

Årsredovisning
för
AB Melleruds Bostäder

556528-4329

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen och verkställande direktören för AB Melleruds Bostäder avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

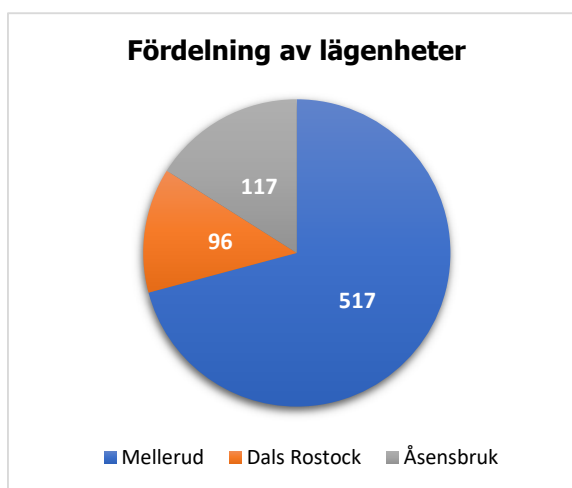
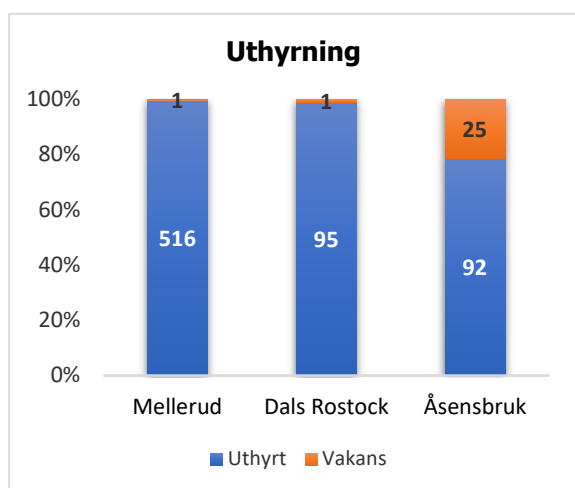
Information om verksamheten

Bolaget ägs till 100 % av Melleruds kommun och har sitt säte i Mellerud.

Bolagets uppdrag är att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet. I vårt uppdrag ingår även att bidra till en hållbar utveckling av etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Melleruds kommun ska uppfattas som attraktiv att bo och verka i.

Melleruds Bostäder ska främja bostadsförsörjning i kommunen genom att på långsiktig och ekonomisk sund basis förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta olika typer av bostäder, fastigheter och tomträtter. Bolaget ska aktivt verka för lönsam nyproduktion av bostäder. Bolagets mål är att samtliga boende och lokalyresgäster skall uppleva AB Melleruds Bostäder som ett prisvärt, tryggt och bekvämt sätt att ha sitt boende eller bedriva sin verksamhet i. Vidare är en del av bolagets ekonomiska mål att succesivt ska öka sin soliditet till minst 15 % (ägardirektiv).

Bolaget har en marknadsandel på ca 50 % av det totala antalet hyresrätter i kommunen. I Mellerud och Dals Rostock är vakansgraden mycket låg och efterfrågan hög. I Åsensbruk är tillgången på lägenheter god men efterfrågan är låg vilket också ger en hög vakans som ökat under 2020. Omflyttningen bland de boende i Åsensbruk är också stor vilket leder till ett hårdare slitage och ökade kostnader.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pandemi som ryckte fram under våren 2020 och som även i skrivande stund lamslår stora delar av näringslivet, skola och inte minst vården har självklart även påverkat Melleruds Bostäder. Pandemin har satt tonen för hur vi kan arbeta under hela 2020 och inte mycket har varit sig likt.

