



Nya Rösparksskolan

Styrelsen och verkställande direktören för



ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021

<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, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

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 2021 förvaltad följande fastighetsbestånd:

Fastighetstyp	Uthyrningsarea
Bostadsfastigheter	65 320 m ²
Förvaltningsfastigheter	82 684 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>	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	151 602	149 214	146 489	146 539
Rörelseresultat	16 820	23 765	18 605	21 487
Årets resultat	4 757	11 332	7 256	8 681
Balansomslutning	837 354	709 935	702 713	702 682
Synlig soliditet %	14,1	17,3	15,8	14,8
Justerad soliditet %	40,8	43,5	41,7	38,2

Definitioner, se not 1.

Bolagets omsättning för år 2021 har ökat jämfört med år 2020 vilket beror på flera orsaker. Omsättningen har ökat dels pga höjning av KPI-index och dels beroende på den hyreshöjning som framförhandlades med hyresgästföreningen. Omsättningen har dock i år också ökat pga engångshyror och ersättningar.

Resultatet uppgår till 4,8 Mkr vilket är 6,6 Mkr sämre än föregående år. Resultatförsämringen är i huvudsak hänförlig till föregående års reavinst vid fastighetsförsäljning samt lägre driftskostnader än i år pga mild väderlek. Resultatet i år har även påverkats negativt pga nedskrivning av en fastighet. Balansomslutningen har ökat kraftigt sedan föregående år. Detta beror till största delen på byggnationen av nya Rösparksskolan. Soliditeten har minskat till 14,1% dels pga större balansomslutning och dels pga föregående års utdelning.

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	66 117	66 418	19 067
Rörelseresultat	9 009	5 487	2 324
Resultat före skatt	4 692	1 190	1 539

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggnationen av nya Rösparcksskolans gymnastiksal färdigställts. Byggnationen av skolbyggnaden fortgår enligt plan.

Arbeten med ny ventilation och nytt tak på polis- och bibliotekshuset har påbörjats under året.

Om- och tillbyggnad av Tösse skola har startat.

Byggnationen av två nya solcellsanläggningar har påbörjats i samband med arbetena å Tösse skola och polis- och bibliotekshuset.

Ny transformatorstation för elförsörjningen av vårt industrihotell har tagits i bruk.

Tillbyggnation gällande en av byggnaderna som Parsteel förhyr har påbörjats.

Utifrån den pågående pandemin har vissa projekt fått senareläggas.

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till ca 131,6 Mkr.

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.

Användning av finansiella instrument

Av bolagets totala låneskuld utgörs ca 17% av rörliga lån. Den genomsnittliga räntekostnaden (exkl borgensavgift) under 2021 motsvarar 1,38% (1,50). Den genomsnittliga bindningstiden är 3,54 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

2021-12-31	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	82 409	122 536
Betald utdelning	–	–	-9 500	-9 500
Årets resultat	–	–	4 757	4 757
Vid årets utgång	33 439	6 688	77 666	117 793

Förslag till disposition av företagets vinst (belopp i kronor)

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, kronor 77 666 484, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>77 666 484</u>
Summa		<u>77 666 484</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>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning	3	151 602	149 214
Fastighetskostnader	4	<u>-120 230</u>	<u>-114 764</u>
Bruttoresultat		31 372	34 450
Försäljningskostnader		-2 581	-2 397
Administrationskostnader		-9 378	-9 036
Övriga rörelseintäkter		-	748
Övriga rörelsekostnader		<u>-2 593</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat	5,7	16 820	23 765
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	257	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-9 657</u>	<u>-9 597</u>
Resultat efter finansiella poster		7 420	14 442
Resultat före skatt		7 420	14 442
Skatt på årets resultat	10	<u>-2 663</u>	<u>-3 110</u>
Årets resultat		4 757	11 332

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	649 472	620 846
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 331	3 683
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	121 515	53 556
		<u>773 318</u>	<u>678 085</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar	16	368	376
		<u>408</u>	<u>416</u>
Summa anläggningstillgångar		773 726	678 501
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bränslelager		96	26
		<u>96</u>	<u>26</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 955	2 471
Aktuell skattefordran		271	–
Övriga fordringar		10 177	3 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 204	3 591
		<u>15 607</u>	<u>9 924</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		47 925	21 484
		<u>47 925</u>	<u>21 484</u>
Summa omsättningstillgångar		63 628	31 434
SUMMA TILLGÅNGAR		837 354	709 935

