

Nyinstallerade laddstolpar på Stadshuset

Styrelsen och verkställande direktören för



ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

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

MA
B

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 2018 förvaltat följande fastighetsbestånd:

Fastighetstyp	Uthyrningsarea
Bostadsfastigheter	65 320 m ²
Förvaltningsfastigheter	83 010 m ²
Kommersiella fastigheter	50 430 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 25 st fastigheter åt Åmåls kommun, för vilka förvaltningsarvode erhålls.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	146 539	145 182	145 970	139 782
Rörelseresultat	21 487	22 270	22 317	21 422
Årets resultat	8 681	6 524	5 525	4 218
Balansomslutning	702 682	706 097	715 446	706 120
Synlig soliditet %	14,8	13,5	12,4	11,7
Justerad soliditet %	38,2	35,6	32,6	29,4

Definitioner, se not 1.

Bolagets omsättning för år 2018 har ökat med 0,9% jämfört med år 2017, vilket beror på flera orsaker. Omsättningen för förvaltnings- och bostadsfastigheter har ökat dels pga höjning av KPI-index och dels beroende på den hyreshöjning som framförhandlades med hyresgästföreningen. Omsättningen för kommersiella fastigheter har minskat pga fastighetsförsäljningar.

Resultatet uppgår till 8,7 Mkr vilket är 2,2 Mkr bättre än föregående år. Resultatförbättringen är hänförlig till reavinst vid fastighetsförsäljningar och minskade räntor. Balansomslutningen har minskat med 3,4 Mkr vilket bland annat förklaras av att årets avskrivningar överstiger årets investeringar. Soliditeten har ökat till 14,8 % främst genom 2018 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	65 295	62 453	18 791
Rörelseresultat	11 352	5 161	4 974
Resultat före skatt	6 445	533	3 912

DA
R

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat tre industrifastigheter.

Under året har bidrag sökts och beviljats avseende laddstolpar som har monterats vid bland annat stadshuset.

I slutet av året påbörjades projektering av nya Rösparcksskolan.

Takbyte har genomförts på kv. Betslet

Bolaget har under året slutfört konverteringen till fiber. Samtliga av bolagets fastigheter är nu fiberanslutna.

I enlighet med ett ägardirektiv om att förse en eller flera fastigheter med solceller har ansökan om bidrag för solceller ingivits till länsstyrelsen. För fem fastigheter har projektering påbörjats.

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till ca 27,6 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.

Under 2019 beräknas projekteringen av nya Rösparcksskolan färdigställas och en målbudget presenteras.

Användning av finansiella instrument

Av bolagets totala låneskuld utgörs ca 9% av rörliga lån. Den genomsnittliga räntekostnaden (exkl borgensavgift) under 2018 motsvarar 1,67% (1,94). Den genomsnittliga bindningstiden är 5,84 år. 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.

BA
B2

Specifikation av förändringar i eget kapital

2018-12-31	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	55 140	95 267
Årets resultat	–	–	8 681	8 681
Vid årets utgång	33 439	6 688	63 821	103 948

Förslag till disposition av företagets vinst (belopp i kronor)

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 63 820 795, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>63 820 795</u>
	Summa	<u>63 820 795</u>

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

BA 
B

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning	3	146 539	145 182
Fastighetskostnader	4	-114 291	-111 696
Bruttoresultat		<u>32 248</u>	<u>33 486</u>
Försäljningskostnader		-2 561	-2 460
Administrationskostnader		-9 002	-8 756
Övriga rörelseintäkter		802	-
Övriga rörelsekostnader		-	-
Rörelseresultat	5,7	<u>21 487</u>	<u>22 270</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	124	124
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 721	-13 975
Resultat efter finansiella poster		<u>10 890</u>	<u>8 419</u>
Resultat före skatt		<u>10 890</u>	<u>8 419</u>
Skatt på årets resultat	10	-2 209	-1 895
Årets resultat		<u>8 681</u>	<u>6 524</u>

BA
B

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	635 799	656 938
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 671	2 932
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	14 034	4 393
		<u>653 504</u>	<u>664 263</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	16	215	200
		<u>255</u>	<u>240</u>
Summa anläggningstillgångar		653 759	664 503
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bränslelager		117	177
		<u>117</u>	<u>177</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 442	5 901
Övriga fordringar		4 136	2 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 679	1 588
		<u>8 257</u>	<u>9 849</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		40 549	31 568
		<u>40 549</u>	<u>31 568</u>
Summa omsättningstillgångar		48 923	41 594
SUMMA TILLGÅNGAR		702 682	706 097

