



Solcellsanläggning på Solsättershemmet

Styrelsen och verkställande direktören för



ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a 'B' and some flourishes.

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 2019 förvaltat följande fastighetsbestånd:

Fastighetstyp	Uthyrningsarea
Bostadsfastigheter	65 320 m ²
Förvaltningsfastigheter	83 054 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>	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	146 489	146 539	145 182	145 970
Rörelseresultat	18 605	21 487	22 270	22 317
Årets resultat	7 256	8 681	6 524	5 525
Balansomslutning	702 713	702 682	706 097	715 446
Synlig soliditet %	15,8	14,8	13,5	12,4
Justerad soliditet %	41,7	38,2	35,6	32,6

Definitioner, se not 1.

Bolagets omsättning för år 2019 är oförändrad jämfört med år 2018, 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 föregående års fastighetsförsäljningar samt viss vakans.

Resultatet uppgår till 7,3 Mkr vilket är 1,4 Mkr sämre än föregående år. Resultatförsämringen är i huvudsak hänförlig till föregående års reavinst vid fastighetsförsäljningar och högre underhållskostnader. Balansomslutningen ligger på samma nivå som föregående år. Soliditeten har ökat till 15,8 % främst genom 2019 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	65 363	62 523	18 603
Rörelseresultat	9 907	5 572	3 126
Resultat före skatt	5 455	1 401	2 351

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets kommersiella fastighet på Förrådsgatan 5 har, efter att en hyresgäst avflyttat, konverterats till kontorshotell.

Före detta vårdskolan vid Karlbergsgymnasiet har iordningställts till kontor för Barn- och Utbildningsförvaltningen

I slutet av året inlämnades bygglov för Nya Rösparcksskolan samtidigt som bolaget erhållit ägardirektiv om att starta och genomföra byggnationen av Nya Rösparcksskolan.

Individ- och familjeomsorgen (IFO) har flyttat sin verksamhet till nyrenoverade lokaler i Bävern 6.

Upphandling har genomförts för fyra solcellsanläggningar, montagearbeten påbörjades under slutet av året.

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till ca 26,9 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 stigit något i jämförelse med föregående år, bedömningen är att det inte kommer utgöra något ekonomiskt problem för bolaget.

I enlighet med ägardirektivet från Åmåls kommun kommer bolaget att under år 2020 starta byggnationen av Nya Rösparcksskolan. Investeringsramen uppgår enligt kommunfullmäktiges beslut till 228,6 Mkr och investeringen finansieras via lån med kommunal borgen.

Styrelsen har beslutat att påbörja en partneringupphandling avseende påbyggnation i massivträ på ett av våra bostadshus, Andreégatan 13. Samtidigt skall stamrening genomföras.

Användning av finansiella instrument

Av bolagets totala låneskuld utgörs ca 9% av rörliga lån. Den genomsnittliga räntekostnaden (exkl borgensavgift) under 2019 motsvarar 1,48% (1,67). Den genomsnittliga bindningstiden är 4,98 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 30 september 2024. 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

2019-12-31	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	63 821	103 948
Årets resultat	–	–	7 256	7 256
Vid årets utgång	33 439	6 688	71 077	111 204

Förslag till disposition av företagets vinst (belopp i kronor)

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 71 077 015, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>71 077 015</u>
	Summa	<u>71 077 015</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>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning	3	146 489	146 539
Fastighetskostnader	4	-116 338	-114 291
Bruttoresultat		30 151	32 248
Försäljningskostnader		-2 582	-2 561
Administrationskostnader		-8 964	-9 002
Övriga rörelseintäkter		-	802
Rörelseresultat	5,7	18 605	21 487
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	188	124
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-9 586	-10 721
Resultat efter finansiella poster		9 207	10 890
Resultat före skatt		9 207	10 890
Skatt på årets resultat	10	-1 951	-2 209
Årets resultat		7 256	8 681



Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	629 668	635 799
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 319	3 671
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	16 619	14 034
		<u>649 606</u>	<u>653 504</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	16	277	215
		<u>317</u>	<u>255</u>
Summa anläggningstillgångar		649 923	653 759
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bränslelager		46	117
		<u>46</u>	<u>117</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 454	2 442
Övriga fordringar		5 277	4 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 800	1 679
		<u>10 531</u>	<u>8 257</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		42 213	40 549
		<u>42 213</u>	<u>40 549</u>
Summa omsättningstillgångar		52 790	48 923
SUMMA TILLGÅNGAR		702 713	702 682



Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		63 821	55 140
Årets resultat		7 256	8 681
		<u>71 077</u>	<u>63 821</u>
		111 204	103 948
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	3 682	3 074
		<u>3 682</u>	<u>3 074</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	544 750	549 750
		<u>544 750</u>	<u>549 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 000	5 000
Förskott från hyresgäster		11 099	9 588
Leverantörsskulder		10 351	13 621
Aktuell skatteskuld		2 617	4 560
Övriga skulder		1 618	1 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 392	11 354
		<u>43 077</u>	<u>45 910</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>702 713</u>	<u>702 682</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22 9 207	10 890
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30 740	31 525
	39 947	42 415
Inkomstskatt	-3 286	-270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 661	42 145
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	71	60
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-2 274	1 592
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-890	-3 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 568	40 762
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 842	-27 616
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	6 850
Förvärv av finansiella tillgångar	-62	-15
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 904	-20 781
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	-	-
Upptagna lån	-	-
Amortering av lån	-5 000	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000	-11 000
Årets kassaflöde	1 664	8 981
Likvida medel vid årets början	40 549	31 568
Likvida medel vid årets slut	23 42 213	40 549

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnader och mark) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund	60-100 år
- Fasader, fönster mm	40-100 år
- Yttertak	30-60 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	25-40 år
- Hissar	30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	15-25 år

Låneutgifter

Låneutgifter (ränta) kostnadsförs i resultaträkningen.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga

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 utelämnas, 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

	2019	2018
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>		
Hyror	146 223	145 861
Hyresvakanser	-789	-340
Övrigt	1 055	1 018
	<u>146 489</u>	<u>146 539</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Driftskostnader	-56 501	-55 675
Fastighetsskatt	-1 670	-1 680
Underhållskostnader	-27 613	-24 764
Avskrivningar	-30 554	-32 172
	<u>-116 338</u>	<u>-114 291</u>

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda

	2019	varav män	2018	varav män
Sverige	41	90%	42	90%
Totalt	<u>41</u>	<u>90%</u>	<u>42</u>	<u>90%</u>

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019	2018
Löner och ersättningar	16 457	16 364
Sociala kostnader	6 742	6 723
(varav pensionskostnad) 1)	(1 285)	(1 245)

1) Av företagets pensionskostnader avser 687 tkr (f.å. 694 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

	2019		2018	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 195	15 262	1 113	15 251

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 1 997 tkr (1 982 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

	2019	2018
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	81	80
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	24	20
Andra uppdrag	17	22

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019	2018
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-29 268	-29 128
Inventarier, verktyg och installationer	-1 473	-1 730
	<u>-30 741</u>	<u>-30 858</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-30 554	-30 671
Försäljningskostnader	-54	-54
Administrationskostnader	-133	-133
	<u>-30 741</u>	<u>-30 858</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-	-1 500
	<u>-</u>	<u>-1 500</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-	-1 500
	<u>-</u>	<u>-1 500</u>

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

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	3 799	3 723
Mellan ett och fem år	1 775	1 891
Senare än fem år	-	-
	<u>5 574</u>	<u>5 614</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	3 723	3 579

Årets leasingavgifter, samt framtida leasingavgifter ligger i nivå med tidigare år.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2019	2018
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	64 277	62 641
Mellan ett och fem år	89 888	75 264
Senare än fem år	38 245	38 390
	<u>192 410</u>	<u>176 295</u>

Ovanstående leasingavtal avser lokalyreskontrakt. En av anledningarna till ökningen beror på flertalet nytecknade hyreskontrakt.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter, övriga	188	124
	<u>188</u>	<u>124</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, Åmåls kommun	-1 375	-1 387
Räntekostnader, övriga	-8 211	-9 334
	<u>-9 586</u>	<u>-10 721</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-1 343	-2 824
Uppskjuten skatt	-608	615
	<u>-1 951</u>	<u>-2 209</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		9 207		10 890
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-1 970	22,0%	-2 396
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-4	0,5%	-22
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-0,2%	23	-1,9%	209
Redovisad effektiv skatt	<u>21,2%</u>	<u>-1 951</u>	<u>20,6%</u>	<u>-2 209</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 064 173	1 065 182
Nyanskaffningar	11 490	14 619
Avyttringar och utrangeringar	-	-16 274
Omklassificeringar	11 646	646
Vid årets slut	<u>1 087 309</u>	<u>1 064 173</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-421 374	-401 744
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	9 498
Årets avskrivning	-29 267	-29 128
Vid årets slut	<u>-450 641</u>	<u>-421 374</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-7 000	-6 500
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 000
Årets nedskrivningar	-	-1 500
Vid årets slut	<u>-7 000</u>	<u>-7 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>629 668</u>	<u>635 799</u>
Varav mark		
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>48 285</u>	<u>48 285</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>48 285</u>	<u>48 285</u>

Not 12	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2019-12-31	2018-12-31
	<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
	Vid årets början	1 049 201	1 025 006
	Vid årets slut	1 122 599	1 049 201

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	2019-12-31	2018-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	17 474	15 299
	Nyanskaffningar	1 121	2 561
	Avyttringar och utrangeringar	-	-367
	Omklassificeringar	-	-19
	Vid årets slut	18 595	17 474
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-13 803	-12 367
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	294
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 473	-1 730
	Vid årets slut	-15 276	-13 803
	Redovisat värde vid årets slut	3 319	3 671

Not 14	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	14 034	4 393
	Avyttringar och kostnadsfört	-	-168
	Omklassificeringar	-11 646	-627
	Investeringar	14 231	10 436
	Redovisat värde vid årets slut	16 619	14 034

Not 15 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2019-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	629 668	611 795	17 873
	629 668	611 795	17 873

	Uppskjuten skattefordran	2019-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	3 682	-3 682
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	3 682	-3 682
Kvittnings	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	3 682	-3 682

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

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	–	3 074	-3 074
Kvittnings	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	3 074	-3 074

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	215	200
Tillkommande fordringar	112	112
Reglerade fordringar	-50	-97
	277	215
Redovisat värde vid årets slut	277	215

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda leverantörsskulder	2 800	1 679
	<u>2 800</u>	<u>1 679</u>

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

	2019-12-31	2018-12-31
A-aktier (ett aktieslag)		
Antal aktier	33 439	33 439
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 19 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	92 000	50 000
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	145 750	107 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	312 000	397 750

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

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	3 960	3 941
Semesterlöneskuld	3 020	2 656
Upplupna arbetsgivaravgifter	370	433
Upplupna kostnader för ersättningsskolan	1 813	1 407
Upplupna leverantörsfakturor	3 229	2 917
	<u>12 392</u>	<u>11 354</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

	2019	2018
Erhållen ränta	188	124
Erlagd ränta	-9 586	-10 721

Not 23	Likvida medel	2019-12-31	2018-12-31
--------	---------------	------------	------------

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassamedel	-	-
Tillgodohavande på koncernkonto	42 213	40 549
	<u>42 213</u>	<u>40 549</u>

Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
--------	---	------------	------------

Ställda säkerheter	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser, Fastigo	325	323
	<u>325</u>	<u>323</u>

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2020 har styrelsen fattat beslut om att återkalla det överklagade bygglov för Nya Rösparksskolan och att inge nytt bygglov för skolbyggnaden. Styrelsen har även beslutat att påbörja byggnationen av en ny idrottshall samt att starta rivningen av gamla Rösparksskolan.

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

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 71 077 015, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	71 077 015
Summa	<u>71 077 015</u>

Amål den 27 februari 2020


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 9 mars 2020.



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 2019.

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 2019 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 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. Risker 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 Ämås Kommunfastigheter AB för år 2019 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 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.

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 revisionssed 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 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 9 mars 2020



Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Till:

Årsstämman i Åmåls Kommunfastigheter AB
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

Granskningsrapport för år 2019

Inledning

Vi, av kommunfullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2019.

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 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 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 2019 skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 9 mars 2020



Gustav Wennberg
Lekmannarevisor



Rune Johansson
Lekmannarevisor