B

K

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		72 909	71 077
Årets resultat		4 757	11 332
		<u>77 666</u>	<u>82 409</u>
		117 793	122 536
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	4 263	3 337
		<u>4 263</u>	<u>3 337</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	654 750	539 750
		<u>654 750</u>	<u>539 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	5 000	5 000
Förskott från hyresgäster		12 422	10 666
Leverantörsskulder		26 349	12 967
Aktuell skatteskuld		–	936
Övriga skulder		1 422	1 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15 355	13 041
		<u>60 548</u>	<u>44 312</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		837 354	709 935

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22 7 420	14 442
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33 975	30 874
	41 395	45 316
Inkomstskatt	-2 944	-5 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 451	40 180
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-70	20
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-5 412	607
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	17 172	2 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 141	43 723
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-131 613	-60 203
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 405	850
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-99
Avyttring av finansiella tillgångar	8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 200	-59 452
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	-	-
Betald utdelning	-9 500	-
Upptagna lån	120 000	-
Amortering av lån	-5 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105 500	-5 000
Årets kassaflöde	26 441	-20 729
Likvida medel vid årets början	21 484	42 213
Likvida medel vid årets slut	23 47 925	21 484

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

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

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

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

Låneutgifter

Låneutgifter (ränta) kostnadsförs i resultaträkningen.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utangeras. 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 övertvärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övertvärdet.

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	2021	2020
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>			
	Hyrer	152 188	149 260
	Hysesvakanser	-2 462	-1 429
	Övrigt	1 876	1 383
		<u>151 602</u>	<u>149 214</u>

Not 4	Fastighetskostnader	2021	2020
	Driftkostnader	-59 721	-54 243
	Fastighetsskatt	-1 993	-1 983
	Underhållskostnader	-27 146	-27 281
	Avskrivningar	-31 370	-31 257
		<u>-120 230</u>	<u>-114 764</u>

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2021	varav män	2020	varav män
	Sverige	45	92%	42
Totalt	45	92%	42	91%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021	2020
Löner och ersättningar	17 840	16 747
Sociala kostnader	7 439	6 286
(varav pensionskostnad) 1)	(1 472)	(1 318)

1) Av företagets pensionskostnader avser 776 tkr (f.å. 628 tkr) företagets ledning avseende 5 (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

	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 266	16 574	1 325	15 422

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda avser 2 060 tkr (1 956 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

	2021	2020
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	84	83
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	19	20
Andra uppdrag	94	19

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021	2020
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-29 890	-29 719
Inventarier, verktyg och installationer	-1 492	-1 694
	<u>-31 382</u>	<u>-31 413</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-31 369	-31 257
Försäljningskostnader	-4	-45
Administrationskostnader	-9	-111
	<u>-31 382</u>	<u>-31 413</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-2 141	-
	<u>-2 141</u>	<u>-</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Övriga rörelsekostnader	-2 141	-
	<u>-2 141</u>	<u>-</u>

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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	3 982	3 873
Mellan ett och fem år	1 925	1 798
Senare än fem år	-	-
	<u>5 907</u>	<u>5 671</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	3 877	3 799

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2021	2020
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	64 489	63 677
Mellan ett och fem år	75 872	87 821
Senare än fem år	35 536	40 567
	<u>175 897</u>	<u>192 065</u>

Ovanstående leasingavtal avser lokalhyreskontrakt. Anledningen till minskningen är dels att flertalet befintliga kontrakt förlängs 2023 och dels på fastighetsförsäljningar under året.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	257	274
	<u>257</u>	<u>274</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, Åmåls kommun	-1 551	-1 363
Räntekostnader, övriga	-8 106	-8 234
	<u>-9 657</u>	<u>-9 597</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-1 737	-3 455
Uppskjuten skatt	-926	345
	<u>-2 663</u>	<u>-3 110</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		7 420		14 442
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 529	21,4%	-3 091
Ej avdragsgilla kostnader	15,3%	-1 134	0,5%	-6
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	-	0,1%	-13
Redovisad effektiv skatt	<u>35,9%</u>	<u>-2 663</u>	<u>22,0%</u>	<u>-3 110</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 108 206	1 087 309
Nyanskaffningar	12 473	11 407
Avyttringar och utrangeringar	-4 489	-103
Omklassificeringar	51 042	9 593
Vid årets slut	<u>1 167 232</u>	<u>1 108 206</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-480 360	-450 641
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 631	-
Årets avskrivning	-29 890	-29 719
Vid årets slut	<u>-508 619</u>	<u>-480 360</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-7 000	-7 000
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-2 141	-
Vid årets slut	<u>-9 141</u>	<u>-7 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>649 472</u>	<u>620 846</u>
Varav mark		
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	47 901	48 182
Redovisat värde vid årets slut	<u>47 901</u>	<u>48 182</u>

B
d

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 152 708	1 122 599
Vid årets slut	1 230 599	1 152 708

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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	20 653	18 595
Nyanskaffningar	139	2 058
Avyttringar och utrangeringar	-1 168	-
Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	<u>19 624</u>	<u>20 653</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-16 970	-15 276
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 168	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-1 491</u>	<u>-1 694</u>
Vid årets slut	-17 293	-16 970
Redovisat värde vid årets slut	2 331	3 683

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Vid årets början	53 556	16 619
Avyttringar och kostnadsfört	-	-208
Omklassificeringar	-51 042	-9 593
Investeringar	<u>119 001</u>	<u>46 738</u>
Redovisat värde vid årets slut	121 515	53 556

Not 15 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	649 472	629 116	20 356
Pågående nyanläggningar	121 515	121 175	340
	<u>770 987</u>	<u>750 291</u>	<u>20 696</u>

	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	4 193	-4 193
Pågående nyanläggningar	–	70	-70
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	<u>4 263</u>	<u>-4 263</u>
Kvittning	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	4 263	-4 263

	Redovisat värde	2020-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	620 846	604 987	15 859
Pågående nyanläggningar	53 556	53 216	340
	<u>674 402</u>	<u>658 203</u>	<u>16 199</u>

	Uppskjuten skattefordran	2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	3 267	-3 267
Pågående nyanläggningar	–	70	-70
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	<u>3 337</u>	<u>-3 337</u>
Kvittning	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	3 337	-3 337

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	376	277
Tillkommande fordringar	109	160
Reglerade fordringar	<u>-117</u>	<u>-61</u>
	<u>368</u>	<u>376</u>
Redovisat värde vid årets slut	368	376

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Förutbetalda leverantörsskulder		3 204	3 591
		3 204	3 591

Not 18	Antal aktier och kvotvärde	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
A-aktier (ett aktieslag)			
Antal aktier		33 439	33 439
Kvotvärde		1 000	1 000

Not 19	Skulder till kreditinstitut	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		55 000	55 000
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		416 750	210 750
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		188 000	279 000

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

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Upplupna räntor		3 542	3 478
Semesterlöneskuld		3 497	3 154
Upplupna arbetsgivaravgifter		474	416
Upplupna kostnader för ersättningskolan		2 066	2 066
Upplupna leverantörsfakturor		5 176	3 927
Övriga poster		600	–
		15 355	13 041

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	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Erhållen ränta		257	274
Erlagd ränta		-9 657	-9 597



Not 23	Likvida medel	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
	Tillgodohavande på koncernkonto	47 925	21 484
		<u>47 925</u>	<u>21 484</u>

Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter			
		Inga	Inga
Eventalförpliktelser			
	Borgensförbindelser, Fastigo	352	331
		<u>352</u>	<u>331</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 77 666 484, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		77 666 484
	Summa	<u>77 666 484</u>

Amål den 10 mars 2022



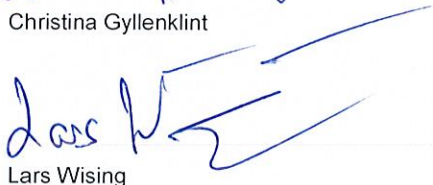
Gunnar Kvamme
Ordförande



Anette Wennersten



Christina Gyllenklint



Lars Wising



Kjell Kaså
Vice ordförande



Niklas Karlsson
~~Barbro Axelsson~~
Ersättare för Barbro Axelsson



Stig Elveljung
Ersättare för Michael Karlsson



Magnus Dalsbo
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2022.



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 2021.

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 2021 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ämåls Kommunfastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 22 mars 2022



Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Till:

Årsstämman i Åmåls Kommunfastigheter AB
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

Granskningsrapport för år 2021

Inledning

Vi, av kommunfullmäktige i Åmåls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2021.

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 2021 skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 22 mars 2022


Gustav Wennberg
Lekmannarevisor


Rune Johansson
Lekmannarevisor