

**Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen i AB BromöllaHem, §§ 13–21**

Plats och tid: den 19 mars 2019 mellan klockan 13.00-15.00 i Bromöllabolagens konferensrum i Bromölla.

Närvarande:

|                                  |                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------|
| Åsa Hammarstedt, Ordförande      | Anders Bröthlin, VD                      |
| Patrik Ottosson, Vice ordförande | Ida Frank, Ekonomichef                   |
| Ola Rosqvist, ledamot            | Christoffer Olsson, Fastighetsförvaltare |
| Linda Våbro, ledamot             | Sara Sjöberg Einarsson, KPMG             |
| Magnus Persson, ledamot          |                                          |
| Bengt-Olof Bengtsson, suppleant  |                                          |
| Leif Pettersson, suppleant       |                                          |

**§ 13 Sammanträdet öppnande, godkännande av dagordning**

Åsa Hammarstedt förklarade sammanträdet öppnat, dagordningen godkändes.

**§ 14 Val av justerare**

Magnus Persson utsågs att jämte Åsa Hammarstedt justera protokollet.

**§ 15 Föregående mötes protokoll**

Föregående mötes protokoll godkändes.

**§ 16 Ej verkställda beslut (bilaga 1)**

- Fastighetsförsäljning, tre fastigheter.
- Inglasning av balkonger Ivöstrand.
- Parkeringsvakter/Se över parkeringar överlag i fastighetsbeståndet.

### § 17 Årsredovisning 2018 (bilaga 2)

Ida Frank föredrog årsredovisningen för 2018 enligt bilaga 2.

Sara Sjöberg Einarsson föredrog sin granskningsrapport och förklarade att en revisionsberättelse kommer att avgas.

#### Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att godkänna förvaltningsberättelsen för 2018 och att förelägga revisorer och bolagsstämma densamma.

Styrelsen beslutade att godkänna 2018 års resultaträkning och att förelägga revisorer och bolagsstämma densamma.

Styrelsen beslutade att godkänna 2018 års balansräkning omslutande 584 779 743 kr och att förelägga revisorer och bolagsstämma densamma.

Styrelsen beslutade om följande förslag till disposition av förfogade vinstmedel: Till aktieägare utdelas 44 400 kr samt i ny räkning överförs 45 580 475:39 kr.

Styrelsen godkände informationen från revisor Sara Sjöberg Einarsson.

### § 18 Internkontrollplan (bilaga 3)

Anders Bröthlin föredrog kontrollplanen för 2018 med förslag till förändringar för 2019. Till kontrollplanen för 2018 har en kontrollrapport upprättats och det noterades att kontrollmomenten utförts utan avvikelser.

#### Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att godkänna den interna kontrollen som utförts för 2018 samt fastställde ny plan för 2019.

## § 19 Informationsärendet

### Information från VD

Anders Bröthlin informerade om;

- Fortsatt arbete med långsiktig drift- och underhållsplan.
- Försäljning fastigheter, för att få in kapital.
- Brogården/Lugnet 9, samarbetet med Brinova.
- Skadegörelse, arbete med åtgärder i bromöllabolagen.

Styrelsen mottog informationen.

## § 20 Övrigt

Mathilda Lindqvist, ny kommunikötör i bromöllabolagen, presenterades.

Anders Bröthlin visade den nya grafiska profilen för AB BromöllaHem och för Bromöllabolagen.

Åsa Hammarstedt informerade om förlikningen med tidigare VD, Henrik Bergqvist.

Åsa Hammarstedt föreslog att vi ställer in mötet den 12 april. Styrelsen beslutade enligt förslaget.

Inga övriga ärende förekom.

## § 21 Mötets avslutning

Åsa Hammarstedt förklarade mötet avslutat.



Ida Frank

sekreterare



Åsa Hammarstedt

Ordförande



Magnus Persson

justerande

**Ej verkställda beslut**

**Protokoll    Beskrivning**

|          |                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 4/17 §45 | Fastighetsförsäljning                                                            |
| 9/18 §82 | Inglasning av balkonger Ivöstrand<br>Se över parkeringarna i fastighetsbeståndet |

IF AH mo



Styrelsen och verkställande direktören för

**AB Bromöllahem**

Org nr 556537-1274

får härmed avge

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

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

IF AH MØ

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

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

Definitioner: se not 32

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

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

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

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

IF AH MP

### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

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

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

På sikt planerar bolaget för byggnation av nya lägenheter.

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

### **Fastigheter**

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

### **Underhåll och investeringar**

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

### **Hyresförhandling**

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

### **Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken**

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

IF AH MP

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

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

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

**Utdelningsmotivering**

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

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

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

IF AH MA

## Resultaträkning

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

IF AH MA



## Balansräkning

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

17 AH m

## Balansräkning

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

IF AH MP

## Rapport över förändringar i eget kapital

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

IF AH M8



## Kassaflödesanalys

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

IF AH MP

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

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

#### Avskrivningar

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

Byggnader  
Maskiner och andra tekniska anläggningar

Nyttjandeperiod  
15 - 100 år  
5 år

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

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

IF ÅH MF

### **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.

### **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 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 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.

1# AH mg

### **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.

17 ÅH MO

### Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse är:

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

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

### Intäkter

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

### Ränta

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

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

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

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

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

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

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

17 AH m.p



**Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

| Medelantalet anställda | 2018 | varav<br>män | 2017 | varav<br>män |
|------------------------|------|--------------|------|--------------|
| Sverige                | 17   | 65%          | 14   | 57%          |
| Totalt                 | 17   | 65%          | 14   | 57%          |

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

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

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

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

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

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

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

Bromölla har ingen anställd Verkställande direktör utan tjänsten köps.

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

1= AH MD



**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga**

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

**Not 9 Skatt på årets resultat**

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

**Avstämning av effektiv skatt**

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

17 AB MA

**Not 10 Byggnader och mark**

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

**Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

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

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare.

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

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

IF AH MO

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

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

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

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

**Not 15 Ägarintressen i övriga företag**

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

**Specifikation av övriga företag som det finns ett ägarintresse i**

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

IF AH MJ

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

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

**Not 17 Uppskjutna skattefordringar**

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

**Not 18 Varulager m m**

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

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

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

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

IF ÅH MØ

**Not 21**                      **Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 22**                      **Uppskjuten skatt**

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

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

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

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

**Not 23**                      **Långfristiga skulder**

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

IF AH M.8



**Not 24 Finansiella instrument och riskhantering**

**Derivat och finansiell riskhantering**

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

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

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                      |        |        |
|----------------------|--------|--------|
| Ställda säkerheter   | Inga   | Inga   |
| Eventalförpliktelser | 95 477 | 49 597 |

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter årets slut har inträffat.

**Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning**

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

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

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

17 ÅH M8



**Not 30**                      **Likvida medel**

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

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

**Not 31**                      **Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till Bromölla kommun.

*Inköp och försäljning inom koncernen*

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

**Not 32**                      **Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning: Totala tillgångar

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

**Bromölla den 19/3 2019**

Åsa Hammarstedt  
Ordförande

Patrik Ottosson  
Vice ordförande

Linda Våbro

Magnus Persson

Ola Rosqvist

Anders Bröthlin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
KPMG AB

Sara Sjöberg Einarsson  
Auktoriserad revisor

IF ÅH MB

# **Intern kontroll för AB BromöllaHem**

**Enligt styrelsebeslut 2019-03-19**

## **Intern kontroll**

Intern kontroll kan definieras som en process, där såväl den politiska som den professionella ledningen samt övrig personal samverkar, vilken utformas för att med rimlig grad av säkerhet kunna säkerställa uppfyllelsen av följande:

- ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Intern kontroll utgörs av olika delar vars syften är att säkerställa att målen uppnås. Intern kontroll är således ett hjälpmedel, och inte ett mål eller en rutin i sig själv, som i hög grad skall vara integrerad i den ordinarie verksamheten.

Det är främst ledningen och övriga anställda som med sin kompetens, erfarenheter, integritet och moraliska värderingar utgör basen för den interna kontrollen. Det gäller att skapa en kultur där mål, riktlinjer och policy efterlevs samt att ansvar och befogenheter är klart definierade för samtliga anställda.

En viktig förutsättning för att den interna kontrollen ska fungera är att personalen har tillräcklig kunskap om dess syfte och beståndsdelar. Intern kontroll ska också uppfattas som en naturlig del i de olika verksamheterna och vara en integrerad del organisationens styrsystem.

Ett bra system för intern kontroll motverkar att fel som görs i det dagliga arbetet får olönsamma beslut eller förluster som konsekvens.

## **Reglemente för intern kontroll**

Styrelsen skall se till att:

- kontrollen över bolagets ekonomiska situation är tillfredsställande
- bolagets riskexponering är väl avvägd
- redovisning och finansförvaltning håller hög kvalitet.

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en god intern kontroll samt att en intern kontrollplan upprättas.

HE AH MB

## **Intern kontrollplan**

Ett lämpligt system för tillsyn är att upprätta en intern kontrollplan som anger hur tillsynen ska bedrivas.

Den interna kontrollplanen skall omfatta följande områden:

- Ekonomi
- Personal
- Verksamhet

Den intern kontrollplan ska minst innehålla:

- Vilka rutiner och kontrollmoment som ska följas upp
- Omfattningen på uppföljningen (frekvensen)
- Vem som ansvarar för uppföljningen
- Till vem uppföljningen ska rapporteras
- När rapportering ska ske

## **Kontrollrapport**

För uppföljning av intern kontrollplan ska en kontrollrapport upprättas för att säkerställa att den interna kontrollen fungerar på avsett sätt. Samtliga kontrollmål som upptagits i kontrollplanen måste granskas under året, i annat fall undergrävs legitimiteten för det interna kontrollarbetet.

En gång om året vid årets första sammanträde ska rapporten skriftligt lämnas till bolagets styrelse om hur verksamhetens interna kontroll fungerar.

## **Styrelsen skyldigheter**

Styrelsen ska med utgångspunkt från kontrollrapporten och egna utförda kontrollinsatser utvärdera om den interna kontrollen är tillfredsställande eller om korrigerande åtgärder skall vidtas.

17 AH MG

## **Bilaga 1.**

### **Reglemente för intern kontroll**

#### **1 § Syfte**

Reglementet syftar till att säkerställa att styrelsen upprätthåller en tillfredställande intern kontroll innebärande att styrelsen med rimlig grad av säkerhet skall fastställa att målen i följande kategorier uppnås:

- Ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- Tillförlitlig finansiell rapportering
- Efterlevnad av tillämpliga lagar och föreskrifter

#### **2 § Styrelsen**

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att tillse att det finns en god intern kontroll. I detta ligger ett ansvar för att en intern kontrollorganisation upprättas inom bolaget samt tillse att denna utvecklas utifrån bolagets kontrollbehov.

#### **3 § Verkställande direktören**

Verkställande direktören skall se till att riktlinjer för den interna kontrollen upprättas i enlighet med för koncernen gällande riktlinjer och föreskrifter.

#### **4 § Anställd**

Anställd är skyldig att följa antagna regler och anvisningar i sin arbetsutövning. Den anställda skall omedelbart rapportera brister i den interna kontrollen till närmast överordnad.

#### **5 § Styrning och uppföljning a intern kontroll**

Styrelsen har skyldighet att styra och löpande följa upp det interna kontrollsystemet. Styrelsen skall som grund för sin styrning genomföra riskanalyser för verksamheten.

#### **6 § Intern kontrollplan**

Styrelsen skall antaga en särskild plan för uppföljning av den interna kontrollen.

#### **7 § Uppföljning av intern kontrollplan**

Resultatet av uppföljningen av den interna kontrollen skall, med utgångspunkt från antagen plan, rapporteras till styrelsen i den omfattning som fastställts i den interna kontrollplanen.

#### **8 § Styrelsens skyldigheter**

Styrelsen ska med utgångspunkt från kontrollrapporten utvärdera om den uppfyller ställda krav eller förbättringar krävs, samt vidta åtgärder för sådana.

# AH Mg

## **Bilaga 2.**

### **Riktlinjer för upprättande av intern kontrollplan**

Bolagets kontrollplan skall upprättas med beaktande av gällande reglemente för intern kontroll samt utifrån vid varje tid gällande behov.

I kontrollplanen skall anges

- Vilka rutiner som ska följas upp
- Vilka kontrollmoment som skall följas upp
- Vem som är ansvarig för att genomföra kontrollen
- Omfattningen av uppföljningen (frekvensen)
- Kontrollmetod (stickprov eller komplett)
- Till vem uppföljningen ska rapporteras

Följande områden skall kontrolleras

- Ekonomi
- Personal
- Verksamhet

17 AH mo



### Bilaga 3. Kontrollrapport

#### Ekonomi

**Rutin/System:** Resultat/Budgetuppföljning

**Kontrollmoment:** Att ekonomisk ram följs upp

**Rapport:** Ekonomirapport utsänts månadsvis till styrelsen. Avvikelser i förhållande till budget och föregående år lyfts fram. Inför 2019 har ekonomirapporten byggts ihop med verksamhetsrapporteringen för att det ska bli en tydligare koppling mellan pågående verksamheten och ekonomiutfallet. Den nya VD-rapporten lämnas till styrelsen senast fem arbetsdagar i efterföljande månad som rapporten avser. Därutöver följs ekonomin upp vid de styrelsemöten som sker löpande.

**Rutin/System:** Fakturahantering

**Kontrollmoment:** Att rätt belopp faktureras till kunder

**Rapport:** All hantering av fakturor till kund är automatiserad. Fakturering sker med stöd av systemet Witec. Hyreskostnader är kopplade till de olika lägenheterna vilket innebär att vid byte av lägenhetsinnehavare rörs inte hyresbeloppen utan det som ändras är till vem som ska fortsätta att faktureras. Ekonomiansvarig stämmer månadsvis av inbetalningar från större lokaler. Riskerna i faktureringen är när nya lägenheter läggs upp i systemet och när hyreshöjningar ska läggas in i systemet. Kontrollrutiner i samband med hyresjusteringar kommer särskilt att följas upp under 2019. Dessutom kommer rutiner för uppföljning av leverantörsfakturor att kvalitetssäkras och följas upp.

**Rutin/System:** Attestrutiner

**Kontrollmoment:** Att attestrutiner följs

**Rapport:** Attestrutiner följs upp årligen av VD och styrelsen. Beslutade attestrutiner efterlevs. Bolagets attestrutiner kommer att göras tydligare och lyftas in i Bromöllabolagens gemensamma attestrutiner och särskilt följas upp under 2019.

**Rutin/System:** Finanspolicy

**Kontrollmoment:** Att all upplåning sker enligt med finanspolicy

**Rapport:** Ny upplåning beslutas av styrelsen och löpande hantering sker av bolaget. All upplåning sker i enlighet med beslutad finanspolicy.

#### Personal

**Rutin/System:** Lönehantering

**Kontrollmoment:** Uppföljning av lönerelaterade kostnader

**Rapport:** Löner attesteras av närmaste chef och kontrolleras löpande av ekonomiansvarig.

#### Verksamhet

**Rutin/System:** Policydokument

**Kontrollmoment:** Uppföljning av gällande policydokument typ finanspolicy

**Rapport:** Finanspolicy följs och risker följs upp med stöd av skuldförvaltningsföretaget Entropi som löpande utvärderar att bolagen följer ställda krav i finanspolicy.

**Rutin/System:** Efterlevnad av kommunfullmäktige beslut, fastställd policy och ägardirektiv

**Kontrollmoment:** Genomgång med ägarrepresentant

**Rapport:** Revision har utförts gällande bolagets efterlevnad av kommunens upphandlings- och inköspolicy. Kritik har riktats mot att bolagets efterlevnad och rutiner måste förbättras.

IF AH MP



Åtgärder har m a d vidtagits genom att internt upphandlings- och inköbspolicy håller på att tas fram, dokument för dokumentation av utfall i direktupphandlingar tas fram och inköpsansvarig har utsetts för att följa upp att inköspolicys efterlevs och ingripa om det inte efterlev. Efterlevnad av regler för direktupphandlings kommer särskilt att följas upp under 2019.

**Rutin/System:** Diarieföring och hantering av e-post samt arkiv

**Kontrollmoment:** Regeluppfyllelse

**Rapport:** Dokumenthanteringen inom bolaget håller på att digitaliseras och alla dokument läggs upp i dokumenthanteringssystemet Ibinder. Bolaget arkiv har inventerats och de dokument som inte är aktuella enligt arkivbestämmelserna har avslutats. Under 2019 kommer rutinerna kring diarieföring och arkivhantering att fortsätta att utvecklas.

### Övrigt

Bromöllabolagen har utsett särskilt ansvarig för internkontrollplanen. Det innebär att ansvara för planering, genomförande och rapportering av aktiviteter som Internkontrollplan kräver.

1# AH mg

**Bilaga 4.**  
**Kontrollplan AB Bromölla**

| Rutin/System                                                                 | Kontrollmoment                                             | Kontrollansvarig    | Frekvens         | Metod        | Rapportering till |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|--------------|-------------------|
| <b>Ekonomi</b>                                                               |                                                            |                     |                  |              |                   |
| Resultat/Budgetuppföljning                                                   | Att ekonomisk ram följs upp                                | VD                  | Månadsvis        | Enligt rutin | Styrelse          |
| Fakturahantering                                                             | Att rätt belopp faktureras till kund och från leverantörer | Ekonomiansvarig     | Löpande kontroll | Enligt rutin | VD                |
| Attestrutiner                                                                | Att attestrutiner följs                                    | Ekonomiansvarig     | Löpande kontroll | Stickprov    | VD                |
| Finanspolicy                                                                 | Att all upplåning sker i enlighet med finanspolicy         | Ekonomiansvarig     | Löpande kontroll | Enligt rutin | VD                |
| <b>Personal</b>                                                              |                                                            |                     |                  |              |                   |
| Lönehantering                                                                | Uppföljning av löne-relaterade kostnader                   | Ekonomiansvarig     | Löpande kontroll | Stickprov    | VD                |
| <b>Verksamhet</b>                                                            |                                                            |                     |                  |              |                   |
| Policydokument                                                               | Uppföljning av gällande Policydokument typ finanspolicy,   | VD                  | Årligen          | Enligt rutin | Styrelsen         |
| Efterlevnad av Kommunfullmäktiges beslut, fastställt policy och ägardirektiv | Genomgång med ägarrepresentant                             | VD                  | Årligen          | Avvikelse    | Styrelsen         |
| Diariet och hantering av e-post samt arkiv                                   | Regeluppfyllelse                                           | Kommunens arkivarie | 1 gång/år        | Avvikelse    | Styrelsen         |

17 Ark m3