

Årsredovisning

för

AB Melleruds Bostäder

556528-4329

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen och verkställande direktören för AB Melleruds Bostäder, med säte i Mellerud, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

AB Melleruds Bostäder är det kommunala fastighetsbolaget i Melleruds kommun med en marknadsandel på drygt 50% av det totala antalet hyresrätter. Bolaget hade totalt 710 (710) lägenheter vid årsskiftet, fördelat på Mellerud 484 (484), Åsensbruk 132 (132) och Dals Rostock 94 (94). Bolaget har sitt säte i Mellerud.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget ägs till 100% av Melleruds kommun med det uttalade syftet att erbjuda attraktiva och prisvärda lägenheter, samt att verksamheten skall bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktiga principer. Styrelsen består av förtroendevalda utsedda av Melleruds kommunfullmäktige.

Ägarens mål är att bolaget skall verka för en långsiktig konsolidering av bolaget. Soliditeten skall successivt öka till minst 15 %. Bolagets mål är att samtliga boende och lokalhyresgäster skall uppleva oss som ett prisvärt, tryggt och bekvämt sätt att ha sitt boende eller bedriva sin verksamhet i.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen för 2016 resulterade i en hyreshöjning med 2,0 % för såväl bostäder som ej indexerade lokaler. Avtalet löper på tre år till och med utgången av 2019.

Underhåll

Bolaget har under 2016 fortsatt sin satsning på underhållsarbeten och reparationer, motsvarande ca 10,6 (9,2) miljoner kr, eller 204 (177) kr per kvadratmeter.

Investeringar

Årets aktiverade investeringar har uppgått till ca 3,0 miljoner kr (ca 4 miljoner kr 2015), omfattande sju projekt.

- Renovering/utbyggnad av balkonger har utförts på en fastighet i Mellerud (11 lgh).
- Installation av ny utebelysning på Karolinervägen i Dals Rostock.
- Uppförande av garagelänga med fyra platser i Dals Rostock.
- Byte av säkerhetsdörrar i två fastigheter i Mellerud (53 lgh).
- Utökning av prognosstyrd värme, totalt omfattande ca 85 % av bostadsbeståndet.
- Hissrenovering Kransen 20.

Påbörjade investeringar

Tomtmark i kvarteret Järven, Mellerud, har under året förvärvat av Melleruds Kommun för 314 kkr som del i påbörjad exploatering för nyproduktion av 24 hyresrätter. Kalkylerad investering i

projekt Järven på 43,5 miljoner kr innebär ett samlat nedskrivningsbehov för den sammanslagna fastigheten Järven 6, Mellerud, på 6,5 miljoner kr, med en direkt negativ resultatpåverkan 2016.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

En något förbättrad arbetsmarknad och fortsatt inflyttning till kommunen har gett ett bättre underlag för verksamheten. Detta återspeglas också i bolagets uthyrning. Vakansgraden har legat på samma nivå som föregående år, i medeltal 1,0 % över året. Under året omsattes 143 (117) lägenheter eller 20 % (16), en viss försämring mot föregående år. Vakansgraden förväntas fortsatt vara låg under kommande verksamhetsår.

Räntesituationen påverkar oss i mindre grad då vår låneportfölj har en lång räntebindningstid. Per 2016-12-31 var:

Genomsnittsräntan	3,17 %	(2,98 %)
Räntebindningstiden	4,23 år	(5,14 år)
Kapitalbindningstiden	1,10 år	(0,83 år)

Andra icke-finansiella upplysningar

<i>Omflyttningsstatistik</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Orsak</i>					
Avlidna eller flyttat till äldreboende	33	23	27	31	28
Hyresskuld	1	1	1	1	9
Byte inom AB Melleruds Bostäder	36	25	37	27	35
Flyttat från kommunen	39	22	27	36	37
Andra orsaker, ex.vis husköp, flytt till andra hyresvärdar	22	21	31	21	38
Okänd orsak	12	25	22	35	19
Totalt	143	117	145	151	166
Förändring i %	(20 %)	(16 %)	(20 %)	(21 %)	(23 %)

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, samt FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation. Dessutom är bolaget delägare med 4 andelar i den medlemsägda inköpsorganisationen HBV, Husbyggnadsvaror Förening u.p.a.

Försäkringsvärde

Bolagets försäkringar är tecknade i Dina Försäkringar under 2016. Från och med 2017 är försäkringar tecknade i Nordeuropa Försäkring AB samt LLOYD'S. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av försäkringsbelopp. Inventarier, fordon etc. är försäkrade motsvarande marknadsvärdet. I övrigt finns ansvarsförsäkringar, tjänstereseförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsemöten

Under året har det hållits nio protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	45 469	45 317	44 064	44 341	43 486
Resultat efter finansiella poster	-3 282	6 100	-2 024	2 213	3 276
Balansomslutning	184 194	182 519	177 201	181 374	180 049
Soliditet (%)	7,1	9,2	7,3	6,5	5,6

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000	2 645	4 067	4 056	13 768
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			4 056	-4 056	0
Förändring uppskrivningsfond		-85	85		0
Årets resultat				-3 740	-3 740
Belopp vid årets utgång	3 000	2 561	8 207	-3 740	10 027

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 207 239
årets förlust	-3 740 471
	4 466 768

disponeras så att i ny räkning överföres	4 466 768
---	-----------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning	2	45 469	45 317
Övriga rörelseintäkter		1 627	2 114
		47 096	47 431
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-23 664	-22 185
Övriga externa kostnader		-3 255	-2 906
Personalkostnader	3	-8 248	-7 676
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6, 7	-10 325	-3 677
		-45 492	-36 444
Rörelseresultat		1 604	10 987
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		22	28
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 025	-5 029
		-4 886	-4 887
Resultat efter finansiella poster		-3 282	6 100
Bokslutsdispositioner	8	-80	-1 100
Resultat före skatt		-3 362	5 000
Skatt på årets resultat	9	-378	-944
Årets resultat		-3 740	4 056

Balansräkning

Tkr

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	155 114	155 729
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 581	1 718
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 082	1 491
		157 777	158 938

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 706	1 814
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40

1 746 **1 854**

Summa anläggningstillgångar

159 523 **160 792**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Färdiga varor och handelsvaror		316	333
--------------------------------	--	-----	-----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		483	575
Aktuella skattefordringar		1 412	515
Övriga kortfristiga fordringar		371	721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		836	901
		3 102	2 712

Kassa och bank

21 253 18 682

Summa omsättningstillgångar

24 671 **21 727**

SUMMA TILLGÅNGAR

184 194 **182 519**

Balansräkning

Tkr

Not 2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond	12	2 561	2 645
		5 561	5 645

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		8 207	4 067
Årets resultat		-3 740	4 056
		4 467	8 123

Summa eget kapital 10 028 13 768

Obeskattade reserver 13 3 970 3 890

Avsättningar

	7		
Uppskjutna skatter		1 132	1 253
Övriga avsättningar		4 382	0
Summa avsättningar		5 514	1 253

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 14 150 800 151 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		900	900
Leverantörsskulder		5 061	3 913
Övriga kortfristiga skulder		928	944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 993	6 151
Summa kortfristiga skulder		13 882	11 908

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 184 194 182 519

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från uthyrning av bostäder och lokaler och redovisas löpande i takt med att bostäderna och lokalerna hyrs och disponeras av hyresgästerna.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25-30 år
Övrigt	25-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar

efter anskaffningen.

Verkligt värde på dessa förvaltningsfastigheter uppgick per 2016-12-31 till 322 mkr.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om så kallade ränteswapar skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med räntearbete fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas som intäkt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler och hyresfastigheter klassificeras som operationell leasing. Intäkterna redovisas linjärt under hyresperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3). Detta innebär att planerna redovisas som avgiftsbestämda planer då bolaget inte har någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförs.

Offentliga bidrag

Bolaget har erhållit offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av materiella anläggningstillgångar. Detta offentliga bidrag har reducerat anskaffningsvärdet på de materiella anläggningstillgångarna. Mer detaljer kring detta finns presenterat i not.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	31 433	31 291
Lokaler	8 115	8 087
Uppvärmning	3 971	3 976
Övrigt	1 950	1 963
	45 468	45 317
I övriga intäkter ingår:		
Intäkter från BRF Dansbanan	440	406
Vinst vid avyttring av BRF Dansbanan	122	746
Övrigt	1 066	962
	1 627	2 114

Not 3 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	14	13

Not 4 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	233 027	229 029
Inköp	3 070	3 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 097	233 027
Ingående avskrivningar	-77 485	-74 054
Årets avskrivningar	-3 576	-3 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 061	-77 485
Ingående uppskrivningar	3 391	3 500
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-109	-109
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 282	3 391
Ingående nedskrivningar	-3 204	-3 204
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 204	-3 204
Utgående redovisat värde	155 114	155 729
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	155 114	155 729
Verkligt värde	322 000	294 900

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	2 108	2 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 108	2 108
Ingående avskrivningar	-390	-253
Årets avskrivningar	-137	-137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-527	-390
Utgående redovisat värde	1 581	1 718

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2016	2015
Ingående nedlagda kostnader	1 491	1 276
Under året nedlagda kostnader	3 403	1 049
Under året utförda nedskrivningar	-2 122	
Under året genomförda omfördelningar	-1 010	-834
Under året erhållna offentliga bidrag	-680	
1 082	1 082	1 491

Not 7 Avsättningar

	2016	2015
Nedskrivning pågående nyanläggning		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	4 382	
	4 382	0
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 253	0
Årets avsättningar		1 253
Under året återförda belopp	-121	
	1 132	1 253

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Förändring av periodiseringsfond	670	0
Avsättning till periodiseringsfond	-750	-1 100
	-80	-1 100

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2016	2015
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	499	764
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-121	180
Totalt redovisad skatt	378	944

Avstämning av effektiv skatt

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 363		5 000
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	740	22,00	-1 100
Ej avdragsgilla kostnader	-0,77	-26	0,58	-29
Ej skattepliktig realisationsvinst	0,80	27	-3,30	165
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-0,12	-4	0,08	-4
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförda och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter	5,80	195	-4,08	204
Skatteeffekt på ej avdragsgill nedskrivning	-42,55	-1 431	0,00	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3,60	121	3,60	-180
Redovisad effektiv skatt	-11,25	-378	18,88	-944

Not 10 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
BRF Dansbanan	52	52	1 359	1 706
				1 706
	Org.nr	Säte		
BRF Dansbanan	769621-6048	Mellerud		

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 12 Uppskrivningsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	2 645	3 500
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-85	-85
Övrig överföring till fritt eget kapital		-770
Belopp vid årets utgång	2 560	2 645

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Övrig överföring till fritt eget kapital föregående år avser redovisning av uppskjuten skatteskuld vid övergång till redovisning enligt K3.

Not 13 Obeskattade reserver

	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfonder	3 970	3 890
	3 970	3 890
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	4	

Not 14 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	147 200	148 100
	147 200	148 100

Not Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används ränteswapar.

Utestående ränteswapavtal uppgår till 140 mkr (140 mkr). Per 2016-12-31 finns ett undervärde på 17,1 mkr (15,5 mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,23 år (5,14 år).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2016	2015
Inom 1 år	68 988	112 325
Inom 1-5 år	82 713	40 275
Summa	151 700	152 600

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Mellerud 2017-_____

Robert Svensson
Ordförande

Camilla Berglöv-Hermansson

Georg Eriksson

Thomas Hagman

Jonny Stücken

Hans Wikström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-_____

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor