

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

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>	2017	2016	2015	2014
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 Näsrum 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 Boplats 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 finansiella 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.

SBC

AB BromöllaHem

Org nr 556537-1274

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 försäkringskydd.

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/Ångsvägen 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 hyreshöjning 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>

856

AB BromöllaHem

Org nr 556537-1274

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.

886

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning	2	75 888 808	74 736 092
Fastighetskostnader		<u>-50 913 235</u>	<u>-55 002 150</u>
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		<u>-1 144 330</u>	<u>-258 445</u>
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	<u>-13 940 418</u>	<u>-14 367 331</u>
Resultat efter finansiella poster		195 278	-536 747
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	8	<u>594 000</u>	<u>1 208 076</u>
Resultat före skatt		789 278	671 329
Skatt på årets resultat	9	<u>-181 164</u>	<u>-135 970</u>
Årets resultat		608 114	535 359

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
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
		<u>494 219 945</u>	<u>439 740 800</u>
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
		<u>106 676</u>	<u>146 187</u>
Summa anläggningstillgångar		494 326 621	439 886 987
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	18	130 221	193 000
		<u>130 221</u>	<u>193 000</u>
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
		<u>5 548 377</u>	<u>5 062 893</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		34 833 297	10 645 966
		<u>34 833 297</u>	<u>10 645 966</u>
Summa omsättningstillgångar		40 511 895	15 901 859
SUMMA TILLGÅNGAR		534 838 516	455 788 846

886

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
		<u>7 200 000</u>	<u>7 200 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 949 288	43 454 129
Årets resultat		608 114	535 359
		<u>44 557 402</u>	<u>43 989 488</u>
		51 757 402	51 189 488
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		531 557	1 125 557
		<u>531 557</u>	<u>1 125 557</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 643 346	2 462 182
		<u>2 643 346</u>	<u>2 462 182</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	458 917 000	382 467 000
		<u>458 917 000</u>	<u>382 467 000</u>
<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
		<u>20 989 211</u>	<u>18 544 619</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		534 838 516	455 788 846

806

Rapport över förändringar i eget kapital

2016-12-31		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
<i>Aktiekapital</i>		<i>Bal.res. inkl</i>	<i>Summa eget</i>		
		<i>årets</i>	<i>kapital</i>		
		<i>resultat</i>			
Ingående balans	7 200 000	43 501 529	50 701 529		
Årets resultat		535 359	535 359		
<i>Transaktioner med ägare</i>					
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	
<i>Aktiekapital</i>		<i>Bal.res. inkl</i>	<i>Summa eget</i>		
		<i>årets</i>	<i>kapital</i>		
		<i>resultat</i>			
Ingående balans	7 200 000	43 989 488	51 189 488		
Årets resultat		608 114	608 114		
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning		-40 200	-40 200		
Summa	-	-40 200	-40 200		
Vid årets utgång	7 200 000	44 557 402	51 757 402		

886

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
		<u>12 046 628</u>	<u>9 224 459</u>
Betald inkomstskatt		136 075	-643 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>12 182 703</u>	<u>8 580 601</u>
<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		<u>2 444 591</u>	<u>148 107</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>14 068 513</u>	<u>8 894 901</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-67 080 023	-10 000 708
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		749 529	-
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>39 512</u>	<u>34 315</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-66 290 982</u>	<u>-9 966 393</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		78 000 000	-
Amortering av lån		-1 550 000	-1 088 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		<u>-40 200</u>	<u>-47 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>76 409 800</u>	<u>-1 135 400</u>
Årets kassaflöde		24 187 331	-2 206 892
Likvida medel vid årets början		<u>10 645 966</u>	<u>12 852 858</u>
Likvida medel vid årets slut	27	<u>34 833 297</u>	<u>10 645 966</u>

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
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
- EI	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.

888

AB BromöllaHem

Org nr 556537-1274

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.

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 anställde 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.

AB BromöllaHem

Org nr 556537-1274

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

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

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	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	221 321	4 720 549	231 501	2 274 222
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	

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
	<u>-10 247 662</u>	<u>-9 502 761</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-10 175 715	-9 476 575
Administrationskostnader	-71 947	-26 186
	<u>-10 247 662</u>	<u>-9 502 761</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter, övriga	93 199	111 879
	<u>93 199</u>	<u>111 879</u>

886

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>Akkumulerade 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>Akkumulerade 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
Akkumulerade 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>

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
<i>Företag med ägarintresse i</i>	
Direkt ägda	
Husbyggnadsvaror HBV förening u p a	40 000
	40 000

886

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	<u>66 676</u>	<u>106 187</u>

Not 16 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

<i>Skulder</i>	2017-12-31		2016-12-31	
	<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
	<u>350 000 000</u>	<u>323 200 000</u>	<u>360 000 000</u>	<u>322 683 000</u>

Not 17 Uppskjuten skatt

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

886

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

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

Not 18 Varulager m m

	2017-12-31	2016-12-31
Varulager redovisat till anskaffningsvärde	130 221	193 000
Skillnadsbelopp	<u>-130 221</u>	<u>-193 000</u>
Fördelning av skillnadsbelopp:		
Råvaror och förnödenheter	130 221	193 000
	<u>130 221</u>	<u>193 000</u>

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
	<u>2 866 363</u>	<u>2 659 174</u>

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	<u>44 557 402</u>

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

886

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
	<u>10 714 375</u>	<u>12 552 475</u>

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
	<u>34 833 297</u>	<u>10 545 966</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 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
	<u>11 851 350</u>	<u>9 761 216</u>

886

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



Asa Hammarstedt



Patrik Ottosson



Pia Kronkvist
Suppleant, ersätter Linda Väbro



Henrik Bergqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den **11/4 2018**
KPMG AB



Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BromöllaHem AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BromöllaHem ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BromöllaHem AB enligt god revisionsssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 BromöllaHem AB för år 2017 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 BromöllaHem 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.

Den 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den 11 april 2018

KPMG AB



Sara Sjöberg Einarsson

Auktoriserad revisor