

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen i AB BromöllaHem, §§ 73-84.

Plats och tid: den 10 september 2018 mellan klockan 15.00-16.30 i AB BromöllaHems konferensrum i Bromölla.

Närvarande:

Åsa	Hammarstedt	Ordförande
Patrik	Ottosson	Vice ordförande
Ola	Rosqvist	Ledamot
Magnus	Persson	Ledamot
Linda	Väbro	Ledamot
Bengt-Olof	Bengtsson	Suppleant
Ida	Frank	Sekreterare
Henrik	Bergqvist	Bromöllabolagen
Anders	Johnsson	Bromöllabolagen

§ 73 Sammanträdet öppnande, godkännande av dagordning

Åsa Hammarstedt förklarade sammanträdet öppnat, dagordningen godkändes.

§ 74 Val av justerare

Ola Rosqvist utsågs att jämte Åsa Hammarstedt justera protokollet.

§ 75 Föregående mötes protokoll

Föregående mötes protokoll genomgicks och godkändes.

§ 76 Informationsärende

Information från fastighetsskötare

Styrelsen mottog informationen.

Rekrytering av fastighetsförvaltare

Styrelsen mottog informationen.

Rekrytering av kommunikatör/administratör

Styrelsen mottog informationen.

§ 77 Köpmannen 5

Sekretessbelagda uppgifter.

ÅH IF

§ 78 Brogården

Henrik Bergqvist informerade om bakgrunden till avsiktsförklaringen, bilaga 1, som finns mellan Brinova Fastigheter AB och AB BromöllaHem gällande Brogården. Styrelsen fick ta del av det tillägg, bilaga 2, som Henrik Bergqvist fått från Brinova Fastigheter AB.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att godkänna tillägget till avsiktsförklaringen samt att ge tjänstemännen i uppdrag att kontakta Brinova Fastigheter AB och gå vidare med projektet.

§ 79 Tillförordnad verkställande direktör

Åsa Hammarstedt informerade om behovet av en tillförordnad VD för att få den dagliga verksamheten i AB BromöllaHem att flyta på så smidigt som möjligt. Åsa föreslog att styrelsen ger Anders Johnsson uppdraget som tillförordnad VD.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att ge Anders Johnsson uppdraget som tillförordnad VD.

§ 80 Ekonomisk delårsrapport

Ida Frank föredrog den ekonomiska delårsrapporten enligt bilaga 3 och 4.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att godkänna den ekonomiska delårsrapporten.

§ 81 Flytta inom AB BromöllaHem

Åsa Hammarstedt föredrog bakgrunden till frågan som uppkommit från våra befintliga hyresgäster. Frågan är att om man flyttar inom AB BromöllaHems fastighetsbestånd så ska man inte drabbas av dubbla hyror.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att om en befintlig hyresgäst flyttar inom AB BromöllaHems fastighetsbestånd så ska man inte drabbas av dubbla hyror.

ÅH IF

a

§ 82 Inglasning balkonger Ivöstrand

Anders informerade kort om bakgrunden till frågan som kommit upp från hyresgäster under inflyttningen av Ivöstrand.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att ge ledningsgruppen i uppdrag att arbeta vidare med uppdraget med att undersöka efterfrågan hos hyresgästerna, ny förhandling med hyresgästföreningen samt en kostnadsbild för inglasningen av balkongerna och återkoppla till styrelsen när de har fler svar.

§ 83 Övrigt

Inga övriga frågor förekom.

§ 84 Mötets avslutning

Åsa Hammarstedt förklarade mötet avslutat.



Ida Frank
sekreterare



Åsa Hammarstedt
Ordförande



Ola Rosqvist
justerande

DENNA AVSIKTSFÖRKLARING ("Avsiktsförklaringen") är denna dag träffad mellan:

- (1) **AB Bromölla**hem, org. nr 556537-1274 ("**Bromölla**hem"); och
 - (2) **Brinova Fastigheter AB (publ.)**, org. nr 556840-3918 ("**Brinova**").
- (1)-(2) benämns var för sig för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Bromölla
hem äger fastigheten Bromölla Lugnet 9 ("**Fastigheten**"). Parterna har inlett förhandlingar avseende ett projekt avseende nybyggnation av ett särskilt boende omfattande cirka 35-45 lägenheter (det "**Särskilda Boendet**") inom ett markområde som avses omfatta cirka 3 500 m² av Fastigheten ("**Markområdet**"). Bromöllahem har förklarat sig vara intresserat av att genom blockförhyrning hyra det Särskilda Boendet av Brinova. Det noteras att Brinova av strukturella skäl kan komma att teckna aktuella avtal rörande projektet genom dotterbolag. Det noteras vidare att förhyrning av det Särskilda Boendet slutligt kan komma att ske av Bromölla kommun som hyresgäst istället för av AB Bromöllahem.
- 1.2 Bromölla
hem är en upphandlande myndighet och är skyldig att iaktta de regler som gäller enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**"). En kommande entreprenad omfattande det Särskilda Boendet måste därför, mot bakgrund av att denna avses hyras av Bromöllahem, upphandlas offentligt.
- 1.3 Avsiktsförklaringen ska utgöra grunden för de fortsatta förhandlingarna mellan Parterna rörande det aktuella projektet.

2 UPPNÅDDA FÖRHANDLINGSRESULTAT

Parterna är överens om att de fortsatta förhandlingarna ska leda fram till att de avtal som anges nedan ingås mellan Parterna. De nedan angivna avtalen kommer, för sin giltighet, att vara villkorade av varandra.

- I syfte att reglera överlåtelsen av Markområdet från Bromölla
hem till Brinova ska Parterna ingå ett fastighetsköpekontrakt avseende Markområdet ("**Fastighetsköpekontraktet**"). Överlåtelsen ska ske på marknadsmässiga villkor och med ett åtagande för Brinova att uppföra det Särskilda Boendet efter att entreprenaden omfattande det Särskilda Boendet har upphandlats. Fastighetsköpekontraktet ska, utöver vad som anges ovan, vara villkorat av att beslut om fastighetsbildning (avstyckning) av Markområdet har fattats genom beslut som har vunnit laga kraft.
- I syfte att reglera genomförandet av upphandlingen av entreprenaden avseende det Särskilda Boendet och Parternas respektive roller i projektet ska Parterna ingå ett samarbetsavtal ("**Samarbetsavtalet**"). Samarbetsavtalet ska bland annat reglera Parternas gemensamma arbete med framtagande av upphandlingsunderlag för utformning av det Särskilda Boendet utifrån Bromölla
hems behovsanalys/funktionsprogram. Samarbetsavtalet ska vidare reglera att Brinova, efter genomförd upphandling, ska ingå entreprenadkontraktet avseende byggnationen med den entreprenör som tilldelats kontrakt i upphandlingen. Brinova ska därefter låta uppföra det Särskilda Boendet.

SL
HB

01
AH OK IF

- I syfte att reglera uthyrningen av det Särskilda Boendet till Bromöllahem ska Parterna ingå ett hyresavtal ("**Hyresavtalet**"). Hyrestiden ska vara tjugofem (25) år från färdigställandet av entreprenaden. Hyresbeloppet ska vara exklusive tillägg såsom eventuell mervärdesskatt, index, el, värme, avfallshantering och eventuell fastighetsskatt, vilka kostnader ska erläggas separat. Inflyttning avses kunna ske under andra halvåret 2020. Årshyran enligt Hyresavtalet ska vara beräknad som ett belopp motsvarande sju (7) procent av summan av Brinovas verifierade kostnader för:
 - (i) entreprenadsumman för det Särskilda Boendets projektering och uppförande och för förvärv och installation av den inredning och utrustning för det Särskilda Boendet som kommer att anskaffas av Brinova;
 - (ii) de avgifter som Brinova erlägger för anslutning av VA, fjärrvärme, el m.m. till Markområdet;
 - (iii) de eventuella gatukostnadsersättningar hänförliga till Fastigheten som Köparen erlägger till Bromölla kommun; och
 - (iv) den köpeskilling (jämt lagfartskostnader) som Brinova erlägger till Bromöllahem enligt Fastighetsköpekontraktet.

3 ÖVRIGT

- 3.1 Avsiktsförklaringen gäller från den dag den har undertecknats och upphör att gälla när Fastighetsköpekontraktet, Samarbetsavtalet och Hyresavtalet har ingåtts eller förhandlingarna har avbrutits av någon av Parterna.
- 3.2 Vardera Part ska stå sina kostnader i anledning av Avsiktsförklaringen.
- 3.3 Ändringar av och tillägg till Avsiktsförklaringen ska göras skriftligen och undertecknas av Parterna för att vara gällande.
- 3.4 Avsiktsförklaringen är, undantaget punkterna 3-4, inte juridiskt bindande för Parterna.

4 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Svensk lag ska tillämpas på Avsiktsförklaringen. Tvist i anledning av Avsiktsförklaringen ska avgöras i allmän domstol.

Signatursida följer.

SH
HB
AH 01 IF

Avsiktsförklaringen har upprättats i två (2) original, av vilka Parterna har erhållit vars ett.

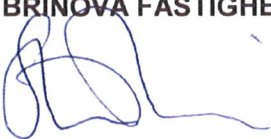
Ort och datum:

Ort och datum:

AB BROMÖLLAHEN

BRINOVÄ FASTIGHETER AB (publ.)


Namn:
HENRIK BERGEQVIST


Namn: STINA TRIMARK

Namn: _____

Namn: _____

HTOL IF

DETTA TILLÄGGSAVTAL TILL AVSIKTSFÖRKLARING ("Tilläggsavtalet") är träffat mellan:

- (1) **AB Bromölla**hem, org.nr. 556537–1274, ("**Bromölla**hem"), och
- (2) **Brinova Fastigheter AB (publ.)**, org.nr. 556840–3918, ("**Brinova**").

(1) - (2) benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Bromölla
hem äger fastigheten Bromölla Lugnet 9 ("**Fastigheten**"). Parterna har inlett förhandlingar om ett projekt avseende nybyggnation av ett särskilt boende omfattande cirka 35–45 lägenheter (det "**Särskilda Boendet**") inom ett markområde som avses omfatta cirka 3 500 m² av Fastigheten. Bromöllahem har förklarat sig vara intresserat av att genom blockförhyrning hyra det Särskilda Boendet av Brinova.- 1.2 Parterna har mot bakgrund av ovanstående den 1 mars 2018 undertecknat en avsiktsförklaring som utgör grunden för de fortsatta förhandlingarna mellan Parterna rörande det aktuella projektet ("**Avsiktsförklaring**").
- 1.3 Parterna överenskommer om följande tillägg till Avsiktsförklaringen.

2. ÄNDRINGAR OCH FÖRTYDLIGANDEN

- 2.1 Brinova ska ansvara för att ta fram kompletta programhandlingar för projektet.
- 2.2 Vardera Part ska som utgångspunkt stå sina kostnader i anledning av Tilläggsavtalet. För det fall projektet ej genomförs på det sätt som framgår av Avsiktsförklaringen ska Brinovas kostnader i anledning av Tilläggsavtalet (dvs. framtagande av programhandlingar) dock bäras av Bromölla
hem. Brinova ska i sådant fall redovisa underlag för kostnaderna till Bromöllahem.- 2.3 I övrigt gäller Avsiktsförklaringen på oförändrade villkor.

