

Styrelsen och verkställande direktören för

AB Bromölla

Org nr 556537-1274

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

AB Bromölla hem är ett allmännyttigt fastighetsbolag som i sin helhet ägs av Bromölla kommun.

Bolagets verksamhet består av att inom Bromölla kommun äga, förvalta, förvärva, avyttra och bebygga fastigheter med bostäder och lokaler.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen och därtill erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolaget är tillika medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u p a) och samarbetsorganisationen Skånehem.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

<i>Ekonomisk översikt, kkr</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning och				
övriga rörelseintäkter	81 743	78 105	76 412	73 519
Resultat efter finansiella poster	667	195	-537	3 073
Balansomslutning	584 779	534 839	455 789	457 314
Soliditet %	9,0	9,7	11,4	11,5
Medeltal anställda	17	14	5	5

Definitioner: se not 32

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har två stora nybyggnationer, 52 st. lägenheter på Ivöstrandområdet och ett LSS-boende i Näsum, färdigställt. Båda projekten följde utsatt tidsplan och var inflyttningsklara kvartal 3 2018.

Lägenheterna på Ivöstrandområdet var klara och inflyttningsbara den 1 september 2018. Vid invigningen av fastigheterna den 31 augusti var 47 st. av de 52 st. lägenheterna uthyrda. De lägenheter som inte var uthyrda vid invigningen blev uthyrda under september månad.

LSS-boendet i Näsum stod klart för inflyttning i slutet av september. Hyresgästen Bromölla kommun har skrivit ett 20-årigt hyreskontrakt för lokalerna.

Räkenskapsåret har i övrigt varit något turbulent med avgående VD, fastighetschef, arbetsledare samt pensionerad ekonomiansvarig.

Sedan AB Bromölla hem tog över den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln i egen regi har förändringar skett i organisationen. För merparten av räkenskapsåret var bolaget utan fastighetschef/förvaltare. En av fastighetssköterna tog nytt ansvar som arbetsledare för fastighetsskötergruppen. Trots den knappa bemanningen har det dagliga arbetet, i huvudsak, fungerat bra tack vare Bromöllabolagskonceptet där vi delar resurser mellan de kommunala bolagen.

På den administrativa sidan har tidigare ekonomiansvarig gått i pension och hans efterträdare har tillträtt. Kundtjänsten har utökats med en heltidstjänst under 2018. I och med de förändringar som hitintills varit i organisationen så pågår fortfarande arbetet med genomförandet av förbättringar, digitaliseringar och effektiviseringar i arbetssättet samt i det gemensamma synsättet som Bromöllabolagen.

En ny hyressättningsmodell som heter Systematisk hyressättning kommer att införas i samarbete med Hyresgästföreningen. Denna modell är en varudeklaration av samtliga våra lägenheter. Lägenheternas standard inventeras och poängsätts för att sedan generera en målhyra.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under räkenskapsåret har både bruttoresultat och rörelseresultat minskat. Detta beror mest på ökade reparations- och underhållskostnader samt administrationskostnader. De ökade administrationskostnaderna är till stor del ett direkt utfall av att det varit mycket förändringar i organisationen under räkenskapsåret.

Dock ser bolaget ett fortsatt ökat reparation- och underhållsbehov av beståndet. För att få en övergripande bild av behovet, så att bolaget vet var de ska agera och inte reagera, kommer det framåt att läggas mycket kraft och arbete för att ta fram en långsiktig underhållsplan. Viktigt i processen med framtagandet av underhållsplanen är att koppla den till intäktssidan. Detta för att planera för reparationer, underhåll och investeringar på en nivå som intäktssidan, i form av hyreshöjningar, tillåter.

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt är bättre än föregående år. Anledningen till detta är för att de finansiella kostnaderna har minskat. För att hantera bolagets risker/möjligheter gällande finansiella kostnader används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Bolaget ser fortfarande en oro på den finansiella marknaden och kommer att fortsätta arbetet med att hålla de finansiella kostnaderna på en acceptabel nivå kommande år.

På sikt planerar bolaget för byggnation av nya lägenheter.

Lyckas vi med ovanstående tror AB Bromölla på en god utveckling.

Fastigheter

Bolagets hela fastighetsbestånd omfattade vid årsskiftet 52 fastigheter innehållande 1 087 lägenheter, 48 lokaler, 135 hyresaviserade garage och 205 hyresaviserade p-platser. Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde med automatisk anpassning till byggnadskostnadsutvecklingen genom indextillägg. Försäkringen täcker erforderligt försäkringsskydd.

Underhåll och investeringar

Erforderliga reparationer och underhåll, såväl yttre som inre har utförts. Totalt har det reparerats och underhållits för 18 056 tkr. Två nybyggnationer har slutförts under 2018.

Hyresförhandling

Vid förhandling med Hyresgästföreningen i Norra Skåne träffades en tvåårig överenskommelse om höjda hyror för 2018 med 1,50%. För 2019 görs ingen generell höjning av hyrorna. Detta som ett led i att succesivt gå över till Systematisk hyressättning.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 45 624 875,39, disponeras enligt följande:

Utdelning 7 200 aktier * 6,1667 kr per aktie	44 400
Balanseras i ny räkning	45 580 475
Summa	<u>45 624 875</u>

Utdelningsmotivering

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4§ ABL avseende föreslagen utdelning. Bolaget är lönsamt inom uthyrning av bostäder och lokaler. Styrelsens förslag till utdelning uppgår till 6,1667 kr per aktie vilket motsvarar en total utdelning om 44 400 kr. Bolagets fria egna kapital uppgår till 45 624 875 kr före genomförd utdelning. Det bedöms att den föreslagna utdelningen är försvarlig med vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i AB 2005:551.

1. de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
2. bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning	2	79 161 897	75 888 808
Fastighetskostnader		-54 554 049	-50 913 235
Bruttoresultat		24 607 848	24 975 573
Administrationskostnader	3	-15 291 068	-12 004 356
Övriga rörelseintäkter		2 581 193	2 215 610
Övriga rörelsekostnader		-277 023	-1 144 330
Rörelseresultat	4, 5	11 620 950	14 042 497
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	57 914	93 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-11 011 907	-13 940 418
Resultat efter finansiella poster		666 957	195 278
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	8	531 557	594 000
Resultat före skatt		1 198 514	789 278
Skatt på årets resultat	9	-85 741	-181 164
Årets resultat		1 112 773	608 114

866

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	553 089 496	436 942 956
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	929 408	1 170 479
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 790 628	1 481 927
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	739 645	54 624 583
		<u>558 549 177</u>	<u>494 219 945</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	15	40 000	40 000
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	16	51 064	66 676
Uppskjutna skattefordringar	17	586 557	
		<u>677 621</u>	<u>106 676</u>
Summa anläggningstillgångar		559 226 798	494 326 621
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	18	245 418	130 221
		<u>245 418</u>	<u>130 221</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		500 269	656 114
Aktuell skattefordran		1 673 345	1 769 329
Övriga fordringar		3 815 993	256 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 959 044	2 866 363
		<u>7 948 651</u>	<u>5 548 377</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 358 876	34 833 297
		<u>17 358 876</u>	<u>34 833 297</u>
Summa omsättningstillgångar		25 552 945	40 511 895
SUMMA TILLGÅNGAR		584 779 743	534 838 516

886

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (7 200 A aktier)		7 200 000	7 200 000
		<u>7 200 000</u>	<u>7 200 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		44 512 102	43 949 288
Årets resultat		1 112 773	608 114
		<u>45 624 875</u>	<u>44 557 402</u>
		52 824 875	51 757 402
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		—	531 557
		<u>—</u>	<u>531 557</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	22	3 315 644	2 643 346
		<u>3 315 644</u>	<u>2 643 346</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	23, 24		
Övriga skulder till kreditinstitut		507 817 000	458 917 000
		<u>507 817 000</u>	<u>458 917 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		800 000	1 800 000
Leverantörsskulder		7 535 217	7 843 594
Övriga skulder		297 814	631 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	12 189 193	10 714 375
		<u>20 822 224</u>	<u>20 989 211</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>584 779 743</u>	<u>534 838 516</u>

88

AB Bromölla

Org nr 556537-1274

Rapport över förändringar i eget kapital

2017-12-31		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
		<i>Aktiekapital</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>
Ingående balans		7 200 000	43 989 488
Årets resultat			608 114
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Utdelning			-47 400
Vid årets utgång		7 200 000	44 557 402
2018-12-31		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
		<i>Aktiekapital</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>
Ingående balans		7 200 000	44 557 402
Årets resultat			1 112 773
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Utdelning			-45 300
<i>Summa</i>			-45 300
Vid årets utgång		7 200 000	45 624 875

882

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	666 957	195 278
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	11 115 661	11 851 350
		<u>11 782 618</u>	<u>12 046 628</u>
Betald inkomstskatt		95 984	136 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 878 602	12 182 703
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-115 197	62 779
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 496 258	-621 560
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		1 153 364	2 444 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>10 420 511</u>	<u>14 068 513</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-78 830 035	-67 080 023
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 064 791	749 529
Förvärv av finansiella tillgångar		-19 847	-8 319
Avyttring av finansiella tillgångar		35 459	47 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-75 749 632</u>	<u>-66 290 982</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		49 000 000	78 000 000
Amortering av lån		-1 100 000	-1 550 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-45 300	-40 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>47 854 700</u>	<u>76 409 800</u>
Årets kassaflöde		-17 474 421	24 187 331
Likvida medel vid årets början		<u>34 833 297</u>	<u>10 645 966</u>
Likvida medel vid årets slut	30	17 358 876	34 833 297

886

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

Byggnader
Maskiner och andra tekniska anläggningar

Nyttjandeperiod
15 - 100 år
5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	100 år
- Fastighetsinstallationer	50 år
- El/elinstallationer	50 år
- Fasad/balkong	60 år
- Tak	35-60 år
- Fönster/dörrar/portar/takluckor	40 år
- Hyresgäst Anpassningar/lokanpassningar	30 år
- Restpost	50 år
- Fristående miljöhus/tvättstugor/garage	20 år
- Värme & sanitet (VS)	50 år
- Ventilation	50 år
- Invändigt byggnad	15 år
- Badrum/wc/tvättstugor	25 år
- Kök med inredning (inkl vvs/el)	25 år
- Transport/hiss	30 år
- Styr- och reglersystem	20 år
- Markanläggningar	20 år
- Fiberinstallation	20 år

886

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt vägda genomsnittspriser. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

882

Ersättningar till anställda*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

886

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2018	2017
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	79 161 897	75 888 808
	<u>79 161 897</u>	<u>75 888 808</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	79 161 897	75 888 808
	<u>79 161 897</u>	<u>75 888 808</u>

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018	2017
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	153 305	137 552
Andra uppdrag	31 219	27 680
	<u>184 524</u>	<u>165 232</u>
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	15 471	14 791
	<u>15 471</u>	<u>14 791</u>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2018	varav män	2017	varav män
Sverige	17	65%	14	57%
Totalt	17	65%	14	57%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2018-12-31 Andel kvinnor	2017-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	38%	40%
Övriga ledande befattningshavare	6%	18%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018	2017
Löner och ersättningar	5 959 768	4 941 870
Sociala kostnader	2 912 044	2 651 186
(varav pensionskostnad) 1)	-(788 053)	-(821 527)
	8 871 812	7 593 056

1) Av företagets pensionskostnader avser 0 kr (0 kr) företagets VD och styrelse.
Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kr (0 kr).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2018		2017	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	230 160 (-)	5 729 608	221 321 (-)	4 720 549

Bromölla har ingen anställd Verkställande direktör utan tjänsten köps.

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-10 920 991	-9 827 792
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-276 881	-199 013
Inventarier, verktyg och installationer	-469 657	-220 857
	-11 667 529	-10 247 662
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-11 587 991	-10 175 715
Administrationskostnader	-79 538	-71 947
	-11 667 529	-10 247 662

856

AB Bromölla

Org nr 556537-1274

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	57 914	93 199
	57 914	93 199

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, övriga	11 011 907	-13 940 418
	-11 011 907	-13 940 418

Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga

	2018	2017
Periodiseringsfond, årets återföring	531 557	594 000
	531 557	594 000

Not 9 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Uppskjuten skatt	-85 741	-181 164
	-85 741	-181 164

Avstämning av effektiv skatt

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 198 514		789 278
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-263 673	22,0%	-173 641
Ej avdragsgilla kostnader	0,7%	-8 221	1,0%	-8 028
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	126	0,0%	20
Skatteeffekt avseende direktavdrag	-47,6%	570 433	0,0%	-
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	-30,7%	368 256	-23,2%	182 731
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	55,6%	-666 502	0,1%	-600
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-421	0,1%	-482
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	7,2%	-85 741	23,0%	-181 164
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	2	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	7,2%	-85 741	22,9%	-181 164

886

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	548 397 142	539 442 626
Nyanskaffningar	129 900 805	11 973 798
Avyttringar och utrangeringar	-3 696 744	-3 019 282
Vid årets slut	674 601 203	548 397 142
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-111 454 186	-102 292 459
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	863 470	666 065
Årets avskrivning	-10 920 991	-9 827 792
Vid årets slut	-121 511 707	-111 454 186
Redovisat värde vid årets slut	553 089 496	436 942 956
Varav mark	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	57 899 887	54 782 093
Redovisat värde vid årets slut	57 899 887	54 782 093

Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	676 300 000	677 080 000
Vid årets slut	829 920 000	676 300 000

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare.

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 369 492	-
Nyanskaffningar	35 810	1 369 492
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	1 405 302	1 369 492
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-199 013	-
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning	-276 881	-199 013
Vid årets slut	-475 894	-199 013
Redovisat värde vid årets slut	929 408	1 170 479

88

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 719 970	202 624
Nyanskaffningar	2 778 358	1 562 346
Avyttringar och utrangeringar	—	-45 000
Vid årets slut	4 498 328	1 719 970
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-238 043	-62 186
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	45 000
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-469 657	-220 857
Vid årets slut	-707 700	-238 043
Redovisat värde vid årets slut	3 790 628	1 481 927

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	54 624 583	2 450 195
Omklassificeringar	-54 347 503	-9 850 091
Investeringar	462 565	62 024 479
Redovisat värde vid årets slut	739 645	54 624 583

Not 15 Ägarintressen i övriga företag

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 000	40 000
Vid årets slut	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Specifikation av övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2017-12-31 Redovisat värde
<i>Företag med ägarintresse i</i>	
Direkt ägda	
Husbyggnadsvaror HBV förening u p a	40 000
	40 000
	2018-12-31 Redovisat värde
Direkt ägda	
Husbyggnadsvaror HBV förening u p a	40 000
	40 000

886

Not 16 Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	66 676	106 187
Förvärv	19 847	8 320
Avyttring	-35 459	-47 831
Redovisat värde vid årets slut	51 064	66 676

Not 17 Uppskjutna skattefordringar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Tillkommande fordringar	586 577	-
Redovisat värde vid årets slut	586 557	-

Not 18 Varulager m m

	2018-12-31	2017-12-31
Varulager redovisat till anskaffningsvärde	245 418	130 221
Skiltnadsbelopp	-245 418	-130 221
Fördelning av skiltnadsbelopp:		
Råvaror och förnödenheter	245 418	130 221
	245 418	130 221

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	-	1 130 479
Inbetald moms från hyresgäster	198 317	134 947
Övriga poster	1 760 727	1 600 937
	1 959 044	2 866 363

Not 20 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 45 624 875,39, disponeras enligt följande:

Utdelning 7 200 aktier * 6,1667 kr per aktie	44 400
Balanseras i ny räkning	45 580 475
Summa	45 624 875

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
A aktier		
antal aktier	7 200	7 200
kvotvärde	1 000	1 000

Not 22 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2018-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader	495 189 609	479 094 252	16 095 357
	495 189 609	479 094 252	16 095 357

	Uppskjuten skattefordran	2018-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	—	3 315 644	-3 315 644
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	3 315 644	-3 315 644

	Redovisat värde	2017-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader	382 160 862	370 145 653	12 015 209
	382 160 862	370 145 653	12 015 209

	Uppskjuten skattefordran	2017-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	—	2 643 346	-2 643 346
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	2 643 346	-2 643 346

Not 23 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	—	—

886

Not 24 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2018-12-31		2017-12-31	
Skulder	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	350 000 000	329 550 000	350 000 000	323 200 000
	350 000 000	329 550 000	350 000 000	323 200 000

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 350 MSEK (350 MSEK). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,15 år (3,11 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,62% (2,13%). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -20,4 MSEK (-26,8 MSEK).

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna EI- VA- och renhållning och uppvärmningskostnader	1 872 044	1 741 826
Upplupna räntor	2 736 306	3 056 657
Förutbetalda hyror	5 814 426	5 030 207
Upplupna personalkostnader	587 019	415 746
Övriga poster	1 179 398	469 939
	12 189 193	10 714 375

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	95 477	49 597

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter årets slut har inträffat.

Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2018	2017
Erhållen ränta	57 914	93 199
Erlagd ränta	-10 691 556	-13 265 569

**Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2018	2017
Avskrivningar	11 667 529	10 247 662
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-551 868	1 603 688
	11 115 661	11 851 350

886

AB Bromölla hem
Org nr 556537-1274

Not 30 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	17 358 876	34 833 297
	<u>17 358 876</u>	<u>34 833 297</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 31 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Bromölla kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 27,3 (29,6) % av inköpen och 26,8 (25,5) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 32 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: (Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Bromölla den 19/3 2019


Asa Hammarstedt
Ordförande


Patrik Ottosson
Vice ordförande


Linda Väbro


Magnus Persson


Ola Rosqvist


Anders Bröthlin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2019
KPMG AB


Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bromölla, org. nr 556537-1274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bromölla för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Bromöllas finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bromölla enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bromölla för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bromölla AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den 15 april 2019

KPMG AB



Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor