

Årsredovisning

för

AB Melleruds Bostäder

556528-4329

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för AB Melleruds Bostäder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 727 (710) lägenheter vid årsskiftet, fördelat på Mellerud 508 (484), Åsensbruk 125 (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 2017 fortsatt sin satsning på underhållsarbeten och reparationer, motsvarande ca 7,9 (10,6) miljoner kr, eller 149 (204) kr per kvadratmeter.

Investeringar

Årets aktiverade investeringar har uppgått till ca 46,9 miljoner kr (ca 3 miljoner kr 2016), omfattande 10 projekt, varav Järven 6 utgör ca 41,9 miljoner kr.

- Ombyggnad av entrépartier till trapphus i Södra åsen.
- Byte av ytterdörrar på Karolinervägen i Dals Rostock.
- Iordningställande av uteplatser med staket på Karolinervägen.
- Byte av fönster på Lövåsvägen i Dals Rostock.
- Ombyggnad av ventilation i tre fastigheter.
- Byte av portlåssystem och tvättstugebokning i två fastigheter i Mellerud.
- Nyproduktion av 24 hyresrätter på Järven 6 i Mellerud.

Nybyggnad Järven 6

Inflyttning på Järven 6 genomfördes enligt plan 1 dec 2017. Samtliga lägenheter är uthyrda. Återstående arbete avser yttre miljö med planteringar. Den totala investeringen uppgick vid aktivering till 41,9 miljoner kr med en nedskrivning på 6,5 miljoner kr. Beslut om statligt stöd för nyproduktionen har erhållits med 4,3 miljoner kr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

En relativt stabil arbetsmarknad och fortsatt inflyttning till kommunen har gett ett fortsatt bra underlag för verksamheten. Detta återspeglas också i bolagets uthyrning. Vakansgraden har ökat något i jämförelse med föregående år, i medeltal 1,5 % (1,0) över året. Under året omsattes 149 (143) lägenheter eller 21 % (20), en viss försämring mot föregående år. Vakansgraden förväntas fortsatt vara låg, men något stigande under kommande verksamhetsår.

Räntesituationen påverkar oss i mindre grad då vår låneportfölj har en lång räntebindningstid. Per 2017-12-31 var:

Genomsnittsräntan	2,56 %	(3,17 %)
Räntebindningstiden	2,82 år	(4,23 år)
Kapitalbindningstiden	1,28 år	(1,10 år)

Andra icke-finansiella upplysningar

<i>Omflyttningsstatistik</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Orsak</i>					
Avlidna eller flyttat till äldreboende	41	33	23	27	31
Hyresskuld	0	1	1	1	1
Byte inom AB Melleruds Bostäder	44	36	25	37	27
Flyttat från kommunen	33	39	22	27	36
Andra orsaker, ex.vis husköp, flytt till andra hyresvärdar	18	22	21	31	21
Okänd orsak	13	12	25	22	35
Totalt	149	143	117	145	151
Förändring i %	(21 %)	(20 %)	(16 %)	(20 %)	(21 %)

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 Nordeuropa Försäkring AB samt LLOYD'S under 2017. Från och med 2018 har bolaget försäkringar tecknade i Dina Försäkringar. 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 sju protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	45 998	45 469	45 317	44 064	44 341
Resultat efter finansiella poster	6 681	-3 282	6 100	-2 024	2 213
Balansomslutning	215 554	184 194	182 519	177 201	181 374
Soliditet (%)	8,6	7,1	9,2	7,3	6,5

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	2 560 515	8 207 239	-3 740 471	10 027 283
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-3 740 471	3 740 471	0
Förändring uppskrivningsfond		-84 742	84 742		0
Årets resultat				3 818 295	3 818 295
Belopp vid årets utgång	3 000 000	2 475 773	4 551 510	3 818 295	13 845 578

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 551 510
årets vinst	3 818 295
	8 369 805
disponeras så att i ny räkning överföres	8 369 805

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	45 998	45 469
Övriga rörelseintäkter		2 796	1 627
Summa rörelsens intäkter		48 794	47 096
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-21 657	-23 664
Övriga externa kostnader		-2 847	-3 255
Personalkostnader	3	-8 499	-8 248
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6, 7	-4 026	-10 325
Summa rörelsens kostnader		-37 029	-45 492
Rörelseresultat		11 765	1 604
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	22
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 147	-5 025
Summa finansiella poster		-5 084	-4 886
Resultat efter finansiella poster		6 681	-3 282
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	8	-1 924	-80
Resultat före skatt		4 757	-3 362
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-939	-378
Årets resultat		3 818	-3 740

Balansräkning

Tkr

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	191 628	155 114
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 444	1 581
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	4 718	1 082
		197 790	157 777

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 077	1 706
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
		1 117	1 746

Summa anläggningstillgångar

198 907

159 523

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Färdiga varor och handelsvaror		258	316
--------------------------------	--	-----	-----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		498	483
Aktuella skattefordringar		840	1 412
Övriga kortfristiga fordringar		478	371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		572	836
		2 388	3 102

Kassa och bank

14 001

21 253

Summa omsättningstillgångar

16 647

24 671

SUMMA TILLGÅNGAR

215 554

184 194

Balansräkning

Tkr

Not 2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond	12	2 476	2 561
		5 476	5 561

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		4 552	8 207
Årets resultat		3 818	-3 740
		8 370	4 467

Summa eget kapital 13 846 10 028

Obeskattade reserver 13 5 894 3 970

Avsättningar

	7		
Uppskjutna skatter		1 415	1 132
Övriga avsättningar		0	4 382
Summa avsättningar		1 415	5 514

Långfristiga skulder

14 Övriga skulder till kreditinstitut 179 900 150 800

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		900	900
Leverantörsskulder		5 841	5 061
Övriga kortfristiga skulder		1 080	928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 678	6 993
Summa kortfristiga skulder		14 499	13 882

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 215 554 184 194

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 avskrivningsmeod 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 värdestebring. 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, 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.

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 förmånsbestämda pensionsplaner. Redovisning sker enligt förenklingsreglerna.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Företaget har en förmånsbestämd pensionsförpliktelse som är knuten till en pensionsstiftelse. Företaget redovisar en avsättning för den del stiftelsens förmögenhet, värderad till marknadsvärde, understiger förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsförpliktelser vilka uteslutande är beroende av värdet på de av företaget och koncernen ägda kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringarna redovisas som finansiell anläggningstillgång. I enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3) redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning till samma värde som kapitalförsäkringens redovisade värde.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner i utländska dotterföretag i koncernen. Redovisning sker enligt samma principer som i dotterföretaget.

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

	2017	2016
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	31 783	31 433
Lokaler	8 221	8 115
Uppvärmning	4 008	3 971
Övrigt	1 986	1 950
	45 998	45 468
I övriga intäkter ingår:		
Intäkter från BRF Dansbanan	302	440
Vinst vid avyttring av BRF Dansbanan	531	122
Övrigt	1 963	1 066
	2 796	1 627

Not 3 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	14	14

Not 4 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	236 097	233 027
Inköp	46 907	3 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 004	236 097
Ingående avskrivningar	-81 061	-77 485
Årets avskrivningar	-3 780	-3 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 841	-81 061
Ingående uppskrivningar	3 282	3 391
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-109	-109
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 174	3 282
Ingående nedskrivningar	-3 204	-3 204
Omklassificeringar	-6 504	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 708	-3 204
Utgående redovisat värde	191 628	155 114
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	191 628	155 114
Verkligt värde	322 000	322 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	4 023	4 023
Försäljningar/utrangeringar	-90	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 933	4 023
Ingående avskrivningar	-2 442	-2 305
Försäljningar/utrangeringar	90	0
Årets avskrivningar	-137	-137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 489	-2 442
Utgående redovisat värde	1 444	1 581

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017	2016
Ingående nedlagda kostnader	1 082	1 491
Under året nedlagda kostnader	50 159	3 403
Under året utförda nedskrivningar	2 122	-2 122
Under året genomförda omfördelningar	-48 427	-1 010
Under året erhållna offentliga bidrag	-218	-680
	4 718	1 082

Not 7 Avsättningar

	2017	2016
Nedskrivning pågående nyanläggning		
Belopp vid årets ingång	4 382	0
Under året utförda avsättningar	0	4 382
Under året genomförda omfördelningar	-4 382	0
	0	4 382
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 132	1 253
Årets avsättningar	307	0
Under året återförda belopp	-24	-121
	1 415	1 132

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Avsättning till periodiseringsfond	-990	-750
Återföring från periodiseringsfond	510	670
Förändring av överavskrivningar	-1 444	0
	-1 924	-80

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-656	-499
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-283	121
Totalt redovisad skatt	-939	-378

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 757		-3 363
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-1 047	22,00	740
Ej avdragsgilla kostnader	0,63	-30	-0,77	-26
Ej skattepliktig realisationsvinst	-2,46	117	0,80	27
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0,07	-3	-0,12	-4
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförda och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter	-6,45	307	5,80	195
Skatteeffekt på ej avdragsgill nedskrivning	0,00	0	-42,55	-1 431
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5,95	-283	3,60	121
Redovisad effektiv skatt	19,73	-939	-11,25	-378

Not 10 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
BRF Dansbanan	30	30	12	1 077
				1 077
	Org.nr	Säte		
BRF Dansbanan	769621-6048	Mellerud		

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 12 Uppskrivningsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	2 560	2 645
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-85	-85
Belopp vid årets utgång	2 476	2 560

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

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfonder	4 450	3 970
Ackumulerade överavskrivningar	1 444	0
	5 894	3 970
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	3	4

Not 14 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	176 300	147 200
	176 300	147 200

Not 15 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 2017-12-31 finns ett undervärde på 13,2 mkr (17,1 mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,82 år (4,23 år).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2017	2016
Inom 1 år	40 800	68 988
Inom 1-5 år	140 000	82 713
Summa	180 800	151 700

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

Mellerud den 28 februari 2018

Robert Svensson
Ordförande

Georg Eriksson

Thomas Hagman

Jonny Stücken

Daniel Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

AB Melleruds Bostäder

556528-4329

Räkenskapsåret

2017

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Melleruds Bostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Mellerud

Robert Svensson