Tilläggsavtalet har upprättats i två (2) exemplar av vilka Parterna har tagit var sitt.

Ort och datum:

Ort och datum:

AB BROMÖLLAHEM

**BRINOVA FASTIGHETER AB
(PUBL.)**

Henrik Bergqvist

Stina Trimark

ÅH OK IF

AB BROMÖLLAHEM

DELÅRSRAPPORT

1/1 2018-31/7 2018

DELÅRSRAPPORT

Styrelsen för AB BromöllaHem i Bromölla avger härmed rapport för bolagets verksamhet för tiden 2018-01-01 - 2018-07-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

AB BromöllaHems styrelse består av 5 ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Ordinarie ledamöter

Åsa Hammarstedt, ordförande, ersatt avgående Tommy Höppner
Patrik Ottosson, vice ordförande, ersatt avgående Daniel Haker
Linda Våbro
Magnus Persson
Ola Rosqvist

Suppleanter

Leif Pettersson
Bengt-Olof Bengtsson
Pia Kronkvist

Verkställande direktör

Verkställande direktör har fram till maj 2018 varit Henrik Bergqvist.

Firmatecknare

Bolagets firma har tecknats av styrelsen eller av en av Åsa Hammarstedt och Patrik Ottosson i förening med en av ledamöterna.

Verksamhet

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning i Bromölla kommun.

Ägare

Bolaget ägs till 100% av Bromölla kommun.

Väsentliga händelser och investeringar

De första sju månaderna har varit något turbulenta med avgående VD, fastighetschef, arbetsledare samt pensionerad ekonomiansvarig.

2017 övertog AB BromöllaHem den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln i egen regi. I samband med detta anställdes en fastighetschef och åtta fastighetsskötare. Under 2018 så har förändringar skett i organisationen och bolaget har i dagsläget ingen fastighetschef/förvaltare på plats men rekrytering pågår. En av fastighetsskötarna har tagit nytt ansvar som arbetsledare för fastighetsskötargruppen. Trots den knappa bemanning har det dagliga arbetet fungerat i huvudsak bra tack vare Bromöllabolagskonceptet där vi delar resurser mellan de kommunala bolagen.

SHO IF

Rådande omständigheter har dock gjort att övriga administrativa kostnader har ökat och bolaget håller inte budgeten som är satt för 2018. Bland de administrativa kostnaderna hittar vi ökade förvaltningskostnader så som IT-tjänster och programvaror, konsultarvode och kostnader för inhyrd personal. Det har inte varit möjligt att budgetera för dessa då många utav dom är kopplade till oförutsedda händelser som förhoppningsvis inte är återkommande nästa år.

En betydande post är den avgående fastighetschefen där resultatet i form av advokatkostnader, avgångsvederlag så som engångsbelopp samt månadsvisa utbetalningar i 12 månader framåt kommer att påverka resterande del av året 2018. Även avgående VD har fått avgångsvederlag som kommer att påverka resterande del av 2018.

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 varit hitintills i organisationen så pågår fortfarande arbetet med genomförandet av förbättringar, digitaliseringar och effektiviseringar i arbetssättet samt i det gemensamma synsättet som Bromöllabolagen.

Pågående projekt med hyreslägenheter på Ivöstrandområdet och ett LSS-boende i Näsum fortskrider enligt plan. Inflyttning i hyreslägenheterna samt tillträde för Bromölla kommun på LSS-boendet sker i september 2018. Det pågår även fasadrenovering på Tiansvägen 10/Ågatan 29 samt Ågatan 26 och renovering av ventilationen på Oasenbadet.

Reparationer och underhåll

Reparationer och underhåll av lägenheter och lokaler har utförts för 6.771.000 kr (4.692.000 kr), utvändigt på huskroppar för 544.000 kr (2.226.000 kr), av installationer och gemensamt för 1.388.000 kr (4.046.000 kr) samt på mark för 471.000 kr (1.036.000 kr).

Revision

Delårsrapporten är ej granskad av bolagets revisorer.

Resultat

Beträffande bolagets omsättning, resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Bromölla 2018-09-10

Åsa Hammarstedt
Ordförande

Patrik Ottosson
Vice ordförande

Magnus Persson

Linda Våbro

Ola Rosqvist

RESULTATRÄKNING	Delårsrapport 2018-07-31	Delårsrapport 2017-08-31	Prognos 2018	Bokslut 2017
NETTOOMSÄTTNING				
Hysesintäkter	45 534 000	50 526 000	78 058 000	75 889 000
Övriga rörelseintäkter	614 000	913 000	1 052 000	1 878 000
	46 148 000	51 439 000	79 110 000	77 767 000
FASTIGHETSKOSTNADER				
Drift	-13 498 000	-13 935 000	-22 829 000	-22 328 000
Underhåll	-9 173 000	-12 000 000	-17 300 000	-17 039 000
Fastighetsskatt	-853 000	-872 000	-1 463 000	-1 371 000
Avskrivningar enligt plan	-6 125 000	-6 731 000	-10 500 000	-10 176 000
	-29 649 000	-33 538 000	-52 092 000	-50 914 000
BRUTTORESULTAT	16 499 000	17 901 000	27 018 000	26 853 000
ADM O FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
Avskrivningar	-45 000	-46 000	-77 000	-72 000
Övriga kostnader	-8 873 000	-7 479 000	-13 915 000	-11 932 000
	-8 918 000	-7 525 000	-13 992 000	-12 004 000
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER				
Utrangering komponenter	-973 000	-230 000	-1 668 000	-1 144 000
	-973 000	-230 000	-1 668 000	-1 144 000
ÖVRIGA RÖRESLEINTÄKTER				
Försäljning anläggningstillgång	0	125 000	0	337 000
	0	125 000	0	337 000
RÖRELSERESULTAT	6 608 000	10 271 000	11 358 000	14 042 000
FINANSIELLA POSTER				
Ränteintäkter	27 000	77 000	46 000	93 000
Räntekostnader	-6 647 000	-9 525 000	-11 394 000	-13 940 000
	-6 620 000	-9 448 000	-11 348 000	-13 847 000
RESULTAT EFTER FINANSPOSTER	-12 000	823 000	10 000	195 000
OKSLUTSDISPOSITIONER				
SKATT	309 000	0	531 000	594 000
				-181 000
RESULTAT	297 000	823 000	541 000	608 000

ÅH 1F

BALANSRÄKNING	Delårsrapport 2018-07-31	Delårsrapport 2017-08-31	Bokslut 2017
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	554 044 000	453 952 000	491 569 000
Maskiner och inventarier	2 543 000	2 487 000	2 652 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	40 000	40 000	40 000
Övriga långfristiga fordringar	36 000	95 000	67 000
	556 663 000	456 574 000	494 328 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Förnödenheter och förråd	130 000	90 000	130 000
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	298 000	752 000	656 000
Skattefordringar	2 902 000	3 621 000	1 769 000
Övriga fordringar	357 000	340 000	257 000
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	1 215 000	2 114 000	2 866 000
Kassa och bank	24 425 000	72 885 000	34 833 000
	29 327 000	79 802 000	40 511 000
SUMMA TILLGÅNGAR	585 990 000	536 376 000	534 839 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	7 200 000	7 200 000	7 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel	44 512 000	43 949 000	43 949 000
Årets resultat	297 000	823 000	608 000
	52 009 000	51 972 000	51 757 000
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	222 000	1 126 000	531 000
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	2 643 000	2 462 000	2 646 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	508 817 000	461 367 000	460 717 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4 888 000	5 774 000	7 843 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 467 000	13 675 000	10 714 000
Övriga kortfristiga skulder	944 000	0	631 000
	533 981 000	484 404 000	483 082 000
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	585 990 000	536 376 000	534 839 000

