

Nybyggt LSS-boende på Olovsgatan

Styrelsen och verkställande direktören för



ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

Innehåll:

	<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, med säte i Åmål, är helägt av Åmåls kommun 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 2017 förvaltat följande fastighetsbestånd:

Fastighetstyp	Uthyrningsarea
Bostadsfastigheter	65 320 m ²
Förvaltningsfastigheter	83 997 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>	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	145 182	145 970	139 782	132 912
Rörelseresultat	22 270	22 317	21 422	26 187
Årets resultat	6 524	5 525	4 218	8 173
Balansomslutning	706 097	715 446	706 120	672 436
Synlig soliditet %	13,5	12,4	11,7	10,4
Justerad soliditet %	35,6	32,6	29,4	27,9

Definitioner, se not 1.

Bolagets omsättning för år 2017 har minskat med 0,5% jämfört med år 2016, vilket beror på flera orsaker. Omsättningen för förvaltningsfastigheter och kommersiella fastigheter har minskat, dels pga större engångsintäkter 2016 och dels pga viss vakans. Bolagets omsättning för bostadsfastigheterna har ökat, främst beroende på den hyreshöjning som framförhandlades med hyresgästföreningen.

Resultatet uppgår till 6,5 Mkr vilket är 1,0 Mkr bättre än föregående år trots att nedskrivning av enskild fastighet gjorts med 1,5 Mkr. Resultatförbättringen är hänförlig till minskade kostnader för underhåll och räntor. Balansomslutningen har minskat med 9,3 Mkr vilket dels förklaras av att årets avskrivningar överstiger årets investeringar. Soliditeten har ökat till 13,5 % främst genom 2017 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	64 408	61 361	19 413
Rörelseresultat	12 418	7 139	2 713
Resultat före skatt	6 338	736	1 345

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggnationen av ett nytt LSS-boende färdigställt på Olovsgatan.

Som ett led i arbetet att minska elberoendet har bolagets bostäder på Karl Viktors Väg i Tösse konverterats till bergvärme.

En större hyresgäst Anpassning har genomförts åt vår hyresgäst på SEM-norra.

Ett stamreoveringsprojekt har genomförts i kvarteret Höglunda, etapp 1.

Bolaget har påbörjat en konvertering till fiber i samtliga bostäder såväl i tätorten som på landsbygden.

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till ca 20 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.

Gällande Rösparksskolan så har kommunfullmäktige 2018-01-31 fattat beslut om att en ny F-3 skola skall byggas. Nuvarande Rösparksskola skall rivas, dock ej den del som benämns Nya Huset som skall renoveras. Fullmäktiges beslut har ännu inte vunnit laga kraft.

Användning av finansiella instrument

Av bolagets totala låneskuld utgörs ca 9 % av rörliga lån. Den genomsnittliga räntekostnaden (exkl borgensavgift) under 2017 motsvarar 1,9% (2,1). Den genomsnittliga bindningstiden är 54 månader. Bolaget använder sig inte av derivatinstrument.

Icke-finansiella upplysningar

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

Under året har en omcertifieringsrevision genomförts.



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.



Specifikation av förändringar i eget kapital

2017-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa
	<i>Aktie kapital</i>	<i>Reserv-fond</i>	<i>Balanserat resultat inkl. årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp i tkr				
Ingående balans	33 439	6 688	48 616	88 743
Årets resultat	–	–	6 524	6 524
Vid årets utgång	33 439	6 688	55 140	95 267

Förslag till disposition av företagets vinst (belopp i kronor)

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 55 140 079, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>55 140 079</u>
	Summa	<u>55 140 079</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>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning	3	145 182	145 970
Fastighetskostnader	4	-111 696	-111 918
Bruttoresultat		33 486	34 052
Försäljningskostnader		-2 460	-2 287
Administrationskostnader		-8 756	-8 323
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-	-1 125
Rörelseresultat	5,7	22 270	22 317
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	124	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-13 975	-15 300
Resultat efter finansiella poster		8 419	7 133
Resultat före skatt		8 419	7 133
Skatt på årets resultat	10	-1 895	-1 608
Årets resultat		6 524	5 525



Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	656 938	651 950
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 932	2 739
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	4 393	21 502
		<u>664 263</u>	<u>676 191</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	16	200	157
		<u>240</u>	<u>197</u>
Summa anläggningstillgångar		664 503	676 388
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bränslelager		177	167
		<u>177</u>	<u>167</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 901	3 891
Övriga fordringar		2 360	2 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 588	2 407
		<u>9 849</u>	<u>9 109</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		31 568	29 782
		<u>31 568</u>	<u>29 782</u>
Summa omsättningstillgångar		41 594	39 058
SUMMA TILLGÅNGAR		706 097	715 446

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	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		48 616	43 091
Årets resultat		6 524	5 525
		<u>55 140</u>	<u>48 616</u>
		95 267	88 743
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	3 689	3 467
		<u>3 689</u>	<u>3 467</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	562 750	580 750
		<u>562 750</u>	<u>580 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 000	3 000
Förskott från hyresgäster		11 620	10 797
Leverantörsskulder		11 436	17 358
Aktuell skatteskuld		2 006	281
Övriga skulder		2 772	1 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 557	9 703
		<u>44 391</u>	<u>42 486</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		706 097	715 446

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22 8 419	7 133
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32 040	30 482
	<u>40 459</u>	<u>37 615</u>
Inkomstskatt	52	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 511	37 615
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-10	104
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-740	1 061
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	180	4 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 941	43 469
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 112	-27 160
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	–	–
Förvärv av finansiella tillgångar	-43	–
Avyttring av finansiella tillgångar	–	54
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 155	-27 106
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	–	504
Upptagna lån	–	–
Amortering av lån	-18 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 000	-2 496
Årets kassaflöde	1 786	13 867
Likvida medel vid årets början	29 782	15 915
Likvida medel vid årets slut	23 31 568	29 782

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för fjärde 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

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.

Definitioner

Synlig soliditet – Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet – Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Antaganden om framtiden eller andra källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår bedöms inte ha gjorts.

Not 3 Nettoomsättning

	2017	2016
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>		
Hyror	144 690	144 363
Hyresvakanser	-341	-352
Övrigt	833	1 959
	<u>145 182</u>	<u>145 970</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Driftskostnader	-55 757	-57 547
Fastighetsskatt	-1 669	-1 698
Underhållskostnader	-22 462	-23 619
Avskrivningar	-31 808	-29 054
	<u>-111 696</u>	<u>-111 918</u>

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

	2017	<i>varav män</i>	2016	<i>varav män</i>
Sverige	42	91%	43	91%
Totalt	<u>42</u>	<u>91%</u>	<u>43</u>	<u>91%</u>

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2017-12-31 <i>Andel kvinnor</i>	2016-12-31 <i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	43%	29%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017	2016
Löner och ersättningar	16 282	15 955
Sociala kostnader	6 716	6 492
(<i>varav pensionskostnad</i>) 1)	(1 233)	(1 293)

1) Av företagets pensionskostnader avser 710 tkr (f.å. 658 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

	2017		2016	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	1 179	15 103	1 063	14 892

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 1 868 tkr (1 840 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

	2017	2016
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	78	75
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	19	14
Andra uppdrag	17	12

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017	2016
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-29 139	-28 076
Inventarier, verktyg och installationer	-1 402	-1 280
	<u>-30 541</u>	<u>-29 356</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-30 308	-29 054
Försäljningskostnader	-68	-88
Administrationskostnader	-165	-214
	<u>-30 541</u>	<u>-29 356</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-1 500	-
	<u>-1 500</u>	<u>-</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-1 500	-
	<u>-1 500</u>	<u>-</u>

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

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	3 532	3 466
Mellan ett och fem år	1 671	2 037
Senare än fem år	-	-
	<u>5 203</u>	<u>5 503</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	3 468	4 220

Minskningen av årets kostnadsförda leasingavgifter beror främst på att bolaget i år inte haft några kostnader för ambulansens moduler.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2017	2016
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	63 684	63 790
Mellan ett och fem år	89 291	102 804
Senare än fem år	40 831	37 991
	<u>193 806</u>	<u>204 585</u>

Ovanstående leasingavtal avser lokalhyreskontrakt. Anledningen till minskningen är att flertalet befintliga kontrakt förlängs 2019.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter, övriga	124	116
	<u>124</u>	<u>116</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, Amåls kommun	-2 831	-3 090
Räntekostnader, övriga	-11 144	-12 210
	<u>-13 975</u>	<u>-15 300</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	-1 673	-
Uppskjuten skatt	-222	-1 608
	<u>-1 895</u>	<u>-1 608</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		8 419		7 133
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-1 852	22,0%	-1 569
Ej avdragsgilla kostnader	0,5%	-43	0,5%	-39
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	0,0%	-
Övrigt	0,0%	-	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<u>22,5%</u>	<u>-1 895</u>	<u>22,5%</u>	<u>-1 608</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 029 556	993 725
Nyanskaffningar	15 186	9 898
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 213
Omklassificeringar	20 440	28 146
Vid årets slut	<u>1 065 182</u>	<u>1 029 556</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-372 606	-345 616
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 086
Årets avskrivning	-29 138	-28 076
Vid årets slut	<u>-401 744</u>	<u>-372 606</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 000	-5 000
Årets nedskrivningar	-1 500	-
Vid årets slut	<u>-6 500</u>	<u>-5 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>656 938</u>	<u>651 950</u>
Varav mark	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	49 555	49 555
Redovisat värde vid årets slut	<u>49 555</u>	<u>49 555</u>

Anskaffningsvärdet har minskats med 370 tkr avseende erhållna offentliga bidrag.

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

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	969 896	899 405
Vid årets slut	1 025 006	969 896

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>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 704	12 584
Nyanskaffningar	1 595	1 120
Vid årets slut	<u>15 299</u>	<u>13 704</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 965	-9 685
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 402	-1 280
Vid årets slut	<u>-12 367</u>	<u>-10 965</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 932	2 739

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

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Vid årets början	21 502	33 505
Omklassificeringar	-20 440	-28 146
Investeringar	3 331	16 143
Redovisat värde vid årets slut	<u>4 393</u>	<u>21 502</u>

Not 15 Uppskjuten skatt

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2017-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	656 938	640 171	16 767
	<u>656 938</u>	<u>640 171</u>	<u>16 767</u>

Tidigare års skattemässiga underskottsavdrag har under året i sin helhet utnyttjats.

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2017-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	3 689	-3 689
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	3 689	-3 689
Kvittning	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	3 689	-3 689

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2016-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<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.

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

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	157	211
Tillkommande fordringar	79	65
Reglerade fordringar	-36	-119
	<u>200</u>	<u>157</u>
Redovisat värde vid årets slut	200	157

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda leverantörsskulder	1 588	2 407
	<u>1 588</u>	<u>2 407</u>

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

	2017-12-31	2016-12-31
A-aktier (ett aktieslag)		
Antal aktier	33 439	33 439
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 19 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	205 750	153 000
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	42 000	200 750
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	318 000	230 000

Klassificering som långfristig skuld har skett utifrån bolagets avsikt att förlänga lånen vid respektive förfallodatum.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	3 358	3 338
Semesterlöneskuld	2 632	2 666
Upplupna arbetsgivaravgifter	358	437
Förutbetalda kostnadsersättningar och bidrag	328	328
Upplupna kostnader för ersättningsskolan	2 006	2 006
Upplupna leverantörsfakturor	4 875	928
	<u>13 557</u>	<u>9 703</u>

Not 21 Transaktioner med närstående

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

Not 22 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2017	2016
Erhållen ränta	124	116
Erlagd ränta	-13 975	-15 300

Not 23 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	77	50
Tillgodohavande på koncernkonto	31 491	29 732
	<u>31 568</u>	<u>29 782</u>

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, Fastigo	316	297
	<u>316</u>	<u>297</u>

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

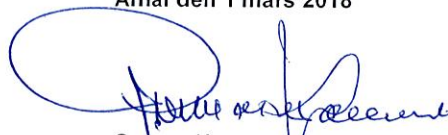
Gällande Rösparksskolan så har kommunfullmäktige 2018-01-31 fattat beslut om att en ny F-3 skola skall byggas. Nuvarande Rösparksskola skall rivras, dock ej den del som benämns Nya Huset som skall renoveras. Fullmäktiges beslut har ännu inte vunnit laga kraft.

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

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 55 140 079, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	55 140 079
Summa	<u>55 140 079</u>

Amål den 1 mars 2018



Gunnar Kvamme
Ordförande



Kjell Kaså
Vice ordförande



Anette Wennersten



Sara Vogel-Rödin



Linda Strand



Michael Karlsson



Harald Hårdstedt



Magnus Dalsbo
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2018.



Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2017.

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 2017 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 Åmåls 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 Ämåls Kommunfastigheter AB för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ämåls 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 13 mars 2018



Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Till:

Årsstämman i Åmåls Kommunfastigheter AB
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

Granskningsrapport för år 2017

Inledning

Vi, av kommunfullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2017.

Uppdrag och ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen och gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt i övrigt enligt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Vårt uppdrag som lekmannarevisorer är att granska verksamheten och den interna kontrollen samt pröva om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen varit tillräcklig.

Granskningens omfattning och inriktning

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vid vår granskning har vi bl a tagit del av styrelsens protokoll, styrdokument, delårsrapport och årsredovisning samt de direktiv och beslut avseende bolaget som lämnats av ägaren, via bolagsstämman. Vi har vid 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 2017 skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 13 mars 2018


Gustav Wennberg
Lekmannarevisor


Rune Johansson
Lekmannarevisor