BA
B

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
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		55 140	48 616
Årets resultat		8 681	6 524
		<u>63 821</u>	<u>55 140</u>
		103 948	95 267
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	3 074	3 689
		<u>3 074</u>	<u>3 689</u>
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		549 750	562 750
		<u>549 750</u>	<u>562 750</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 000	3 000
Förskott från hyresgäster		9 588	11 620
Leverantörsskulder		13 621	11 436
Aktuell skatteskuld		4 560	2 006
Övriga skulder		1 787	2 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 354	13 557
		<u>45 910</u>	<u>44 391</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>702 682</u>	<u>706 097</u>

BA 

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	22	10 890	8 419
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		31 525	32 040
		42 415	40 459
Inkomstskatt		-270	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		42 145	40 511
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		60	-10
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 592	-740
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 035	180
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 762	39 941
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-27 616	-20 112
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6 850	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-15	-43
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 781	-20 155
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-11 000	-18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 000	-18 000
Årets kassaflöde		8 981	1 786
Likvida medel vid årets början		31 568	29 782
Likvida medel vid årets slut	23	40 549	31 568

BA
R



Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

RA
R

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.

BT
RZ

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.

BA
B

Not 3	Nettoomsättning	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>			
	Hyror	145 861	144 690
	Hyresvakanser	-340	-341
	Övrigt	1 018	833
		<u>146 539</u>	<u>145 182</u>

Not 4	Fastighetskostnader	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Driftskostnader	-55 675	-55 757
	Fastighetsskatt	-1 680	-1 669
	Underhållskostnader	-24 764	-22 462
	Avskrivningar	-32 172	-31 808
		<u>-114 291</u>	<u>-111 696</u>

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	<u>2018</u>	<i>varav män</i>	<u>2017</u>	<i>varav män</i>
Sverige	42	90%	42	91%
Totalt	42	90%	42	91%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löner och ersättningar	16 364	16 282
Sociala kostnader	6 723	6 716
(varav pensionskostnad) 1)	(1 245)	(1 233)

1) Av företagets pensionskostnader avser 694 tkr (f.å. 710 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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	1 113	15 251	1 179	15 103

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 1 982 tkr (1 868 tkr) andra ledande befattningshavare än styrelse och VD.

Avgångsvederlag

Verkställande direktören har ett avgångsvederlag på 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

BA
A
NB

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018	2017
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	80	78
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	19
Andra uppdrag	22	17

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018	2017
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-29 128	-29 139
Inventarier, verktyg och installationer	-1 730	-1 402
	<u>-30 858</u>	<u>-30 541</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-30 671	-30 308
Försäljningskostnader	-54	-68
Administrationskostnader	-133	-165
	<u>-30 858</u>	<u>-30 541</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-1 500	-1 500
	<u>-1 500</u>	<u>-1 500</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-1 500	-1 500
	<u>-1 500</u>	<u>-1 500</u>

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

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	3 723	3 532
Mellan ett och fem år	1 891	1 671
Senare än fem år	-	-
	<u>5 614</u>	<u>5 203</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	3 579	3 468

Ökningen av årets kostnadsförda leasingavgifter beror främst på att bolaget hyrt två extra moduler till Rösparvsskolan.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	62 641	63 684
Mellan ett och fem år	75 264	89 291
Senare än fem år	38 390	40 831
	<u>176 295</u>	<u>193 806</u>

Ovanstående leasingavtal avser lokalhyreskontrakt. En av anledningarna till minskningen är att tre industrifastigheter sålts under året.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	124	124
	<u>124</u>	<u>124</u>

RA

 RA

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, Amåls kommun	-1 387	-2 831
Räntekostnader, övriga	-9 334	-11 144
	<u>-10 721</u>	<u>-13 975</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-2 824	-1 673
Uppskjuten skatt	615	-222
	<u>-2 209</u>	<u>-1 895</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		10 890		8 419
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-2 396	22,0%	-1 852
Ej avdragsgilla kostnader	0,2%	-22	0,5%	-43
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-1,9%	209	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	20,3%	<u>-2 209</u>	22,5%	<u>-1 895</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 065 182	1 029 556
Nyanskaffningar	14 619	15 186
Avyttringar och utrangeringar	-16 274	-
Omklassificeringar	646	20 440
Vid årets slut	<u>1 064 173</u>	<u>1 065 182</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-401 744	-372 606
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 498	-
Årets avskrivning	-29 128	-29 138
Vid årets slut	<u>-421 374</u>	<u>-401 744</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 500	-5 000
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 000	-
Årets nedskrivningar	-1 500	-1 500
Vid årets slut	<u>-7 000</u>	<u>-6 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>635 799</u>	<u>656 938</u>
Varav mark		
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	48 285	49 555
Redovisat värde vid årets slut	<u>48 285</u>	<u>49 555</u>

BA
BZ

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

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 025 006	969 896
Vid årets slut	1 049 201	1 025 006

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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15 299	13 704
Nyanskaffningar	2 561	1 595
Avyttringar och utrangeringar	-367	-
Omklassificeringar	-19	-
Vid årets slut	<u>17 474</u>	<u>15 299</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 367	-10 965
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	294	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 730	-1 402
Vid årets slut	<u>-13 803</u>	<u>-12 367</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 671	2 932

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

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Vid årets början	4 393	21 502
Avyttringar och kostnadsfört	-168	-
Omklassificeringar	-627	-20 440
Investeringar	10 436	3 331
Redovisat värde vid årets slut	<u>14 034</u>	<u>4 393</u>

BT



AB

Not 15 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2018-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	635 799	620 878	14 921
	<u>635 799</u>	<u>620 878</u>	<u>14 921</u>

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

	Uppskjuten skattefordran	2018-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	3 074	-3 074
Skattemässigt underskottsavdrag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>-</u>	<u>3 074</u>	<u>-3 074</u>
Kvittning	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>-</u>	<u>3 074</u>	<u>-3 074</u>

	Redovisat värde	2017-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<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.

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

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	200	157
Tillkommande fordringar	112	79
Reglerade fordringar	<u>-97</u>	<u>-36</u>
	215	200
Redovisat värde vid årets slut	215	200

RA
AB

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda leverantörsskulder		1 679	1 588
		<u>1 679</u>	<u>1 588</u>

Not 18	Antal aktier och kvotvärde		
		<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
A-aktier (ett aktieslag)			
Antal aktier		33 439	33 439
Kvotvärde		1 000	1 000

Not 19	Långfristiga skulder		
		<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	205 750
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		107 000	42 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		397 750	318 000

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

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
		<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor		3 941	3 358
Semesterlöneskuld		2 656	2 632
Upplupna arbetsgivaravgifter		433	358
Förutbetalda kostnadsersättningar och bidrag		-	328
Upplupna kostnader för ersättningskolan		1 407	2 006
Upplupna leverantörsfakturor		<u>2 917</u>	<u>4 875</u>
		11 354	13 557

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		
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Erhållen ränta		124	124
Erlagd ränta		-10 721	-13 975

RA
P



Not 23	Likvida medel	2018-12-31	2017-12-31
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassamedel	-	77
Tillgodohavande på koncernkonto	40 549	31 491
	<u>40 549</u>	<u>31 568</u>

Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga	

Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, Fastigo	323	316
	<u>323</u>	<u>316</u>

Not 25 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

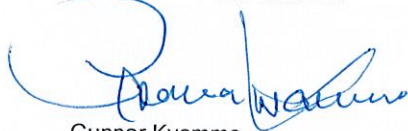
Det har enligt bolagets bedömning inte inträffat några händelser efter räkenskapsårets utgång som har väsentlig inverkan på bolagets resultat, likviditet, finansiering eller finansiella ställning i övrigt.

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

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 63 820 795, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>63 820 795</u>
	Summa	<u>63 820 795</u>

Amål den 28 februari 2019



Gunnar Kvamme
Ordförande



Kjell Kaså
Vice ordförande



Anette Wennersten



Barbro Axelsson



Christina Gyllenklint



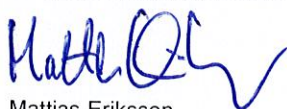
Michael Karlsson

Lars Wising



Magnus Dalsbo
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2019.



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 2018.

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 2018 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 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 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ämåls Kommunfastigheter AB enligt god revisorsd 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 21 mars 2019



Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Till:

Årsstämman i Åmåls Kommunfastigheter AB
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

Granskningsrapport för år 2018*Inledning*

Vi, av kommunfullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2018.

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

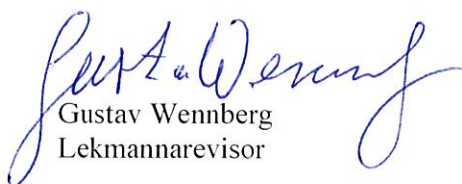
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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 2018 skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 21 mars 2019


Gustav Wennberg
Lekmannarevisor


Rune Johansson
Lekmannarevisor