anläggningstillgångar		<u>676 388</u>	<u>679 764</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bränslelager		<u>167</u>	<u>271</u>
		167	271
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 891	3 326
Övriga fordringar		2 811	5 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>2 407</u>	<u>1 755</u>
		9 109	10 170
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>29 782</u>	<u>15 915</u>
		29 782	15 915
Summa omsättningstillgångar		<u>39 058</u>	<u>26 356</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>715 446</u>	<u>706 120</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'OK', 'MK', 'AW', and 'lis'.

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		33 439	33 439
Reservfond		6 688	6 688
		<u>40 127</u>	<u>40 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 091	38 369
Årets resultat		5 525	4 218
		<u>48 616</u>	<u>42 587</u>
		88 743	82 714
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	3 467	1 859
		<u>3 467</u>	<u>1 859</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	580 750	583 750
		<u>580 750</u>	<u>583 750</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 000	3 000
Förskott från hyresgäster		10 797	9 419
Leverantörsskulder		17 358	18 392
Övriga skulder		1 347	1 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 984	5 711
		<u>42 486</u>	<u>37 797</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		715 446	706 120

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	22	7 133	5 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		30 482	28 560
		<u>37 615</u>	<u>33 945</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		37 615	33 945
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		104	16
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 061	1 837
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		4 689	-6 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>43 469</u>	<u>29 698</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-27 160	-55 672
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-
Avyttring av finansiella tillgångar		54	138
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-27 106</u>	<u>-55 534</u>
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		504	8 400
Upptagna lån		-	29 000
Amortering av lån		-3 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-2 496</u>	<u>34 400</u>
Årets kassaflöde		13 867	8 564
Likvida medel vid årets början		15 915	7 351
Likvida medel vid årets slut	23	29 782	15 915

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "OK", "MUG", and several illegible signatures.

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för tredje 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 uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga

Org nr 556526-8520

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

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Varulager

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**Klassificering*

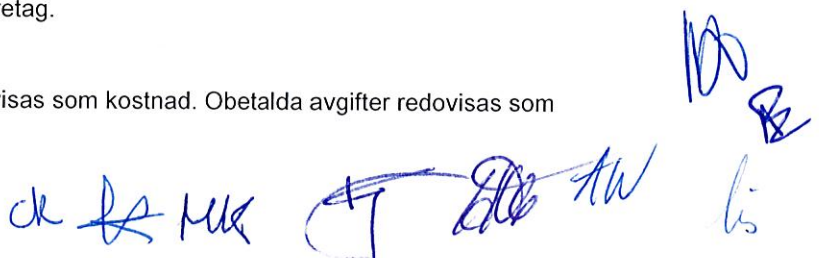
Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

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

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

Avgiftsbestämda planer

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



Org nr 556526-8520

Förmånsbestämda planer

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

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

Avsättningar

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

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

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för eventuella hyresrabatter.

Offentliga bidrag








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

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

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 4,2 Mkr.

Not 3 Nettoomsättning

	2016	2015
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>		
Hyror	144 363	139 487
Hyresvakanser	-352	-1 301
Övrigt	1 959	1 596
	145 970	139 782

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Driftskostnader	-57 547	-56 097
Fastighetskatt	-1 698	-1 558
Underhållskostnader	-23 619	-22 967
Avskrivningar	-29 054	-28 182
	-111 918	-108 804

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda

	2016	varav män	2015	varav män
Sverige	43	91%	41	91%
Totalt	43	91%	41	91%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2016-12-31 Andel kvinnor	2015-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016	2015
Löner och ersättningar	15 392	14 540
Sociala kostnader	6 287	5 923
(varav pensionskostnad) 1)	(1 293)	(983)

1) Av företagets pensionskostnader avser 658 tkr (f.å. 616 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

	2016		2015	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 063	14 329	1 162	13 377

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 1 840 tkr (1 793 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

	2016	2015
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	75	75
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	14	14
Andra uppdrag	12	15

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-28 076	-27 161
Inventarier, verktyg och installationer	-1 280	-1 180
	<u>-29 356</u>	<u>-28 341</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-29 054	-28 182
Försäljningskostnader	-88	-46
Administrationskostnader	-214	-113
	<u>-29 356</u>	<u>-28 341</u>

Not 7 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	3 466	4 220
Mellan ett och fem år	2 037	2 442
Senare än fem år	-	-
	<u>5 503</u>	<u>6 662</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	4 220	4 432

Minskningen av framtida leasingavgifter beror på att hyreskontraktet för ersättningskolan endast förlängs med ett år i taget.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	63 790	63 078
Mellan ett och fem år	102 804	66 614
Senare än fem år	37 991	32 777
	<u>204 585</u>	<u>162 469</u>