ÅH 17

AB BromöllaHem
Org.nr. 556537-1274

2018-07-31 Intäkts- & kostnadsslag	Budget 2018	Budget 2018-07-31	Resultat 2018-07-31	Förbr av budget	Prognos 2018	Bokslut 2017
Nettoomsättning						
Hysesintäkter	77 734 000	45 344 900	45 533 900	100%	78 058 114	76 591 000
Hysesbortfall	-655 000	-382 100	-340 000	89%	-582 857	-594 000
Övriga förvaltningsintäkter	1 602 000	934 400	953 700	102%	1 634 914	1 663 000
	78 681 000	45 897 200	46 147 600	101%	79 110 171	77 660 000
Fastighetskostnader						
Fastighetsskötsel	3 556 000	2 074 300	2 233 800	108%	3 829 371	4 686 000
Reparationer	5 950 000	3 470 900	3 598 600	104%	6 100 000	5 727 000
Underhåll	11 145 000	6 501 300	5 573 700	86%	11 200 000	11 312 000
Fastighetsförsäkring	1 183 000	690 000	645 300	94%	1 106 229	1 029 000
Uppvärmning	6 751 000	4 118 100	4 154 900	101%	6 811 300	6 783 000
Vatten & avlopp	5 250 000	3 062 500	3 104 100	101%	5 321 314	4 174 000
Ei	1 852 000	1 080 300	1 115 400	103%	1 912 114	1 656 000
Renhållning	3 075 000	1 793 800	1 594 300	89%	2 733 086	3 017 000
Kabel-TV	755 000	440 500	439 900	100%	754 114	763 000
Energideklarationer/OVK	100 000	58 300	160 000	274%	274 286	54 000
Hysesgästföreningen	100 000	58 300	21 500	37%	36 857	48 000
Fastighetsskatt	1 462 000	852 800	853 000	100%	1 462 286	1 371 000
Övriga driftskostnader	0	0	29 600	0%	50 743	118 000
Avskrivningar enl plan	10 316 000	6 017 700	6 125 000	102%	10 500 000	10 176 000
	51 495 000	30 218 800	29 649 100	98%	52 091 700	50 914 000
Bruttoresultat	27 186 000	15 678 400	16 498 500	105%	27 018 471	26 746 000
Administrations- & försäljningskostn						
Löner, arvoden, utbildning & ersättningar	9 495 000	5 538 800	5 803 400	105%	9 015 114	8 284 000
Avskrivningar	78 000	45 500	45 200	99%	77 486	72 000
Hysesförluster	246 000	143 500	184 800	129%	316 800	156 000
Annons & reklam	135 000	78 800	152 700	194%	222 343	158 000
Medlemsavgifter och främmande tjänster	1 129 000	658 500	1 103 200	168%	1 428 343	1 755 000
Div förvaltningkostnader	1 422 000	829 500	1 628 600	196%	2 931 886	1 472 000
	12 505 000	7 294 600	8 917 900	122%	13 991 971	11 897 000
Övriga rörelsekostnader						
Utrangering komponenter	1 668 000	973 000	973 000		1 668 000	1 144 000
Övriga rörelseintäkter						
Försäljning anläggningstillgån	0	0	0		0	337 000
Rörelseresultat	13 013 000	7 410 800	6 607 600	89%	11 358 500	14 042 000
Finansiella poster						
Räntekostnader	11 412 000	6 657 000	6 646 700	100%	11 394 343	13 940 000
Ränteintäkter	0	0	26 700		45 772	93 000
	11 412 000	6 657 000	6 620 000	99%	11 348 570	13 847 000
Resultat efter finansiella poster	1 601 000	753 800	-12 400		10 000	195 000
Bokslutsdispositioner			309 750		531 000	413 000
Skatt						
Resultat	1 601 000	753 800	297 350		541 000	608 000