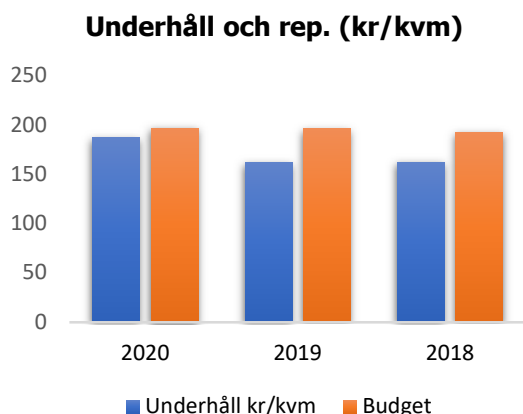
Flera omställningar har fått göras inom varje avdelning. Kundmottagning och kundservice har fått förändrade besöks- och telefontider för att kunna hanteras även vid personalfrånfall. Under sommaren byggdes även vårt kontor om för att bättre skydda vår personal mot smittspridning genom att numera ha ett separat rum där besökare vistas i. Denna ombyggnad har också resulterat i ett bättre skydd mot fysiskt våld vilket tidigare identifierats som en riskfaktor.

På driftsidan har pandemin inneburit att felanmälningar och underhållsåtgärder har fått omprioriteras och en mycket stor restriktivitet råder kring att utföra någon åtgärder i lägenheter med boende. Arbetsmiljön har reviderats löpande och nya regler kring att vistas i gemensamma utrymmen har införts.

Under sommaren erbjöds behöriga och drabbade näringsidkare en hyreslättnad som till 50% finansierades av ett statligt bidrag. Ett erbjudande som nyttjades av ett flertal lokalhyresgäster och avsåg månaderna april till juni. Bolaget har totalt sett inte drabbats ekonomiskt av pandemin då statliga åtgärds paket har kompenserat hyresbortfall.

Underhåll

En stor effekt som pandemin fått är att många underhålls- och investeringsprojekt har ställts in p g a ökad risk för smittspridning. Gällande planer har ersatts med nya som snabbt upprättats. Bolaget har lyckats väl i denna omställning och har trots pandemin klarat att nyttja avsedd underhålls- och investeringsbudget till alternativa åtgärder.



Utfört underhåll o rep.
10 010 tkr
Budgeterat underhåll o rep.
10 450 tkr

Några av de underhållsaktiviteter som planerats in extra under året var:

- Ny asfaltsbeläggning på parkering och uppfart Storvägen 4-6 samt Klippvägen 8 i Åsensbruk.
- Utbytt stödmur och beläggning vid garage på Kärragatan 23.
- Utbytt stenläggning på Älvanhuset.
- Takarbete på Kapellgatan 3.
- Tillgänglighetsanpassning entréer på Storgatan i Mellerud och Karolinen i Dals Rostock.
- Renovering och tillgänglighetsanpassning av lokaler på Storgatan 26.
- Fasadvätt på Långgatan och Norra Kungsgatan.

Investeringar

Årets planerade investeringar har p g a covid-19 fått skjutas på framtiden och istället har underhåll prioriterats. Per den sista december finns ett pågående investeringsprojekt avseende byte av fönster på Norra Kungsgatan 1.

Bolaget genomför också ett förarbete avseende ett eventuellt nybyggnadsprojekt för 14 st nya lägenheter i Mellerud. Projektet kräver dock en ändrad detaljplan vilket påverkar möjligheten att ta ett formellt beslut.

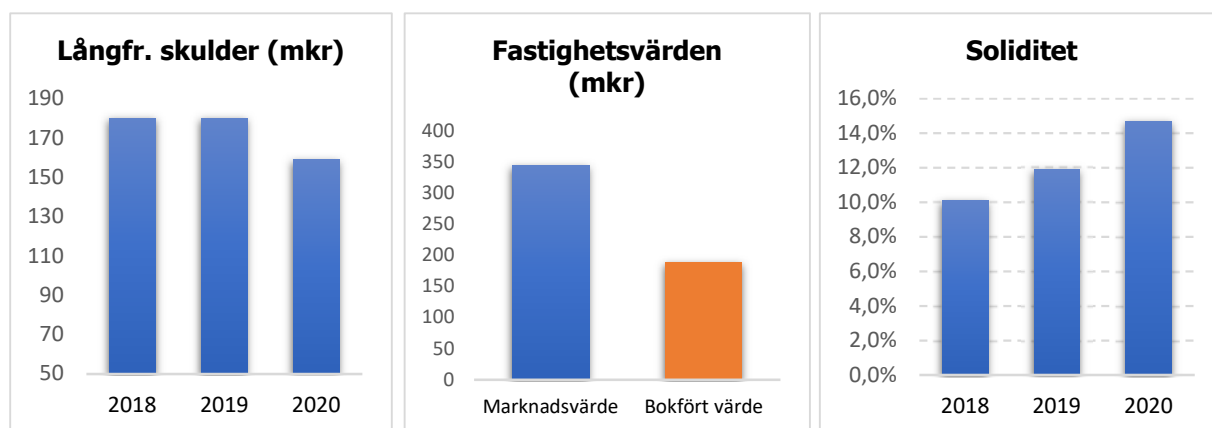
Hyresförhandling 2021

Utbredningen av pandemin satte även avtryck på årets hyresförhandling. Höjningen blev betydligt lägre än vår planerade höjning på 22 kr/kvm för 2021. Istället begärde vi en höjning på 12 kr/kvm (ca 1,3%) för 2021. Detta trots att vi likt många andra kommunala bostadsbolag i allmännyttan har ett stort underhållsbehov i äldre fastigheter och samtidigt låga hyror.

Vi på Mellbo har varit lyhörda för det som drabbat vårt samhälle och tar ansvar genom att bidra till en trygg tillvaro för våra hyresgäster. Hyresgästföreningen accepterade vårt utgångsbud men med höjning första mars.

Ekonomi

Under de senaste åren har bolaget inte nått upp till budgeterat underhåll samt endast utfört mindre investeringar. Resultaten har varit över budget och sammantaget har det inneburit ett bra kassaflöde. Därför har vi under 2020 amorterat ca 21 miljoner och den samlade lånevolymen var per 2020-12-31 ca 159 miljoner genom lån hos Kommuninvest med kommunal borgen. En färsk marknadsvärdering från december visar ett totalt marknadsvärde om 345 miljoner avseende bolagets fastigheter.



Även 2020 har bolaget gjort ett positivt resultat över budget. Dels p g a en ej tillsatt tjänst, men också för att det milda vädret inneburit besparingar i yttre fastighetsskötsel och uppvärmning. Även satsningen på robotklippning har sänkt kostnaderna för fastighetsskötsel.

Bolaget har efter marknadsvärdering skrivit ner det bokförda värdet på byggnader i Åsensbruk men samtidigt kunnat återföra tidigare nedskrivningar gjorda på byggnader i Mellerud. Nettot blev ca 770 tkr som påverkade resultatet positivt.

Bolaget har tidigare haft relativt höga räntekostnader p g a äldre ränteswappar med långa löptider. Några har löpt ut under 2020 och fler löper ut kommande år. Räntekostnaderna har sjunkit under året och sjunker ytterligare under 2021 och 2022 förutsatt att det inte tillkommer någon nyupplåning.

Per den 2020-12-31 var:

Genomsnittsräntan 2,19 % (2,45 %)

Räntebindningstiden 3,79 år (1,27 år)

Kapitalbindningstiden 1,77 år (1,59 år)

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Efterfrågan på hyreslägenheter i Melleruds tätort är mycket stor och vi har en lång kö med många sökanden. Det är mycket tydligt att efterfrågan är specifik för just Melleruds tätort men glädjande nog också bra i Dals Rostock.

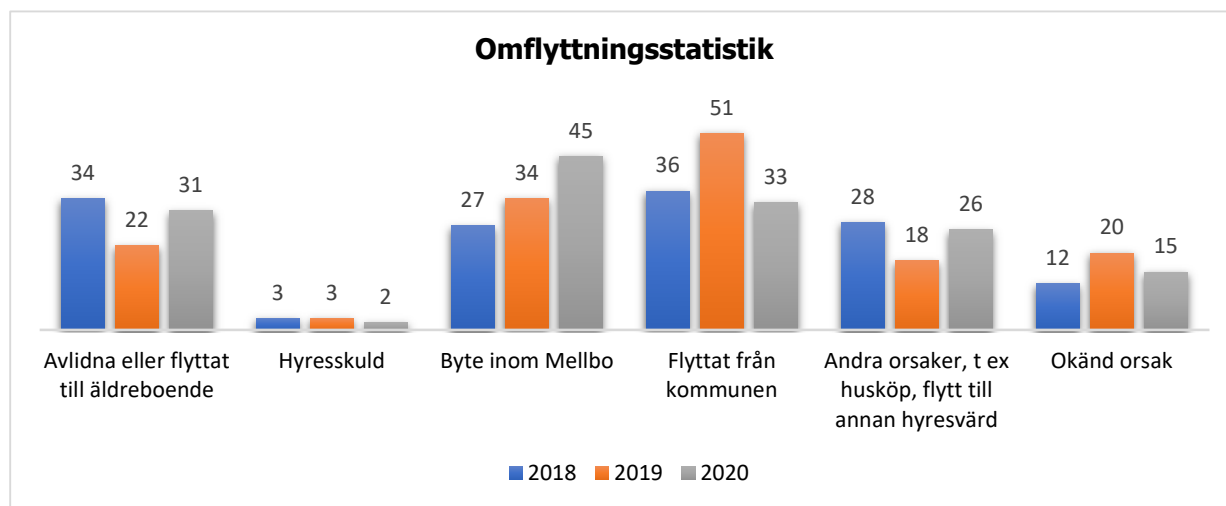
Hög efterfrågan och brist på lägenheter gör att nybyggnation av hyresfastigheter är intressant och bolaget driver just nu ett projekt för att se över möjligheten att bygga 14 nya lägenheter. Det finns detaljplanerad mark på området Ugglan i Melleruds tätort som lämpar sig för nybyggnation men kostnaden för Mellbo att bygga där är högre än för att bygga på mark i anslutning till befintliga fastigheter som vi äger.

Bolaget har fortsatt flera utmaningar avseende stora underhållsprojekt i många byggnader och kommer under 2021 att prioritera projekt där risken för smittspridning av pågående pandemi är låg, t ex utrymmen och ytor där de boende inte vistas.

VD förväntar sig att vakansnivåerna kommer vara oförändrade under 2021 för att sedan öka under 2022 när två kontrakt med Melleruds kommun löper ut. Kontrakten avser hela fastigheten Älvan i Mellerud samt fastigheten Karolinen i Dals Rostock.

Med början under 2022 finns en stor risk för hög vakans och stora omställningskostnader, speciellt avseende Karolinen i Dals Rostock. Förändringar som kommer att ha stor effekt på bolagets resultat och blir utmanande att hantera. Här krävs en tidig dialog och ett förberedande arbete för att minimera kostnaderna.

Andra icke-finansiella upplysningar



Organisationsanslutning

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

Försäkringsvärde

Från och med 2018 har bolaget försäkringar tecknade i Dina Försäkringar och Lloyd's. Försäkringarna hos Dina Försäkringar avser fastighetsförsäkring samt företagsförsäkring. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av försäkringsbelopp. VD- och styrelseansvarsförsäkringen är tecknad hos Lloyd's.

Styrelsemöten

Under året har det hållits åtta protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	48 210	47 744	48 146	45 998	45 469
Resultat efter finansiella poster	4 841	6 302	6 651	6 681	-3 282
Balansomslutning	211 919	228 344	223 929	215 554	184 194
Soliditet (%)	14,7	11,9	10,1	8,6	7,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	2 379 703	11 707 392	3 702 584	20 789 679
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 702 584	-3 702 584	0
Förändring uppskrivningsfond		-75 590	75 590		0
Årets resultat				4 568 156	4 568 156
Belopp vid årets utgång	3 000 000	2 304 113	15 485 566	4 568 156	25 357 835

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 485 567
årets vinst	4 568 156
	20 053 723

disponeras så att i ny räkning överföres	20 053 723
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	48 210	47 744
Övriga rörelseintäkter		1 204	1 322
Summa rörelsens intäkter		49 414	49 066
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-23 231	-21 480
Övriga externa kostnader		-3 091	-2 837
Personalkostnader	3	-8 309	-8 396
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-4 553	-5 201
Övriga rörelsekostnader		-1 242	0
Summa rörelsens kostnader		-40 426	-37 914
Rörelseresultat		8 988	11 152
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		22	25
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 238	-4 952
Summa finansiella poster		-4 147	-4 850
Resultat efter finansiella poster		4 841	6 302
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	7	840	-1 196
Resultat före skatt		5 681	5 106
Skatter			
Skatt på årets resultat	8	-1 113	-1 403
Årets resultat		4 568	3 703

Balansräkning

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	188 377	190 620
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	3 584
Inventarier, verktyg och installationer	6	402	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	344	103
Summa materiella anläggningstillgångar		189 123	194 307

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	495	662
Summa finansiella anläggningstillgångar		495	662

Summa anläggningstillgångar

189 618 194 969

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Färdiga varor och handelsvaror		272	305
Summa varulager m m		272	305

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		49	151
Aktuella skattefordringar		1 156	773
Övriga kortfristiga fordringar		69	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 138	1 121
Summa kortfristiga fordringar		2 412	2 166

Kassa och bank

19 617 30 904

Summa omsättningstillgångar

22 301 33 375

SUMMA TILLGÅNGAR

211 919 228 344

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond	12	2 304	2 380
Summa bundet eget kapital		5 304	5 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 486	11 707
Årets resultat		4 568	3 703
Summa fritt eget kapital		20 054	15 410
Summa eget kapital		25 358	20 790
Obeskattade reserver	13	7 402	8 242
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	14	2 630	2 719
Summa avsättningar		2 630	2 719
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	103 962	112 712
Summa långfristiga skulder		103 962	112 712
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	55 000	67 412
Leverantörsskulder		2 607	2 115
Skulder till koncernföretag		1 992	998
Övriga kortfristiga skulder		755	496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 213	12 860
Summa kortfristiga skulder		72 567	83 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 919	228 344

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 841	6 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	5 389	4 777
Betald skatt		-1 585	-1 633
Resultat efter finansiella poster		8 645	9 446
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		33	10
Förändring av kortfristiga fordringar		136	-40
Förändring av kortfristiga skulder		1 465	-97
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 279	9 319
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-570	-1 639
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		167	145
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-403	-1 494
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		46 250	0
Amortering av lån		-67 413	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 163	0
Årets kassaflöde		-11 287	7 825
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		30 904	23 079
Likvida medel vid årets slut		19 617	30 904

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 avskrivningsmeod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stommar	100 år
Fasade, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25-30 år
Övrigt	25-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	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 ett belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även tagit till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

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, utrangeras 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.

Låneutgifter

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 ränteinstrument 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

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

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 eller som en förutbetalad intäkt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

	2020	2019
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	33 619	33 310
Lokaler	8 479	8 256
Uppvärmning	4 029	4 028
Övrigt	2 084	2 150
	48 210	47 744
I övriga intäkter ingår:		
Intäkter från BRF Dansbanan	272	196
Vinst vid avyttring av BRF Dansbanan	0	58
Övrigt	932	1 067
	1 204	1 322

Not 3 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	14	14

Not 4 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	291 286	289 760
Inköp	106	1 526
Försäljningar/utrangeringar	-1 296	0
Omklassificeringar	4 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 495	291 286
Ingående avskrivningar	-94 341	-89 502
Försäljningar/utrangeringar	95	0
Omklassificeringar	-1 071	0
Årets avskrivningar	-5 154	-4 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 472	-94 341
Ingående uppskrivningar	2 997	3 092
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-95	-95
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 902	2 997
Ingående nedskrivningar	-9 321	-9 321
Återförda nedskrivningar	4 268	0
Årets nedskrivningar	-3 495	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 548	-9 321
Utgående redovisat värde	188 377	190 620
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	188 377	190 620
Verkligt värde	344 600	350 800

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	5 992	6 226
Inköp	0	269
Försäljningar/utrangeringar	0	-503
Omklassificeringar	-5 992	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 992
Ingående avskrivningar	-2 408	-2 645
Försäljningar/utrangeringar	0	503
Omklassificeringar	2 408	0
Årets avskrivningar	0	-267
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-2 408
Utgående redovisat värde	0	3 584

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Inköp	223	0
Försäljningar/utrangeringar	-335	0
Omklassificeringar	1 592	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 480	0
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	335	0
Omklassificeringar	-1 337	0
Årets avskrivningar	-76	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078	0
Utgående redovisat värde	402	0

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-1 600	-1 500
Återföring från periodiseringsfond	230	600
Förändring av överavskrivningar	2 210	-296
	840	-1 196

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 043	-988
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	89	20
Skatt hänförlig till tidigare år	-160	-435
Totalt redovisad skatt	-1 113	-1 403

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 681		5 106
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1 216	21,40	-1 093
Ej avdragsgilla kostnader		-59		-25
Ej skattepliktiga intäkter		165		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-6		-9
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförda och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter		-86		139
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		89		20
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		0		-435
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		0		0
Redovisad effektiv skatt	19,59	-1 113	27,48	-1 403

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	103	259
Under året nedlagda kostnader	490	873
Under året genomförda omfördelningar	-249	-1 029
	344	103

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	709
Försäljningar	0	-87
Omklassificeringar	0	-622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	662	40
Försäljningar	-167	0
Omklassificeringar	0	622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495	662
Utgående redovisat värde	495	662

Not 12 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	2 380	2 412
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-76	-75
Förändring pga ändrad skattesats	0	43
Belopp vid årets utgång	2 304	2 380

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

Not 13 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfonder	7 340	5 970
Akkumulerade överavskrivningar	62	2 272
	7 402	8 242
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	6	6

Not 14 Avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	2 719	2 782
Årets avsättningar	0	134
Förändring pga ändrad skattesats	0	-177
Under året återförda belopp	-89	-20
	2 630	2 719

Not 15 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Kommuninvest	2023-11-13	24 250	0
Kommuninvest	2020-10-22	0	27 138
Kommuninvest	2021-09-15	54 000	54 000
Kommuninvest	2022-09-15	28 712	28 712
Kommuninvest	2022-09-15	30 000	30 000
Kommuninvest	2024-02-16	22 000	0
Kommuninvest	2020-03-19	0	40 275
		158 962	180 125
Kortfristig del av långfristig skuld		55 000	67 412

Not 17 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 158 962 tkr (180 125 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	103 962	112 712
	103 962	112 712
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	55 000	67 412
	55 000	67 412

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	5 327	5 201
Nedskrivningar	3 495	0
Återföring av nedskrivningar	-4 268	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	1 201	-58
Intäktsfört bidrag investeringsstöd	-366	-366
	5 389	4 777

Not 19 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	4 134	4 865
	4 134	4 865

Not 20 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Melleruds kommun med organisationsnummer 212000-1488 med säte i Mellerud.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19 innebär en ny situation för samhället och många frågeställningar som måste hanteras för både arbetsgivaren och den enskilde. Vi ser i nuläget ingen väsentlig påverkan på vår verksamhet och med våra implementerade försiktighetsåtgärder bedömer vi enligt vår riskanalys inte att vi behöver känna oro över att bolaget inte kommer klara dess finansiella åtagande på 12 månaders sikt.

Not 22 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 175 mkr (140 mkr). Per 2019-12-31 finns ett undervärde på 3,0 mkr (5,5 mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,79 år (1,27 år).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindingen:

	2020	2019
Inom 1 år	64 mkr	65,1 mkr
Inom 1-5 år	35 mkr	115 mkr
Inom 6-10 år	60 mkr	0 mkr
Summa	159,0 mkr	180,1 mkr

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

Mellerud

Robert Svensson
Ordförande

Thomas Hagman

Sven Eriksson

Martin Andersson

Lisbeth Berglöv

Erik Josefsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Aronsson
Auktoriserad revisor