

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen i AB BromöllaHem, §§ 1-17.

Plats och tid: den 7 mars 2018 mellan klockan 15.00-17.40 i Sparbankshallens konferensrum i Bromölla.

Närvarande:

Tommy	Höppner	Ordförande
Daniel	Haker	Vice ordförande
Åsa	Hammarstedt	Ledamot
Patrik	Ottosson	Ledamot
Pia	Kronkvist	Tjänstgörande suppleant
Bengt-Olof	Bengtsson	Suppleant
Henrik	Bergqvist	VD
Paul	Angsmo	Sekreterare

§ 1 Sammanträdets öppnande, godkännande av dagordning

Ordförande Tommy Höppner förklarade sammanträdet öppnat, dagordningen godkändes.

§ 2 Val av justerare

Patrik Ottosson utsågs att jämte ordförande Tommy Höppner justera protokollet.

§ 3 Föregående mötes protokoll

Föregående mötes protokoll genomgicks och godkändes.

§ 4 Uthyrningsläget (Bilaga 1)

Paul Angsmo rapporterade om uthyrningsläget enligt bilaga 1.

Styrelsens beslut

Styrelsen godkände rapporten.

§ 5 Ej verkställda beslut (Bilaga 2)

Protokoll 5/16 §51 Försäljning fastighet Ågatan 10.

12 11

Fastigheten är såld och överläts 2018-01-02.

Protokoll 4/17 §45 Fastighetsförsäljning och 4/17 §46 Alternativ finansiering vid nyproduktion har en egen punkt på dagordningen.

Styrelsens beslut

Styrelsen godkände rapporterna och beslutade även att ta bort punkten 5/16 §51 då den ansågs verkställd.

§ 6 Ekonomisk rapport (Bilaga 3)

Paul Angsmo lämnade en ekonomisk rapport enligt bilaga 3.

Styrelsens beslut

Styrelsen godkände rapporten.

§ 7 Personal

Henrik Bergqvist rapporterade att Bromöllabolagen gemensamt har anställt Therese Håkansson som marknadskommunikatör.

Som efterträdare till Paul Angsmo, som går i pension 2018-05-31, har Ida Frank anställts.

Styrelsens beslut

Styrelsen godkände rapporten.

§ 8 Styrelseutvärdering (Bilaga 4)

Tommy Höppner presenterade det samlade resultatet av den genomförda styrelseutvärderingen enligt bilaga 4.

Styrelsens beslut

Styrelsen godkände presentationen.

§ 9 Utbildning

Tommy Höppner och Daniel Haker har gjort en bedömning efter styrelseutvärderingen och rekommenderar inte någon ytterligare utbildning av nuvarande styrelse. I stället bör VD bevaka så att nästa styrelse som tillträder efter nästa val får behövlig utbildning.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt förslaget.

§ 10 Riskhantering

Tommy Höppner förslög att punkten bordlägges till nästa styrelsemöte.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt förslaget.

§ 11 Försäljning fastigheter

Henrik Bergqvist lämnade en lägesrapport för de 4 fastigheter, som styrelsen har beslutat sälja. Samarbetsavtalet för Skanskatomten är omförhandlat.

Styrelsens beslut

Styrelsen godkände rapporten.

§ 12 iBinder

Henrik Bergqvist informerade att flera styrelsedokument kommer att läggas in i iBinder i stället för att skickas ut. Shams kommer att skicka ut en ny inbjudan till styrelsen för åtkomst till iBinder.

Styrelsens beslut

Styrelsen godkände informationen.

§ 13 Reviderad budget 2018 (Bilaga 5)

Paul Angsmo redovisade reviderad budget för 2018 enligt bilaga 5.

Styrelsens beslut

Styrelsen fastställde budgeten enligt bilaga 5.

WTA

§ 14 Internkontrollplan 2018

Tommy Höppner föreslog att punkten bordlägges till nästa styrelsemöte.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt förslaget.

§ 15 Bokslut 2017 (Bilagor 6 och 7)

Paul Angsmo föredrog bokslut för 2017 enligt bilagorna 6 och 7.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade godkänna förvaltningsberättelsen för 2017 och att förelägga revisorer och bolagsstämma densamma.

Styrelsen beslutade godkänna 2017 års resultaträkning och att förelägga revisorer och bolagsstämma densamma.

Styrelsen beslutade godkänna 2017 års balansräkning omslutande 534 838 516 kr och att förelägga revisorer och bolagsstämma densamma.

Styrelsen beslutade om följande förslag till disposition av förfogade vinstmedel: Till aktieägare utdelas 45 300 kr samt i ny räkning överförs 44 512 102:13 kr.

§ 16 Övrigt

Paul Angsmo föredrog förslag till årsplanering för styrelsearbetet enligt bilaga 8.

Paul Angsmo föreslår att styrelsen uppdrar till VD Henrik Bergqvist eller Ekonomiansvarig Paul Angsmo att under 2018 för BromöllaHems räkning omsätta lån, dvs låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller under nämnda period.

Paul Angsmo föreslår att styrelsen uppdrar till VD Henrik Bergqvist eller Ekonomiansvarig Paul Angsmo att under 2018 för BromöllaHems räkning nyupplåna, dvs öka företagets skulder under nämnda period, med totalt 25 000 000 kr.

W TR

Styrelsens beslut

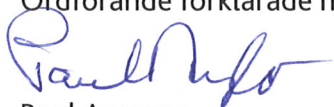
Styrelsen fastställde årsplanen enligt bilaga 8.

Styrelsen uppdrar till VD Henrik Bergqvist eller Ekonomiansvarig Paul Angsmo, att under 2018, för BromöllaHems räkning omsätta lån, dvs låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller under nämnda period.

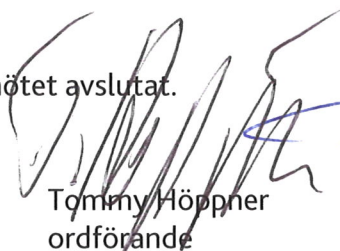
Styrelsen uppdrar till VD Henrik Bergqvist eller Ekonomiansvarig Paul Angsmo, att under 2018, för BromöllaHems räkning nyupplåna, dvs öka företagets skulder under nämnda period, med totalt 25 000 000 kr.

§ 17 Mötets avslutning

Ordförande förklarade mötet avslutat.



Paul Angsmo
sekreterare



Tommy Höppner
ordförande



Patrik Ottosson
justerande

Kostnader outhyrda lägenheter 2018-02

OMRÅDE	Totalt lgh	Outhyrt antal	Outhyrt belopp	Omflytt 180201	Omflytt 180301	Omflytt 180401	Omflytt 180501
101 Ågatan 26, 29, Tians väg 10	36	1	2 303	1/0		1/1	1/0
102 Tians väg 11	32			2/2			
103 Ågatan 21-23	36			1/1			
104 Ågatan 36-46	126			4/4		1/1	
105 Tians väg 20	11						
106 Fäladsvägen 2	56					1/1	1/0
107 Fäladsvägen 4	64			1/1		1/1	
108 Hermansens gata 16	35				2/2		3/0
109 Fäladsvägen 6-8	46						
110 Isaks Gränd m fl	36						
111 Kanalstigen	7						
112 Storgatan 54	16			2/3			
114 Villagatan 7-11	30				1/0		
116 Hermansens gata 5-7	8						
117 Sissastigen	20						
120 Orrstigen	21						
123 Storgatan 40, Bruksgatan 1	11						
201 Dalasträdet 2, Kyrkvägen 1	8	1	7 985			0/1	
202 Linnavångsvägen 14-16	12			1/1	1/1		
203 Kyrkvägen 7, Ängsvägen 2	18						
204 Dalasträdet 1-3	18				2/2		
205 Kullavägen 7, Toftvägen 16	13						1/0
206 Thorellis väg 1	5						
207 Axeltorpsvägen 10	6						
208 Kyrkvägen 16	5						1/1
209 Jöns Karls v 1-9, Stuev 14	12						
210 Kyrkvägen 12	6						
211 Linnavångsvägen 39	1						
212 G Landsv 1, Axeltorpsv 13	35						2/1
213 Tundahlavägen 156	7						1/0
214 Öllers väg 7	14						
215 Linnavångsvägen 12	7						
219 Öllers väg 2	5						
301 Stiftelsevägen 4	24				1/0		
302 Jungfruvägen 6	8						
303 Bakvägen 2	5						
501 Höjdvägen 19	12			1/1			
502 Sjömansvägen	26						
503 Vibergs väg	16				2/2	1/0	
	854	2	10 288	13/13	9/7	5/5	10/2

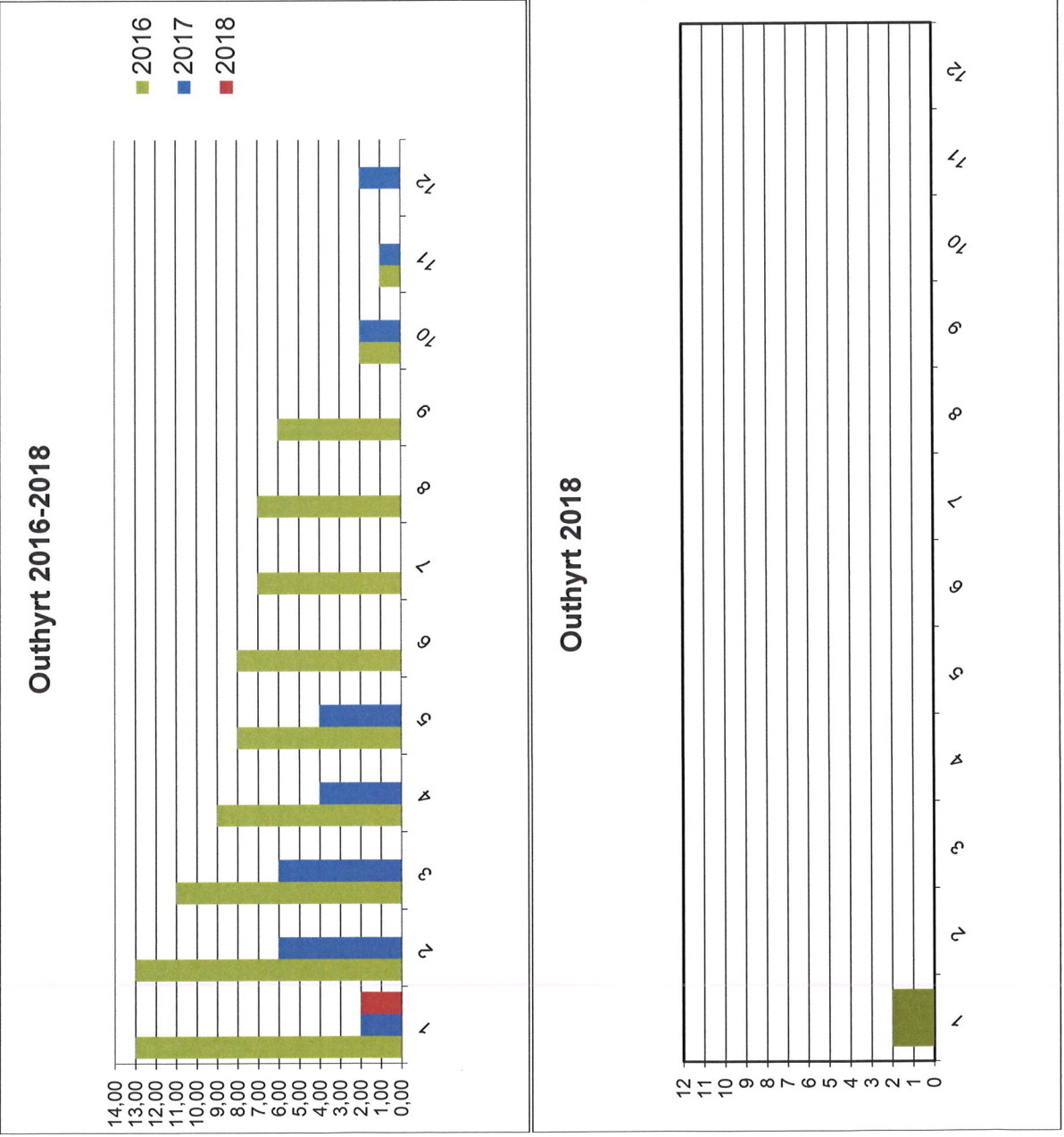
Totalhyra månad: 4 603 939

Statistik hyresledigt

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Januari	74	69	46	45	53	26	17	13	13	8	7	5	7	7
Februari	77	61	47	44	42	19	17	12	12	10	5	4	9	10
Mars	76	60	47	46	39	20	16	10	3	10	2	6	7	9
April	74	59	43	47	39	18	16	12	8	8	2	6	6	11
Maj	72	51	45	49	34	18	17	11	8	7	1	7	3	7
Juni	72	48	44	48	33	18	17	7	10	6	1	6	2	5
Juli	77	47	47	48	30	18	16	7	8	3	3	16	5	5
Augusti	78	44	47	44	29	18	16	12	6	3	4	14	8	5
September	78	49	51	43	30	15	9	8	11	4	5	11	8	4
Oktober	68	49	45	50	25	16	14	4	7	4	2	11	5	7
November	69	50	48	54	21	20	12	7	9	6	4	9	4	7
December	69	47	50	50	22	19	15	8	10	3	5	8	3	8
Snitt/år	74	53	47	47	33	19	15	9	9	6	3	9	6	7

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Januari	5	6	11	8	13	2	2
Februari	7	6	9	8	13	6	
Mars	5	8	10	6	11	6	
April	5	6	9	7	9	4	
Maj	2	11	10	5	8	4	
Juni	3	8	7	6	8	0	
Juli	3	8	8	7	7	0	
Augusti	5	8	9	6	7	0	
September	2	9	10	15	6	0	
Oktober	5	9	9	13	2	2	
November	9	10	10	10	1	1	
December	8	11	10	13	0	2	
Snitt/år	5	8	9	9	7	2	2

Handwritten mark: a stylized 'H' with a checkmark.



Ej verkställda beslut

Protokoll	Beskrivning
5/16 §51	Försäljning fastighet Ågatan 10
4/17 §45	Fastighetsförsäljning
4/17 §46	Alternativ finansiering vid nyproduktion

FINANSIELL RAPPORT PER 2018-01-31 FÖR AB BROMÖLLAHÄM

Lån/derivat	LÅN	180131		170930		161231	
		kkkr	%	kkkr	%	kkkr	%
	Handelsbanken	0	0	0	0	0	0
	Kommuninvest	460 717	100	461 167	100	384 267	100
	SEB	0	0	0	0	0	0
	Summa lån	460 717	100	461 167	100	384 267	100
	Antal kontrakt		7		7		5
	DERIVAT - ränteswapar						
	Nordea	60 000	2 st	70 000	3 st	70 000	3 st
	Handelsbanken kräver KB	0	0 st	0	0 st	0	0 st
	SEB	290 000	11 st	290 000	13 st	290 000	15 st
	Summa ränteswapar	350 000		360 000		360 000	
	Antal kontrakt		13 st	16 st		18 st	
Ränta/löptider	Genomsnittsränta (Effektiv)	2,13%		2,62%		3,49%	
	Räntebindning	3,04 år		3,30 år		4,62 år	
	Räntebindning inkl. nyupplåning	2,88 år		3,13 år		3,64 år	
	Kapitalbindning	0,86 år		0,64 år		0,44 år	
	Räntebindning exkl. derivat	0,11 år		0,15 år		0,14 år	
Räntebindning Förfalloprofil	0-3 månader	160 717	35	111 167	24	24 267	6
	3-6 månader	-50 000	-11	0	0	0	0
	6-12 månader	50 000	11	0	0	10 000	3
	Summa inom ett år	160 717	35	111 167	24	34 267	9
	1-2 år	0	0	50 000	11	50 000	13
	2-3 år	0	0	0	0	0	0
	3-4 år	160 000	35	140 000	30	0	0
	4-5 år	70 000	15	70 000	15	160 000	42
	5-6 år	0	0	20 000	4	70 000	18
	6-7 år	70 000	15	20 000	4	0	0
	7-8 år	0	0	50 000	11	70 000	18
	8-9 år	0	0	0	0	0	0
	9-10 år	0	0	0	0	0	0
	Summa förfall	460 717	100	461 167	100	384 267	100
Kapitalbindning Förfalloprofil	0-3 månader	121 315	26	100 000	22	100 000	26
	3-6 månader	0	0	54 115	12	122 115	32
	6-12 månader	219 402	48	307 052	67	162 152	42
	Summa inom ett år	340 717	74	461 167	100	384 267	100
	1-2 år	100 000	22	0	0	0	0
	2-3 år	20 000	4	0	0	0	0
	3-4 år	0	0	0	0	0	0
	4-5 år	0	0	0	0	0	0
	5-6 år	0	0	0	0	0	0
	6-7 år	0	0	0	0	0	0
	7-8 år	0	0	0	0	0	0
	8-9 år	0	0	0	0	0	0
	9-10 år	0	0	0	0	0	0
	Summa förfall	460 717	100	461 167	100	384 267	100
Värdering	Värde						
	Lån	100		45		63	
	Ränteswapar	-24 322		-28 924		-37 317	
	Summa värde	-24 222		-28 879		-37 254	
	Värdeförändring vid +1%						
	Lån	522		709		543	
	Ränteswapar	13 588		14 765		17 651	
	Summa	14 110		15 474		18 194	
	Värde vid +1%						
	Lån	622		754		606	
	Ränteswapar	-10 734		-14 159		-19 666	
	Summa	-10 112		-13 405		-19 060	

FINANSIELL RAPPORT PER 2018-01-31 FÖR AB BROMÖLLAHEN

AVSTAMNING MOT FINANSPOLICY



Grön = uppfyller policy



Gul = uppfyller ej "bör"



Röd = uppfyller ej "skall"

180131

161231

Lån/derivat

Antal långivare **bör** vara minst 3

1 st

1 st

Enskild långivare **bör** ej representera mer än 50% av den totala skuldportföljen. Undantag kan göras för Kommuninvest

100%

Störst andel hos Kommuninvest

100%

Störst andel hos Kommuninvest

Tillåtna instrument är ränteswapar, ränteterminer, FRA, Caps och Floors

Ränteswapar

Ränteswapar

Anta/löptider

Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen **skall** ej understiga 1 år och ej överstiga 10 år

3,04 år

3.64 år

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden **regleras tills vidare inte**

0,86 år

0.44 år

Likvida medel

Likvida medel 2018-02-21	Belopp	Ränta
Kassa	1 100	
Plusgiro	9 053 061	0,00%
Bank Ivetofta Sparbank	44 189 572	0,00%
Bank Nordea	0	
Checkkonto SEB	15	
Summa	53 243 748	

Belopp 161231
1 100
9 017 353
1 627 398
0
116
10 645 967

12.11

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETE - Steg 1

3:1 Har Du som styrelseledamot i detta bolag :

- Kompetens för att klara arbetet?
- Erfarenhet och kunskap för att kunna bedöma bolagets verksamhet?
- Tillräcklig närhet till den verklighet bolaget lever i?
- Den tid Du behöver för att träffa kloka beslut?
- Kunskap om de styrkefaktorer bolaget har så att Du kan bidra med att stärka och skydda dem?
- Tillräcklig kunskap om strategiskt arbete?

3:2 Tycker Du att Du har:

- Kunskap om lagar och förordningar för styrelsearbete?
- Den information Du behöver inför ett styrelsesammanträde?
- Förtroende för VD:s underlag och presentation för styrelsen?
- Fått den introduktion Du behöver för att förstå företaget och affären?
- Förtroende för utskottens rekommendationer och förberedelse inför styrelsebeslut?
- Förstått bolagets nyckeltal och redovisning?

3:3 Har Du de starka sidor som behövs för styrelsearbetet:

- Erfarenhet av, förståelse och intresse för styrelsearbete?
- Engagemang, målinriktning och drivande förmåga?
- Oberoende och personlig integritet?
- Motivation, lugn och styrka?
- Lyhördhet och samarbetsvilja?
- Kunskaper om företagande?
- Mod och styrka att deklarera Din åsikt?
- Tid för ordentliga förberedelser?

Tommy	Daniel	Linda	Åsa	Patrik	Leif	Gudrun	Plå
5	4	3	5	4	3	4	2
4	4	2	4	4	2	4	3
3	4	4	4	4	5	5	4
4	4	4	4	2	4	4	3
4	3	4	4	4	3	4	3
4	4	3	4	5	4	5	4
5	3	3	2	3	3	4	4
4	4	4	4	4	5	5	4
5	5	4	5	5	5	4	5
5	4	3	5	4	2	4	4
3	3	4	3	4	3	4	3
5	5	4	3	4	4	5	3
5	5	4	4	4	4	5	3
5	5	4	5	4	3	5	4
5	4	4	5	4	5	5	4
5	5	4	5	4	3	5	4
5	4	4	5	4	5	5	4
5	5	4	5	4	3	5	4
5	4	3	4	4	2	5	3
5	3	5	5	5	5	5	4
4	4	4	5	3	4	5	3
4,45	4,1	3,75	4,25	4,0	3,65	4,6	3,55
Genomsnitt styrelsen							4,04

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETE - Steg 2

Styrelsen	
4	Har styrelsen en tydlig bild av ägarnas mål och avsikter med ägandet i bolaget?
4	Har styrelsen en klar uppfattning om bolagets verksamhet, mål och medel samt styrelsens arbetsordning?
4	Är styrelsen medveten om bolagets policies och finns samstämmighet i frågor om etik, moral och värderingar?
4	Har styrelsen kunskap om bolagets varumärken, sortiment och profilering?
3	Har styrelsen kunskap om marknad och kundstruktur?
3	Besitter styrelsen den kunskap som är erforderlig med hänsyn till sitt juridiska ansvar samt till lagar, regler, kod för bolagsstyrning och självreglering?
4	Har styrelsen kompetens, kunskap och erfarenheter som behövs för att prioritera och utveckla en strategisk plan för bolaget?
4	Har styrelsen allmän erfarenhet av och kunskap om styrelsearbete?
4	Är styrelsen aktiv och effektiv, d.v.s. engagerad under möten, väl förberedd och påläst, konstruktiv i diskussioner och beslutsfattande samt fokuserar på det väsentliga?
5	Fungerar samarbetet mellan styrelse och VD på ett konstruktivt sätt?
Genomsnitt styrelsen 3,90	

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETE - Steg 3

Fungerar styrelsen övergripande, d.v.s. finns en effektivitet i styrelsearbetet?

Finns det ett bra arbetsklimat i styrelsen, d.v.s. lyhördhet, respekt för varandra, personkemi och interaktion?

Agerar ordföranden skickligt som mötesledare?

Fungerar underlag för diskussion och beslut på ett bra sätt?

Fungerar rutinerna med kallelse, dagordning, tider och lokal inför möten?

Har styrelsen kontroll över bolagets organisation och nyckelpersoner?

Finns i styrelsen betryggande kontroll över bolagets medelsförvaltning (ekonomisk rapportering)?

Har styrelsen granskat bolagets risker och säkerställt förhindrande av kris?

Är styrelsen drivande i strategiska frågor och har förmåga att formulera förutsättningar för ledningens arbete med strategisk planering?

Hur är kvalitén på mötesprotokollen, uppföljning av öppna frågor etc.?

Styrelsen
4
4
4
5
5
4
3
2
4
4
Genomsnitt styrelsen 3,90

AB BromöllaHem
Org nr 556537-1274

Budgetsammandrag 2018

BUDGET 2018 FÖR AB BROMÖLLAHÄM

	Lägenheter	Lokaler	Garage
Antal st	854	57	134
Ytor kvm	60 776,8	24 037,6	

	Beräknade kostnader 2018	Prognos 2017	Budget 2017
FASTIGHETSKOSTNADER			
Fastighetsskötsel (2017*95%)	3 556 000	3 808 000	2 071 000
Reparationer (Bilaga)	5 850 000	5 692 000	5 705 000
Underhåll (Bilaga)	11 245 000	11 934 000	13 665 000
Fastighetsförsäkring (2017*115%)	1 183 000	1 029 000	1 008 000
Uppvärmning (Bilaga)	6 751 000	6 819 000	6 442 000
Vatten & avlopp (Bilaga)	5 250 000	4 215 000	4 063 000
El (Bilaga)	1 852 000	1 557 000	1 975 000
Renhållning (Bilaga)	3 075 000	2 889 000	2 561 000
Kabel-TV (Bilaga)	755 000	632 000	748 000
Energideklarationer/OVK	100 000	56 000	232 000
Hyresgästföreningen	100 000	30 000	100 000
Fastighetsskatt (Bilaga)	1 462 000	1 308 000	1 308 000
Övriga driftskostnader		109 000	0
Avskrivningar	10 316 000	10 120 000	9 715 000
Summa fastighetskostnader	51 495 000	50 198 000	49 593 000
ADMINISTRATIONS- & FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Löner & ersättningar (Bilaga)	5 566 000	4 761 000	4 694 000
Övriga personalkostnader (Bilaga)	239 000	198 000	200 000
Arvoden förtroendevalda (2017*105%)	238 000	227 000	258 000
Medlemsavgifter & främmande tjänster (Bilaga)	1 129 000	1 520 000	1 185 000
Arbetsgivaravgifter	3 452 000	2 659 000	1 972 000
Avskrivningar (Bilaga)	78 000	71 000	37 000
Hyresförluster (Bilaga)	246 000	255 000	422 000
Annonser & reklam (Bilaga)	135 000	207 000	400 000
Div förvaltningskostnader (Bilaga)	1 422 000	1 413 000	1 371 000
	12 505 000	11 311 000	10 539 000
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader (Bilaga)	11 412 000	14 228 000	14 547 000
Ränteintäkter (Ber 2018)	0	109 000	0
	11 412 000	14 119 000	14 547 000
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER			
Utrangering komponenter	1 668 000	1 710 000	0
TOTALKOSTNADER	77 080 000	77 338 000	74 679 000
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER			
Försäljning anläggningstillgång		125 000	0
AVGÅR			
Näthyra från Zitius 350x30:-x12	126 000	100 000	108 000
Bredband 848x85:-x12. Ingår numera i hyran	0	0	810 000
Övriga förvaltningsintäkter (2017)	479 000	479 000	212 000
Övriga hyresintäkter (2017)	197 000	197 000	197 000
Intäkter lokaler, garage och bilplatser	22 618 000	22 618 000	22 052 000
Tillval (2017*105%)	800 000	762 000	762 000
Hyresbortfall (2017*105%)	-655 000	-624 000	-969 000
	23 565 000	23 532 000	23 172 000
ATT FÖRDELA PÅ HYRESGÄSTERNA			
	53 515 000		53 681 000
NU UTGÅENDE HYROR			
Höjning efter förhandling	53 965 000		53 985 000
Höjning lokaler	809 000		53 341 000
	342 000		
ÖVERSKOTT			
	1 601 000		304 000
Vinst vid eventuell fastighetsförsäljning	2 600 000		
Underhållsbehov som flyttats fram till 2019 men finns med i underhållsplan för 2018. Utförs helt eller delvis vid ev försäljning	-2 710 000		
NYTT ÖVERSKOTT	1 491 000		
Nuvarande uttag kallhyra/kvm			
	877,19		
Nuvarande uttag varmhya/kvm			
	890,94		
Överskott/Underskott per kvm och i procent			
	26,34	2,97%	

10-7A

Styrelsen och verkställande direktören för

AB BromöllaHem

Org nr 556537-1274

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

<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	20

1A 7A

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av fastighetsförvaltning i Bromölla kommun och bolaget är tillika medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u p a).

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bromölla Kommun.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt, kkr</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Nettoomsättning och				
övriga rörelseintäkter	78 105	76 412	73 519	72 378
Resultat efter finansiella poster	195	-537	3 073	5 568
Balansomslutning	534 839	455 789	457 314	435 606
Soliditet %	9,7	11,4	11,5	11,5
Medeltal anställda	14	5	5	5

Definitioner: se not 30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresbortfallen har under räkenskapsåret blivit 594 000 kr, vilket är en minskning med 190 000 kr jämfört med föregående räkenskapsår. Bortfallet blev för lägenheter 177 000 kr, lokaler 390 000 kr och garage/p-platser 27 000 kr. Hyresförluster har belastat resultatet med 263 000 kr, vilket är 10 000 kr lägre jämfört med år 2016. Styrelsen har fattat beslut om byggnation av 52 st lägenheter på Ivöstrandområdet. Avtal har träffats med JSB för byggnation och arbetet pågår. Inflyttning beräknas ske kvartal 3 2018. Avtal för byggnation av ett LSS-boende i Näsum har träffats med JSB. Även denna byggnationen pågår med beräknad inflyttning kvartal 3 2018.

2017-04-01 övertog BromöllaHem den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln i egen regi. I samband med detta har en fastighetsförvaltare och åtta fastighetsskötare anställts. För detta ändamålet har programmet Vitec teknisk förvaltning installerats och driftsatts.

På den administrativa sidan har EY genomfört en genomlysning av ekonomifunktionen för att initiera genomförande av förbättringar. Detta arbete pågår och har resulterat i ett nytt ekonomisystem med en ny kontoplan.

En ny hyressättningsmodell som heter "Systematisk hyressättning" håller på att införas i samarbete med Hyresgästföreningen. Denna modell är egentligen en varudeklaration av samtliga våra lägenheter. Lägenheternas standard har inventerats och blivit poängsatta för att sedan få en målhyra. Ett program för detta håller på att driftsättas.

Ett arbete med att ge nästan alla våra hyresgäster ett nytt och utökat utbud av kabel-TV har genomförts. BromöllaHem har anslutit sig till Boplatz Sverige. Här kan man söka hyreslediga lägenheter i hela Sverige. Räntekostnaderna har minskat med 427 000 kr jämfört med år 2016.

Reparations- och underhållskostnaderna har minskar med 4 551 000 kr jämfört med föregående år.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Uthyrningsgraden under 2017 har varit 5 lägenheter bättre jämfört med föregående år. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt 2017 är 732 000 kr bättre än 2016. Anledningen till detta är bland annat reparations- och underhållskostnaderna, som har underskridit budgeten med 1 187 000 kr. Samtidigt har fastighetsskötseln haft vissa engångskostnader i uppstarten, som inte budgeterats fullt ut. För 2018 har det budgeterats för minskning av reparations- och underhållskostnaderna med 1 333 000 kr. Oron på den finansiella marknaden har fortsatt under 2017. Oron medför att vi tror på ökade kapitalkostnader för 2018. Arbetet med att hålla hyresbortfall och hyresförluster under kontroll samt att hålla reparations- och underhållskostnaderna samt de finansiell kostnaderna på en acceptabel nivå kommer att fortsätta. Bolaget planerar också för byggnation av nya lägenheter. Lyckas vi med detta tror BromöllaHem på en god utveckling.

15 TH

Fastigheter

Bolaget hela fastighetsbestånd omfattade vi årsskiftet 51 fastigheter innehållande 1 022 lägenheter, 47 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 18 183 000 kr. Ingen nybyggnation har slutförts 2017 men byggnation av 52 lägenheter på Ivöstrand och LSS-boende i Näsum pågår.

Renovering av tak, fönster och fasad har genomförts på Kyrkvägen/Ängsvägen i Näsum för 6 250 000 kr. Brukshusens fasader har renoverats för 1 102 000 kr. En lokal på Tians väg har byggts om till två lägenheter 1 535 000 kr. På Ågatan 36, 38 och 40 har relining genomförts för 963 000 kr. Vid årsskiftet pågick en ombyggnation av biblioteket till lägenhet. Uteplatserna på Fäladenområdet har byggts om för 1 913 000 kr.

Hyresförhandling

Vid förhandling med Hyresgästföreningen i Norra Skåne träffades överenskommelse om höjda hyror för 2017 med 0,37%. Resultatet vid förhandlingarna för 2018 blev denna gång en hyrshöjning med 1,50%.

Måluppfyllelser

Ägardirektiv:

	2017	2016	2015
Utöka antalet lägenheter med minst 60 st under en mandatperiod	2	—	16
Ekonomiskt mål att uppnå direktavkastning på 6% av totalt kapital	6,3%	6,0%	6,8%

Styrelsens mål:

Förbättring av soliditeten till minst 14% år 2020	9,7%	11,4%	11,5%
Vakansgrad max 1%	0,2%	0,7%	0,9%
Hyresförluster max 0,5% av totalhyra	0,3%	0,2%	0,4%
Kundnöjdhetsindex skall vara 4,0 senast år 2018	3,80%	*	3,72%

* Någon undersökning har inte gjorts 2016

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 44 557 402,13, disponeras enligt följande:

Utdelning 7 200 aktier * 6,2917 kr per aktie	45 300
Balanseras i ny räkning	44 512 102
Summa	<u>44 557 402</u>

LA TH

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 6,29 kr per aktie vilket motsvarar en total utdelning om 45 300 kr. Bolagets fria egna kapital uppgår till 44 557 402 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>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning	2	75 888 808	74 736 092
Fastighetskostnader		-50 913 235	-55 002 150
Bruttoresultat		24 975 573	19 733 942
Administrationskostnader	3	-12 004 356	-7 432 450
Övriga rörelseintäkter		2 215 610	1 675 658
Övriga rörelsekostnader		-1 144 330	-258 445
Rörelseresultat	4,5	14 042 497	13 718 705
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	93 199	111 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-13 940 418	-14 367 331
Resultat efter finansiella poster		195 278	-536 747
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	8	594 000	1 208 076
Resultat före skatt		789 278	671 329
Skatt på årets resultat	9	-181 164	-135 970
Årets resultat		608 114	535 359

LA 777

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	436 942 956	437 150 167
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	2 652 406	140 438
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	54 624 583	2 450 195
		494 219 945	439 740 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	14	40 000	40 000
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	15	66 676	106 187
		106 676	146 187
Summa anläggningstillgångar		494 326 621	439 886 987
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	18	130 221	193 000
		130 221	193 000
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		656 114	223 776
Aktuell skattefordran		1 769 329	1 905 404
Övriga fordringar		256 571	274 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 866 363	2 659 174
		5 548 377	5 062 893
Kassa och bank			
Kassa och bank		34 833 297	10 645 966
		34 833 297	10 645 966
Summa omsättningstillgångar		40 511 895	15 901 859
SUMMA TILLGÅNGAR		534 838 516	455 788 846

VA 77

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (7 200 A aktier)		7 200 000	7 200 000
		7 200 000	7 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 949 288	43 454 129
Årets resultat		608 114	535 359
		44 557 402	43 989 488
		51 757 402	51 189 488
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		531 557	1 125 557
		531 557	1 125 557
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 643 346	2 462 182
		2 643 346	2 462 182
<i>Långfristiga skulder</i>	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		458 917 000	382 467 000
		458 917 000	382 467 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 800 000	1 800 000
Leverantörsskulder		7 843 594	3 936 212
Övriga skulder		631 242	255 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	10 714 375	12 552 475
		20 989 211	18 544 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		534 838 516	455 788 846

4-17

Rapport över förändringar i eget kapital

2016-12-31		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Aktiekapital		Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans		7 200 000		43 501 529	50 701 529
Årets resultat				535 359	535 359
Transaktioner med ägare					
Vid årets utgång		7 200 000		-47 400	-47 400
				43 989 488	51 189 488

2017-12-31		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Aktiekapital		Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans		7 200 000		43 989 488	51 189 488
Årets resultat				608 114	608 114
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-40 200	-40 200
Summa		-		-40 200	-40 200
Vid årets utgång		7 200 000		44 557 402	51 757 402

12-TH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	195 278	-536 747
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	11 851 350	9 761 206
		12 046 628	9 224 459
Betald inkomstskatt		136 075	-643 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 182 703	8 580 601
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		62 779	5 000
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-621 560	161 193
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 444 591	148 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 068 513	8 894 901
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-67 080 023	-10 000 708
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		749 529	-
Avyttring av finansiella tillgångar		39 512	34 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 290 982	-9 966 393
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		78 000 000	-
Amortering av lån		-1 550 000	-1 088 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-40 200	-47 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		76 409 800	-1 135 400
Årets kassaflöde		24 187 331	-2 206 892
Likvida medel vid årets början		10 645 966	12 852 858
Likvida medel vid årets slut	27	34 833 297	10 645 966

10-714

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

20 - 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	50 år
- Fasad/Balkong	60 år
- Tak	35-60 år
- Fönster/ytterdörrar	40 år
- Hyresgästpassningar	30 år
- Restpost	50 år
- Markanläggningar	20 år
- Fiberinstallation	20 år

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk 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.

LA 2017

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 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 korregerar 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 överlåts 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.

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 BFNAR 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.

1274

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

	2017	2016
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	75 888 808	74 736 092
	<u>75 888 808</u>	<u>74 736 092</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	75 888 808	74 736 092
	<u>75 888 808</u>	<u>74 736 092</u>

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017	2016
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	137 552	30 000
Andra uppdrag	27 680	6 000
<i>Tony Svensson</i>		
Revisionsuppdrag	—	69 260
Andra uppdrag	—	6 527
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	14 791	12 084

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.

1A 74

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2017	varav män	2016	varav män
Sverige	14	57%	5	40%
Totalt	14	57%	5	40%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2017-12-31 Andel kvinnor	2016-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	40%	40%
Övriga ledande befattningshavare	18%	33%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017	2016
Löner och ersättningar	4 941 870	2 505 723
Sociala kostnader	2 651 186	1 374 257
(varav pensionskostnad) 1)	-(821 527)	(465 846)

1) Av företagets pensionskostnader avser 0 kr (f.å. 42 300 kr) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kr (f.å. 0).

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

	2017		2016	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	221 321 (-)	4 720 549	231 501 (-)	2 274 222

BromöllaHem har ingen anställd Verkställande direktör utan tjänsten köps.

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-9 827 792	-9 476 575
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-419 870	-26 186
	-10 247 662	-9 502 761
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-10 175 715	-9 476 575
Administrationskostnader	-71 947	-26 186
	-10 247 662	-9 502 761

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter, övriga	93 199	111 879
	93 199	111 879

14-14

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, övriga	-13 940 418	-14 367 331
	<u>-13 940 418</u>	<u>-14 367 331</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga

	2017	2016
Periodiseringsfond, årets återföring	594 000	1 208 076
	<u>594 000</u>	<u>1 208 076</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skattekostnad	-181 164	-135 970
	<u>-181 164</u>	<u>-135 970</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		789 278		671 329
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-173 641	22,0%	-147 692
Ej avdragsgilla kostnader	1,0%	-8 026	1,0%	-6 450
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	21	-0,3%	2 150
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	964	-2,7%	18 425
Schablonränta på periodiseringsfond	0,1%	-482	0,4%	-2 403
Redovisad effektiv skatt	23,0%	-181 164	20,3%	-135 970

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	539 442 626	525 344 032
Nyanskaffningar	11 973 798	14 430 125
Avyttringar och utrangeringar	-3 019 282	-331 531
Vid årets slut	<u>548 397 142</u>	<u>539 442 626</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-102 292 459	-92 888 970
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	666 065	73 086
Årets avskrivning	-9 827 792	-9 476 575
Vid årets slut	<u>-111 454 186</u>	<u>-102 292 459</u>
Redovisat värde vid årets slut	436 942 956	437 150 167
Varav mark	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>54 782 093</u>	<u>55 128 016</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>54 782 093</u>	<u>55 128 016</u>

12.7.14

Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	677 080 000	556 190 000
Vid årets slut	676 300 000	677 080 000

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare.

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	202 624	283 273
Nyanskaffningar	2 931 838	157 624
Avyttringar och utrangeringar	—	-238 273
Vid årets slut	3 134 462	202 624
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-62 186	-274 273
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	238 273
Årets avskrivning	-419 870	-26 186
Vid årets slut	-482 056	-62 186
Redovisat värde vid årets slut	2 652 406	140 438

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	2 450 195	7 037 236
Omklassificeringar	-9 850 091	-9 494 420
Investeringar	62 024 479	4 907 379
Redovisat värde vid årets slut	54 624 583	2 450 195

Not 14 Ägarintressen i övriga företag

	2017-12-31	2016-12-31
<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

	2016-12-31 Redovisat värde
<i>Företag med ägarintresse i</i>	
Direkt ägda	
Husbyggnadsvaror HBV förening u p a	40 000
	40 000

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

LA TH

Not 15 Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	106 187	140 502
Förvärv	8 320	22 897
Avyttring	-47 831	-57 212
Redovisat värde vid årets slut	66 676	106 187

Not 16 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2017-12-31		2016-12-31	
<i>Skulder</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Verkligt värde</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	350 000 000	323 200 000	360 000 000	322 683 000
	350 000 000	323 200 000	360 000 000	322 683 000

Not 17 Uppskjuten skatt

	2017-12-31		
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader	382 160 862	370 145 653	12 015 209
	382 160 862	370 145 653	12 015 209
	2017-12-31		
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	—	2 643 346	-2 643 346
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	—	2 643 346	-2 643 346

12 TH

	Redovisat värde	2016-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader	382 022 151	370 830 386	11 191 765
	382 022 151	370 830 386	11 191 765

	Uppskjuten skattefordran	2016-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	—	2 462 182	-2 462 182
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	2 462 182	-2 462 182

Not 18 Varulager m m

	2017-12-31	2016-12-31
Varulager redovisat till anskaffningsvärde	130 221	193 000
Skiltnadsbelopp	-130 221	-193 000
Fördelning av skiltnadsbelopp:		
Råvaror och förnödenheter	130 221	193 000
	130 221	193 000

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	1 130 479	1 050 835
Inbetald moms från hyresgäster	134 947	213 752
Övriga poster	1 600 937	1 394 587
	2 866 363	2 659 174

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 44 557 402,13, disponeras enligt följande:

Utdelning 7 200 aktier * 6,2917 kr per aktie	45 300
Balanseras i ny räkning	44 512 102
Summa	44 557 402

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2017-12-31	2016-12-31
A aktier		
antal aktier	7 200	7 200
kvotvärde	1 000	1 000

18 74

Not 22 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	—	—
Övriga skulder till kreditinstitut	—	—

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna EI- VA- och renhållning och uppvärmningskostnader	1 741 826	1 691 947
Upplupna räntor	3 056 657	3 731 506
Förutbetalda hyror	5 030 207	5 795 870
Upplupna personalkostnader	415 746	111 158
Övriga poster	469 939	1 221 994
	10 714 375	12 552 475

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	49 597	49 173

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter årets slut har inträffat.

Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2017	2016
Erhållen ränta	93 199	111 879
Erlagd ränta	-13 265 569	-14 278 553

Not 27 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	34 833 297	10 545 966
	34 833 297	10 545 966

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 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2017	2016
Avskrivningar	10 247 662	9 502 761
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	1 603 688	258 455
	11 851 350	9 761 216

Not 29 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Bromölla kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 29,6 (25,4) % av inköpen och 25,5 (24,3) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

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

Bromölla den 7/3 2018

Tommy Höppner
Ordförande

Daniel Haker
Vice ordförande

Åsa Hammarstedt

Patrik Ottosson

Pia Kronkvist
Suppleant, ersätter Linda Våbro

Henrik Bergqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

12-11

AB BromöllaHem
Org.nr. 556537-1274

2017-12-31	Bokslut	Budget	Prognos	Bokslut	Förbr av
Intäcts- & kostnadsslag	2016	2017	2017	2017	budget
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	75 520 000	76 203 000	76 408 000	76 591 000	101%
Hysesbortfall	-784 000	-969 000	-619 000	-594 000	61%
Övriga förvaltningsintäkter	1 676 000	1 279 000	1 369 000	1 663 000	130%
	76 412 000	76 513 000	77 158 000	77 660 000	101%
Fastighetskostnader					
Fastighetsskötsel	5 143 000	2 071 000	3 748 000	4 686 000	226%
Reparationer	6 414 000	5 705 000	6 490 000	5 727 000	100%
Underhåll	15 872 000	13 665 000	11 154 000	11 312 000	83%
Fastighetsförsäkring	1 008 000	1 008 000	1 029 000	1 029 000	102%
Uppvärmning	6 545 000	6 442 000	6 321 000	6 783 000	105%
Vatten & avlopp	3 906 000	4 063 000	4 207 000	4 174 000	103%
Ei	1 767 000	1 975 000	1 604 000	1 656 000	84%
Renhållning	2 742 000	2 561 000	2 995 000	3 017 000	118%
Kabel-TV	673 000	748 000	678 000	763 000	102%
Obligatorisk ventilationskontroll	46 000	232 000	56 000	54 000	23%
Hysesgästföreningen	101 000	100 000	36 000	48 000	48%
Fastighetsskatt	1 308 000	1 308 000	1 308 000	1 371 000	105%
Övriga driftkostnader	0	0	109 000	118 000	
Avskrivningar enl plan	9 477 000	9 715 000	10 097 000	10 176 000	105%
	55 002 000	49 593 000	49 832 000	50 914 000	103%
Bruttoresultat	21 410 000	26 920 000	27 326 000	26 746 000	99%
Administrations- & försäljningskostn					
Löner, arvoden, utbildning & ersättningar	3 933 000	7 124 000	7 608 000	8 284 000	116%
Avskrivningar	26 000	37 000	69 000	72 000	
Hysesförluster	273 000	422 000	232 000	156 000	37%
Annons & reklam	128 000	400 000	224 000	158 000	40%
Medlemsavgifter och främmande tjänster	1 791 000	1 185 000	1 699 000	1 755 000	148%
Div förvaltningkostnader	1 282 000	1 371 000	1 408 000	1 472 000	107%
	7 433 000	10 539 000	11 240 000	11 897 000	113%
Övriga rörelsekostnader					
Utrangering komponenter	258 000	0	1 710 000	1 144 000	
Övriga rörelseintäkter					
Försäljning anläggningstillgångar	0	0	125 000	337 000	
Rörelseresultat	13 719 000	16 381 000	14 501 000	14 042 000	86%
Finansiella poster					
Räntekostnader	14 367 000	14 547 000	14 288 000	13 940 000	96%
Ränteintäkter	111 000	0	116 000	93 000	
	14 256 000	14 547 000	14 172 000	13 847 000	95%
Resultat efter finansiella poster	-537 000	1 834 000	329 000	195 000	11%
Bokslutsdispositioner	1 208 000			413 000	
Skatt	136 000			0	
Resultat	535 000	1 834 000	329 000	608 000	

Årsplanering för styrelsearbetet 2018

26 januari kl 14.00	Uppdragsbeslut upplåning 2018 Ev ny borgensram Bromölla kommun
7 mars kl 15.00	Årsbokslut
11 april kl 15.00	Attestrutiner Styrelsens och VDs arbetsfördelning
25 maj heldag	Studiebesök eller liknande
19 september kl 15.00	Delårsrapport
17 oktober kl 15.00	Budget Hyreskalkyler
7 december kl 16.30	Julbord eller liknande