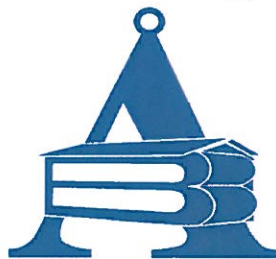




Simhallen efter renoveringen

## Årsredovisning 2013



ÅMÅLS KOMMUNFASTIGHETER AB

Räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och boksluts- kommentarer	11

Styrelsen och verkställande direktören för Åmåls Kommunfastigheter AB, org nr 556526-8520, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse och revisorer under räkenskapsåret 2013

Ledamöter i styrelsen har varit:

Ordinarie

Gunnar Kvamme                      ordförande

Ulf Levein                              v. ordförande

Linda Strand

Barbro Axelsson

Göran Karlsson

Johan Paulsson

Jan-Erik Thorin

Suppleanter:

Mikael Norén

Anders Höög

Birgit Karlsson

Åke Olsson

Bengt Wallin

Bengt Olsson

Jörgen Eliasson

Verkställande direktör har varit:

Magnus Dalsbo

Revisor har varit:

Mattias Eriksson      auktoriserad revisor

Revisorssuppleant har varit:

Anders Naeslund      auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer har varit:

Bengt Hansson

Inga Engström

### Allmänt

Åmåls Kommunfastigheter AB, org nr 556526-8520, är helägt av Åmåls kommun och styrelsen utses av kommunfullmäktige i Åmål. Bolagets syfte är enligt bolagsordningen att med iakttagande av kommunallagens likställighetsprinciper främja bostadsförsörjningen, tillhandahålla kommunen med lokaler för barnomsorg, skola och vård samt försörjning av industrilokaler. Försörjningen av bostäder och industrilokaler skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

### Verksamhet

Åmåls Kommunfastigheter AB (ÅKAB) har under år 2013 förvaltat nedanstående:

<i>Egna fastigheter</i>	<u>130101</u>	<u>131231</u>
Bostäder	72 606 m <sup>2</sup>	72 606 m <sup>2</sup>
	1176 lgh	1176 lgh
Industrilokaler mm	72 909 m <sup>2</sup>	75 319 m <sup>2</sup>
Skollokaler	47 173 m <sup>2</sup>	47 173 m <sup>2</sup>
Totalt antal lokaler	159 st	160 st
 <i>Förvaltade fastigheter</i>		
Åmåls-Nygård 1:64	7 400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Sedan februari 2012 förvaltar ÅKAB även 29 st fastigheter åt Åmåls kommun, för vilka ÅKAB erhåller förvaltningsarvode.

Under år 2013 har fastigheten som inrymmer den kommunala simhallen förvärvats från Åmåls Kommun. Samtidigt påbörjades en större ombyggnad och upprustning av taket, även så fick duschutrymmena en välbehövlig upprustning. Vår hyresgäst, Åmåls kommun beställde i samband med att takrenoveringsprojektet startade, om- och tillbyggnad för ett "lekland", som planeras vara färdigställt juni -14.

Om- och nybyggnationen av bostäder i kv. Kronan, som under flera år varit föremål för olika rättsliga prövningar, är nu äntligen igång. Färdigställande och inflyttning är i dagsläget planerat till sept-okt 2014.

Satsningarna på energiprojekt har fortsatt. Ett större samarbetsprojekt med SEM påbörjades under hösten.

En större lokalanpassning har genomförts å försäkringskassans lokaler och ett nytt 4-årigt hyreskontrakt har tecknats.

På Åmålsgården har ÅKAB i samarbete med vård- och omsorgsförvaltningen konverterat 40 platser för särskilt boende till trygghetsboende.

Fengersfors förskola har flyttat till Fengersfors skola med sin verksamhet.

ÅKAB:s del i koncernens visionsarbete har startats upp under året och kommer att fortsätta under 2014.

Underhållsinsatser har genomförts under verksamhetsåret å såväl lokalfastigheter som bostadsfastigheter. Vissa lokalanpassningar åt hyresgäster har kostnadsbokförts.

Under året har antalet vakanta bostadslägenheter varit på en låg nivå. Vakansgraden å lokaler har under året varit relativt bra balanserad. Enstaka lediga lokaler finns för nyetableringar och/eller expansion inom det lokala näringslivet.

#### **Flerårsöversikt**

<u>Nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	127 123	124 921	120 899
Rörelseresultat	18 423	19 892	21 132
Årets resultat	1 356	1 118	1 076
Balansomslutning	648 282	601 636	596 444
Eget kapital	58 380	57 024	55 906

Bolagets omsättning för år 2013 har ökat med 1,8 % jämfört år 2012, vilket i huvudsak beror på den hyreshöjning som framförhandlats med hyresgästföreningen och de indexklausuler som finns i lokalhyreskontrakten.

Rörelseresultatet är något lägre än föregående år beroende på en högre underhållsnivå. Detta motverkas framför allt av lägre räntekostnader, vilket gör att årets resultat är något bättre än tidigare år.

Balansomslutningen har ökat med 46,6 Mkr vilket dels förklaras av att stora investeringar skett under år 2013 och dels av att upplåning skett under år 2013 för investeringar som kommer att utföras under år 2014.

### **Framtida utveckling**

En förstudie om en framtida miljö- och kvalitetscertifiering för bolaget har påbörjats, den beräknas vara klar under våren 2014. Som ett led i bolagets energieffektiviseringsarbeten så pågår också ett arbete om vissa byggnader kan certifieras som "Green building". Bolaget kommer också att fortsätta arbetet med energiinvesteringar som finansieras med framtida energibesparingar.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat, 1 356 288 kronor, tillsammans med balanserat resultat, 16 897 355 kronor, uppgående totalt till 18 253 643 kronor balanseras i ny räkning.

Bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställningen per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys jämte tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Hyror	3	128 641	126 134
Avg: Hyresvakanser	3	-1 729	-1 550
Övriga intäkter		211	337
		<u>127 123</u>	<u>124 921</u>
Reavinst vid avyttring av fastigheter		84	-
		<u>127 207</u>	<u>124 921</u>
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-48 664	-49 100
Fastighetsskatt		-1 563	-1 578
Underhållskostnader		-29 637	-26 681
Av- och nedskrivningar	4	-21 759	-21 137
		<u>-101 623</u>	<u>-98 496</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>25 584</b>	<b>26 425</b>
Central administration	4	-7 161	-6 533
<b>Rörelseresultat</b>	2,11	<b>18 423</b>	<b>19 892</b>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		368	451
Räntekostnader		-17 435	-19 225
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 356</b>	<b>1 118</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	1	<b>1 356</b>	<b>1 118</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	575 083	555 019
Inventarier och installationer	6	3 179	3 404
Pågående nyanläggningar		8 387	6 038
		<u>586 649</u>	<u>564 461</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelskapital	7	40	40
Andra långfristiga fordringar		236	193
		<u>276</u>	<u>233</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>586 925</b>	<b>564 694</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m .</i>			
Bränslelager		<u>376</u>	<u>473</u>
		<b>376</b>	<b>473</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 493	2 114
Förutbetalda kostnader		403	201
Övriga fordringar		7 716	4 922
		<u>9 612</u>	<u>7 237</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>51 369</u>	<u>29 232</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>61 357</b>	<b>36 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>648 282</b>	<b>601 636</b>

*B*

## Balansräkning, forts

Belopp i tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (33 439 aktier)		33 439	33 439
Reservfond		6 688	6 688
		<u>40 127</u>	<u>40 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 897	15 779
Årets resultat		1 356	1 118
		<u>18 253</u>	<u>16 897</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 380</b>	<b>57 024</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	537 750	503 008
		<u>537 750</u>	<u>503 008</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 000	2 930
Förskottsbetalda hyror		16 099	12 486
Leverantörskulder		24 821	17 832
Övriga skulder		1 284	3 836
Upplupna kostn och förutbet intäkter	10	6 948	4 520
		<u>52 152</u>	<u>41 604</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>648 282</b>	<b>601 636</b>



**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<u>Belopp i tkr</u>	<u>13-12-31</u>	<u>12-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Fastigo	<u>257</u>	<u>238</u>
	257	238

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 356	1 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m. m.	21 805	21 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23 161	22 347
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	97	301
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-2 375	-2 758
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	10 478	7 004
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>31 361</b>	<b>26 894</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-44 077	-14 126
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	84	3
Förändringar av finansiella tillgångar	-43	171
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 036</b>	<b>-13 952</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupptagna lån	37 062	-
Amortering av låneskulder	-2 250	-2 930
Utbetald utdelning	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>34 812</b>	<b>-2 930</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>22 137</b>	<b>10 012</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>29 232</b>	<b>19 220</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>51 369</b>	<b>29 232</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

### Kontant erhållna och erlagda räntor samt räntebidrag

Erhållen ränta	368	451
Erlagd ränta	17 435	19 225

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Av och nedskrivningar av tillgångar	21 889	21 232
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-84	-3

### Likvida medel

Kassa och bank	51 369	29 232
----------------	--------	--------

*B*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer, vägledningar och allmänna råd. Avseende redovisningen av kassaflöde och jämförelsestörande poster tillämpas dock Redovisningsrådets rek. nr 4 och 7.

### Värderingsprinciper

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

#### *Jämförelsestörande poster*

Resultateffekter av särskilda händelser och transaktioner av väsentlig betydelse specificeras inom respektive resultatbegrepp. Exempel på sådana händelser och transaktioner är realisationsresultat vid avyttring av verksamhetsgrenar och betydande anläggningstillgångar, nedskrivningar och omstruktureringarkostnader.

#### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Likvida medel

Bolagets saldo, 51 352 tkr, på koncernkonto hos Åmåls kommun har klassificerats som likvida medel i årsredovisningen.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Industribyggnader	25 år
Skol- och specialbyggnader	33 år
Övriga byggnader	50 år
Värmepumpinstallationer	20 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### *Skatt*

Företaget tillämpar BFNAR 2001:1 Inkomstskatter.

På balansdagen finns outnyttjade underskottsavdrag till ett skattevärde av 2 720 tkr. Samtidigt finns skattepliktiga temporära skillnader, hänförliga till byggnader, med ett skattevärde av -656 tkr. Nettot av dessa båda poster uppgår till 2 064 tkr. Skattevärdet beräknat på skattesatsen 22 %.

Av försiktighetsskäl har skattevärdet avseende nettot mellan underskottsavdrag och temporär skillnader inte tagits upp som en fordran.

**Noter**

**Not 1 Resultaträkning per fastighetskategori för år 2013**

Belopp i tkr	Bostads- fastigheter	Förvaltnings- fastigheter	Kommersiella fastigheter
<i>Nettoomsättning</i>			
Hyrer	59 975	49 098	19 568
Avg: Hyresvakanser	-1 729	-	-
Övriga intäkter	211	-	-
	<u>58 457</u>	<u>49 098</u>	<u>19 568</u>
Reavinster vid avyttring av fastigheter	-	84	-
	<u>58 457</u>	<u>49 182</u>	<u>19 568</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	-24 112	-19 854	-4 698
Fastighetsskatt	-882	-244	-437
Underhållskostnader	-14 750	-10 024	-4 863
Av- och nedskrivningar	-6 728	-9 961	-5 070
	<u>-46 472</u>	<u>-40 083</u>	<u>-15 068</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>11 985</b>	<b>9 099</b>	<b>4 500</b>
<i>Central administration</i>	-3 736	-2 181	-1 244
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 249</b>	<b>6 918</b>	<b>3 256</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	59	149	160
Räntekostnader	-8 022	-7 202	-2 211
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>286</b>	<b>-135</b>	<b>1 205</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>286</b>	<b>-135</b>	<b>1 205</b>

## Not 2 Anställda och personalkostnader

### Medeltalet anställda

	2013	varav män	2012	varav män
Sverige	39	91%	39	87%

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013		2012	
	Löner och ersättn.	Sociala kostn.	Löner och ersättn.	Sociala kostn.
Styrelse och VD	960	579	863	548
Övriga anställda	11 991	4 627	11 545	4 460
Summa	12 951	5 206	12 408	5 008

I sociala kostn ingår pensionskostnader med 223 tkr (222 tkr) avseende styrelse och VD. För övriga anställda är motsvarande siffra 659 tkr (695 tkr).

### Könsfördelningen i företagsledningen

Företagsledningen, vilken utgörs av styrelsen, VD, ekonomichef och fastighetsingenjör består till 20 % av kvinnor.

## Not 3 Hyror och hyresvakanser

Hyresintäkterna fördelar sig enligt följande:

Typ av uthyringsenheter	Bruttohyror	Efter hyres- vakanser
Bostadslägenheter	57 501	55 772
Servicebör / trygghetsboende	13 390	13 390
Lokaler	56 883	56 883
Garage	473	473
Motorvärmplatser	394	394
Summa	128 641	126 912

Hyresintäkterna bruttobokföres för samtliga bostadslägenheter. Övriga uthyringsenheter uppdebiteras först när hyreskontrakt tecknats.

Hyresvakanserna uppgick till 3,0 % (2,8) av bruttohyran i bostadslägenheterna.

### Not 3 Hyror och hyresvakanser, forts

Lokalhyreskontraktens löptider och kontrakterat värde (ej uppsägningsbart per 2013-12-31)

Löptid	Värde	Andel i %
2014	56 674	48%
2015-2018	58 408	50%
>2018	1 971	2%
<b>Totalt</b>	<b>117 053</b>	<b>100%</b>

### Not 4 Av- och nedskrivningar

Avskrivningar på byggnader har i sin helhet hänförs till fastighetskostnader. Avskrivningarna å inventarier och liknande har även de ansetts belasta fastighetskostnaderna, förutom 77,5 % av kontorsinventarierna, vilka hänförs till den centrala administrationen. I kostnaden för central administration ingår avskrivningar med 130 tkr.

### Not 5 Byggnader och mark

	13-12-31	12-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	833 399	826 034
Nyanskaffningar	41 008	7 365
Avyttringar och utrangeringar	-	-
	<b>874 407</b>	<b>833 399</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan m m</i>		
Vid årets början	-271 580	-251 231
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enl plan på ansk. värden	-20 944	-20 349
	<b>-292 524</b>	<b>-271 580</b>
 <i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 800	-6 800
Nedskrivningar under året	-	-
	<b>-6 800</b>	<b>-6 800</b>
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>575 083</b>	<b>555 019</b>

**Not 6 Inventarier och installationer**

	13-12-31	12-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 446	10 530
Nyanskaffningar	720	980
Avyttringar och utrangeringar	-	-64
	<u>12 166</u>	<u>11 446</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-8 042	-7 223
Avyttringar och utrangeringar	-	64
Årets avskrivning enl plan på avskaffn. värdena	-945	-883
	<u>-8 987</u>	<u>-8 042</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 179</b>	<b>3 404</b>

**Not 7 Finansiella anläggningstillgångar**

Andelskapital avser inbetalat insatskapital i HBV.  
Andra långfristiga fordringar avser hos HBV inestående återbäringsmedel.  
HBV är en inköpsförening för, i huvudsak, kommunala bostadsföretag.

**Not 8 Eget kapital**

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balans- erad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	33 439	6 688	15 779	1 118
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			1 118	-1 118
Årets resultat				1 356
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 439</b>	<b>6 688</b>	<b>16 897</b>	<b>1 356</b>

Soliditeten uppgår till 9,0 % (9,5).

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Bindningstider/medelräntor per 2013-12-31:

Bindningstider	Medelränta (%)	Belopp	Andel i %	
2014	2,53	95 000	18%	
2015	3,65	76 000	14%	
2016	2,41	99 000	18%	
2017	2,85	103 000	19%	
2018	2,80	167 750	31%	
Snittränta	2,81	Summa	540 750	100%

Den genomsnittliga räntekostnaden, exkl borgensavgift, under 2013 var 2,8 % (3,3).  
Den genomsnittliga bindningstiden är 34 månader.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Belopp i tkr	13-12-31	12-12-31
Upplupna räntor	2 240	1 861
Semesterlöneskuld	2 097	1 935
Upplupna arbetsgivareavgifter	359	299
Förutbetalda kostnadsersättningar	1 500	-
Övriga upplupna kostnader	752	425
<b>Summa</b>	<b>6 948</b>	<b>4 520</b>

**Not 11 Revisionsarvode**

Belopp i tkr	13-12-31	12-12-31
Revisionstjänster enligt lag	64	59
Övrig revisionsverksamhet	14	13
Skatterådgivning	5	4
Övriga tjänster	32	11
<b>Summa</b>	<b>115</b>	<b>87</b>

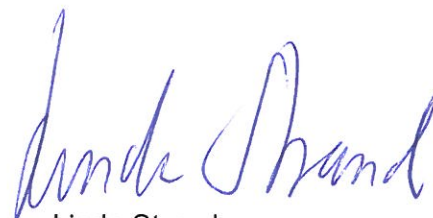
Åmål den 27 februari 2014



Gunnar Kvamme  
Ordförande



Ulf Levein  
Vice ordförande



Linda Strand



Jan-Eric Thorin



Göran Karlsson



Johan Paulsson



Barbro Axelsson



Magnus Dalsbo  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 3 mars 2014



Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2013.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2013.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Karlstad den 3 mars 2014



Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Till:

**Årsstämman i**  
Åmåls Kommunfastigheter AB  
Kommunfullmäktige i Åmåls kommun

## **Granskningsrapport för år 2013**

### *Inledning*

Jag, av fullmäktige i Åmåls kommun utsedd lekmannarevisor, har tillsammans med Bengt Hansson granskat verksamheten i Åmåls Kommunfastigheter AB för år 2013.

### *Uppdrag och ansvar*

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen och gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter i övrigt som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

### *Granskningens omfattning och inriktning*

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Vid min granskning har jag bl a tagit del av styrelsens protokoll, styrdokument, delårsrapport och årsredovisning samt kommunens direktiv och beslut avseende bolaget. Jag har via möte med företagsledningen och bolagets auktoriserade revisor inhämtat information om bolagets verksamhet, den interna kontrollen samt beträffande resultatet och den ekonomiska ställningen.

### *Iakttagelser och kommentarer*

I enlighet med tidigare år anser jag att bolaget, tillsammans med ägaren Åmåls kommun, bör utarbeta övergripande finanspolicy för bolagets fastighetslån.

### *Bedömning och prövning*

Min samlade bedömning är att bolagets verksamhet under år 2013 skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Åmål den 3 mars 2014



Inga Engström  
Lekmannarevisor

Åmåls Kommunfastigheter AB  
Org nr 556526-8520

### Flerårsöversikt

(Belopp i tkr där inget annat anges)

	2013	2012	2011	2 010	2009
<i>Eget fastighetsbestånd (kvm)</i>					
Lägenheter i bostadsfastigheter	62 070	62 070	62 070	61 197	61 197
Lägenheter i servicebostäder <sup>1)</sup>	9 672 <sup>3)</sup>	9 460 <sup>2)</sup>	9 460 <sup>2)</sup>	10 087 <sup>2)</sup>	10 595
Lokaler	122 492	120 082	118 496	119 194	119 580
1) Exkl gemensamhetsytor. 2) Exkl Sörgården					
3) Exkl Sörgården Hus A					
<i>Resultatposter</i>					
Hyresintäkter					
Bostadsfastigheter, brutto	57 501	55 986	54 046	51 879	51 086
Servicebostäder <sup>4)</sup>	13 390 <sup>4)</sup>	13 205 <sup>4)</sup>	12 968 <sup>4)</sup>	13 154 <sup>4)</sup>	13 663
Lokalhyror	56 883	56 066	54 621	54 184	55 014
4) Exkl Sörgården					
Driftkostnader inkl administration	55 825	55 633	53 418	56 660	51 920
Underhåll och reparationer	29 637	26 681	24 266	33 461	26 290
Varav bostadsfastigheter	14 750	13 327	11 173	13 009	12 405
Fastighetsskatt	1 563	1 578	1 567	1 567	1 548
Avskrivningar	21 759	21 137	20 516	20 039	19 254
Finansnetto exkl räntebidrag	17 067	18 774	20 082	19 543	19 366
Räntebidrag	-	-	26	123	202
Resultat efter finansnetto, exkl realisationsresultat	1 272	1 118	1 076	-13 999	-582
<i>Balansposter</i>					
Byggnader och mark	575 083	555 019	568 003	576 921	585 065
Inventarier	3 179	3 404	3 307	3 350	3 113
Investerat i annl. tillg under året	44 077	14 126	11 080	13 618	33 269
Eget kapital	58 381	57 024	55 906	54 830	69 821
Räntebärande skulder	540 750	505 938	508 868	511 798	499 652
<i>Några nyckeltal</i>					
Kassaflöde från resultaträkningen	23 161	22 347	21 590	6 078	18 701
Fastigheternas direktavkastn. (%)	6,9	7,3	7,3	4,4	6,6
Genomsnittlig räntesats	2,8	3,3	3,5	3,4	3,7
Soliditet i %	9,0	9,5	9,4	9,1	11,6
Vakanser i bostadsfastigh. (%)	3,0	2,8	3,3	6,1	5,7
Underhåll och reparationer i bostadsfastigheterna (kr/kvm)	230	208	174	203	195

Redovisning över vad som hänt på uppvärmningssidan

*Fördelning mellan olika uppvärmningsslag*

(Förbrukning i MWh)

Uppvärmningsslag/år	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Olja (Kubikmeter)	281 (31)	456 (57)	796 (99)	1 376 (172)	1 330 (166)	1 280 (160)	1 460 (183)	2 368 (296)	6 000 (750)
Fjärrvärme	14 636	14 799	14 424	17 116	14 877	13 300	12 610	10 250	6 400
Värmepumpar	4 341	3 986	3 254	3 050	2 800	3 200	3 350	3 450	3 300
El	1 226	1 388	1 382	2 190	1 938	2 100	2 140	2 550	2 950
Pellets	670	600	645	796	557	520	830	850	900
Överskottsvärme fr ishallen	0	0	0	0	0	0	171	248	248
	21 154	21 229	20 501	24 528	21 502	20 400	20 561	19 716	19 798
Kallgrader i % av normalår	93	95	84	115	92	84	87	89	91

Avsikten med ovanstående tabell är endast att visa hur fördelningen mellan uppvärmningsslagen förändrats under åren 2005-2013. Det går inte att utläsa några besparingseffekter ur den. Då måste man väga in kallgradsstatistik, hur vindarna varit samt hur uppvärmningsytan varierat. Det vi kan utläsa är bl a att oljans andel av uppvärmningen minskat från 30 % 2005 till 1 % 2013. Under samma tid har fjärrvärmens andel ökat från 32 till 69 %. Eluppvärmning har på några ställen ersatts med värmepumpar. Samtidigt har några gamla värmepumpar skrotats och ersatts med fjärrvärme. Andelen fastigheter som värms upp med el har minskat från 15 % 2005 till 6 % 2013.

*Några av de projekt som genomförts på uppvärmningssidan under 2013*

Åmåls-Nygård 1:72  
(SEM Norra)

Ett energieffektiviseringsprojekt inom ventilation och styr och regler har börjats under 2013.

Solsätershemmet

Beslut har fattats om energiprojekt. Val av energikälla pågår, antingen byta befintlig pelletspanna mot ny eller ny bergvärmeanläggning.

Nya Fengersfors

Arbetet med att ersätta den gamla oljepannan mot en modern bergvärmeanläggning har slutförts.