Ovanstående leasingavtal avser lokalhyreskontrakt. Anledningen till ökningen är att flertalet befintliga kontrakt har förlängts under året, samt ett fåtal nytecknade kontrakt.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter, övriga	116	113
	<u>116</u>	<u>113</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader, Åmåls kommun	-3 090	-3 090
Räntekostnader, övriga	-12 210	-13 060
	<u>-15 300</u>	<u>-16 150</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-1 608	-1 167
	<u>-1 608</u>	<u>-1 167</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		7 133		5 385
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-1 569	22,0%	-1 185
Ej avdragsgilla kostnader	0,5%	-39	0,0%	-31
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	0,0%	-
Övrigt	0,0%	-	-0,9%	49
Redovisad effektiv skatt	22,5%	-1 608	21,1%	-1 167

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	993 725	942 349
Nyanskaffningar	9 898	21 781
Avyttringar och utrangeringar	-2 213	-450
Omklassificeringar	28 146	30 045
Vid årets slut	<u>1 029 556</u>	<u>993 725</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-345 616	-318 684
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 086	229
Årets avskrivning	-28 076	-27 161
Vid årets slut	<u>-372 606</u>	<u>-345 616</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 000	-5 000
Under året återförda nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	<u>-5 000</u>	<u>-5 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>651 950</u>	<u>643 109</u>
Varav mark		
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	49 555	49 455
Redovisat värde vid årets slut	<u>49 555</u>	<u>49 455</u>

Anskaffningsvärdet har minskats med 370 tkr avseende erhållna offentliga bidrag.

AW
his

ch de muk

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	899 405	852 998
Vid årets slut	969 896	899 405

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>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 584	11 638
Nyanskaffningar	1 120	946
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	<u>13 704</u>	<u>12 584</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 685	-8 505
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 280	-1 180
Vid årets slut	<u>-10 965</u>	<u>-9 685</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 739	2 899

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Vid årets början	33 505	30 604
Omklassificeringar	-28 146	-30 045
Investeringar	16 143	32 946
Redovisat värde vid årets slut	<u>21 502</u>	<u>33 505</u>

ck ~~De~~ muk ← ~~ttg~~ Au lis

Not 15 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2016-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	651 950	634 470	17 480
	<u>651 950</u>	<u>634 470</u>	<u>17 480</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 718 tkr.

	Uppskjuten skattefordran	2016-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	3 845	-3 845
Skattemässigt underskottsavdrag	378	-	378
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>378</u>	<u>3 845</u>	<u>-3 467</u>
Kvittning	<u>-378</u>	<u>-378</u>	<u>-</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	3 467	-3 467

	Redovisat värde	2015-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	643 109	625 710	17 399
	<u>643 109</u>	<u>625 710</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	<u>-1 969</u>	<u>-1 969</u>	<u>-</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	1 859	-1 859

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	211	349
Tillkommande fordringar	65	-
Reglerade fordringar	<u>-119</u>	<u>-138</u>
	157	211
Redovisat värde vid årets slut	157	211


 MUG ←  AW his

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader för ersättningsskolan	–	967
Förutbetalda leverantörsskulder	2 407	788
	<u>2 407</u>	<u>1 755</u>

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

	2016-12-31	2015-12-31
A-aktier (ett aktieslag)		
Antal aktier	33 439	33 439
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 19 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	153 000	149 000
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	200 750	306 750
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	230 000	131 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter




	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	3 338	2 745
Semesterlöneskuld	2 666	2 407
Upplupna arbetsgivaravgifter	437	377
Förutbetalda kostnadsersättningar och bidrag	328	116
Upplupna kostnader för ersättningsskolan	2 006	–
Övriga upplupna kostnader	1 209	66
	<u>9 984</u>	<u>5 711</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

	2016	2015
Erhållen ränta	116	113
Erlagd ränta	-15 300	-16 150

OK   

Not 23 Likvida medel

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	50	8
Tillgodohavande på koncernkonto	29 732	15 907
	<u>29 782</u>	<u>15 915</u>

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, Fastigo	297	266
	<u>297</u>	<u>266</u>

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte inträffat några händelser efter räkenskapsårets slut av väsentlig betydelse för bolagets resultat och/eller finansiella ställning.

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

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 48 616 056, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>48 616 056</u>
Summa	<u>48 616 056</u>

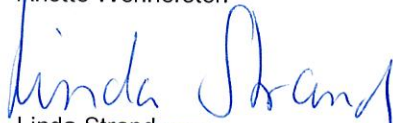
Åmål den 2 mars 2017


Gunnar Kvamme
Ordförande


Kjell Kaså
Vice ordförande


Anette Wennersten


Christoffer Karlsson


Linda Strand


Michael Karlsson


Harald Hårdstedt


Magnus Dalsbo
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2017.


Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ämåls Kommunfastigheter AB för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ämåls Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ämås Kommunfastigheter AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Karlstad den 14 mars 2017



Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Till:

Årsstämman i
Åmåls Kommunfastigheter AB
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

Granskningsrapport för år 2016

Inledning

Vi, av kommunfullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2016.

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. Vi tar även löpande del av de beslut i kommunfullmäktige som rör bolaget

Bedömning och prövning

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet under år 2016 skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 14 mars 2017


Gustaf Wennberg
Lekmannarevisor


Rune Holmdahl
Lekmannarevisor