

Protokoll fört vid styrelsemöte med styrelsen i AB Bromöllahem, §§ 37-45

Plats och tid: den 9 december 2020 mellan klockan 14.00-16.30 i Sparbankshallens konferensrum våning två i Bromölla.

Närvarande:

Åsa Hammarstedt, Ordförande

Patrik Ottosson, ledamot

Leif Dufva, ledamot

Kjell Nylander, suppleant, ersätter Ola Rosqvist ordinarie ledamot

Anders Bröthlin, Vd

Ida Frank, Ekonomichef

§ 37 Val av ordförande

Till ordförande för mötet valdes Åsa Hammarstedt.

§ 38 Sammanträdets öppnande, godkännande av föredragningslista

Åsa Hammarstedt förklarade sammanträdet öppnat, föredragningslistan godkändes.

§ 39 Val av justerare och sekreterare

Leif Dufva utsågs att jämte Åsa Hammarstedt justera protokollet. Till sekreterare för mötet valdes Ida Frank.

§ 40 Föregående mötesprotokoll

Föregående mötesprotokoll från 2020-09-03 och 2020-10-21 godkändes och lades till handlingarna.

§ 41 Informationsärenden

- Lugnet 9, Brogården

Vd informerade att överlåtelsen av Lugnet 9 är genomfördes enligt plan 2020-11-30.

- Tordmulen 3 och 4, Fäladen

Vd informerade att byggprojektet fortskrider enligt plan. Första etappen kommer att vara klar innan helgerna och projektet fortsätter med etapp 2 under 2021 efter helgerna.

LE AH
X

- **Violen 1, Ågatan/Tiansvägen**
Vd informerade om byggprojektet och de utmaningar som vi står inför med kvarboende hyresgäster under byggprojektet.
- **Ivöstrandsområdet**
Vd informerade om de åtgärder som pågår på området gällande yttre fastighetsskötsel och enkla trivselåtgärder.
- **Köpmannen 11**
Vd informerade att Köpmannen 11 i dagsläget inte ligger ut till försäljning. Samverkan pågår med intressent gällande affärslokalen mot Storgatan. För den inre delen av Gallerian finns intresse för utbildningsverksamhet.
- **Systematisk hyressättning**
Ekonomichefen informerade om den systematiska hyressättningen. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen om modellen är påbörjade.
- **Ekonomiskt utfall t.o.m. oktober 2020**
Ekonomichefen informerade om utfall och prognos för 2020.
- **Parkeringsvakter/-övervakning**
Vd informerar om införandet av parkeringsvakter/-övervakning.

Styrelsen mottog informationen.

§ 42 Budget 2021

Ekonomichefen föredrog förslag till budget 2021.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade fastställa budget 2021 enligt förslag, bilaga 1.

§ 43 Försäljning av Korsvången 4

Vd gick igenom förslag på försäljning av Korsvången 4.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att erbjuda kommunen att köpa marken enligt förslaget.

VF AH
R

§ 44 Övrigt

Vd informerade att uppdragsbeskrivningen från lekmannarevisorerna för lekmannarevisionen har kommit. Lekmannarevisorerna har skickat uppdragsbeskrivningen till Kommunfullmäktige för beslut. Vd avser att utgå från reglerna från reglementet avseende lekmannarevision i kommunen och avser inte att skriva under innan vi fått svar på vissa frågor som uppkommit.

Under hösten utförde KPMG, på uppdrag av Bromölla kommuns lekmannarevisorer, en granskning av Försäljningen av Lugnet 9. Vd har fått granskningsrapporten och kommer att delge den till styrelsen. Vd kommer att svara lekmannarevisionen att styrelsen tar till sig av rekommendationerna.

Styrelsemötet den 23 mars flyttas från kl. 8.00 till kl. 13.00 samt att styrelsemötena framöver kommer att börja kl. 13.00

§ 45 Mötets avslutning

Åsa Hammarstedt förklarade mötet avslutat.



Ida Frank

sekreterare



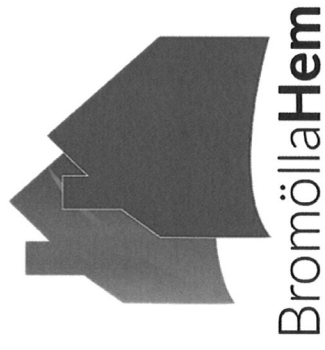
Åsa Hammarstedt

Ordförande



Leif Dufva

justerande



Budget 2021

Förutsättningar budget 2021



- Hyresintäkter – Hyreshöjning bostäder med 1%, Hyreshöjning lokaler med index
- Hyresbortfall – Högre budgeterat på lokaler
- Övriga rörelseintäkter – Försäljning Brogården detaljplaneändring
- Uthyrning personal – Fördelning av tjänster mellan Bromöllabolagen
- Fastighetsskötsel – Kostnader för inköpt fastighetsskötsel samt för att driva egen fastighetsskötsel
- Reparationer och underhåll – Åtgärder från underhållsplanen. Ingen minskning av UE-kostnader, enligt LVP 10%, riktade åtgärder, ger annan RR-effekt, ny organisation på plats. Fördelat mer resurser i förhållande till ökade rörelseintäkter
- Driftkostnader – Taxehöjningar avstämda inför 2021. Riktade åtgärder för energibesparingar
- Övriga fastighetskostnader – Försäkring, Fastighetsskatt, Kabel-TV, Bevakning- och jourutryckningar, OVK
- Personalkostnader – Ny organisation, Bovärds-konceptet på plats.
- Övriga externa kostnader – IT-tjänster, hyresförluster, inhyrd personal, serviceavgifter, marknad & kommunikation
- Avskrivningar/utrangeringar – Enligt anläggningsregister. Beaktat underhållsinvesteringar samt utrangeringskostnader
- Räntenetto – omsättning av lån tecknas till aktuell Stibor 3M + senast offererade marginal från KI, 5.st swapar som löper ut under 2021, snitträntan på dessa är 2,5 %

AB Bromölla hem		Budget 2021	Budget 2020	Prognos 2020	Utfall 2019
(kkr)		kkr	kkr	kkr	kkr
Hysesintäkter		84 083	86 494	86 803	85 735
Hysesbortfall		-946	-1 184	-1 556	-921
Övriga förvaltningsintäkter		1 491	1 640	1 740	1 843
Summa nettoomsättning		84 628	86 950	86 987	86 657
Övriga rörelseintäkter		5 000	0	2 000	0
Uthyrning personal		2 213	2 075	1 816	2 074
Summa övriga intäkter		7 213	2 075	3 816	2 074
Summa Intäkter		91 842	89 025	90 803	88 731
Fastighetsskötsel		-4 614	-4 008	-4 849	-4 282
Reparationer/Underhåll		-16 994	-16 380	-18 551	-6 327
Uppvärmning		-7 200	-7 400	-7 135	-7 206
Vatten o Avlopp		-6 027	-6 171	-5 743	-5 597
El		-1 989	-2 443	-1 884	-2 171
Renhållning		-2 879	-2 876	-2 631	-2 703
Övriga fastighetskostnader		-4 711	-4 744	-4 463	-4 148
Summa fastighetskostnader		-44 414	-44 022	-45 256	-43 711
Bruttoresultat		47 428	45 003	45 547	45 020
Personalkostnader		-14 509	-13 418	-12 311	-10 800
Övriga externa kostnader		-3 466	-3 722	-3 721	-3 644
Avskrivningar/Utrangeringar		-14 870	-15 332	-14 242	-14 695
Summa		-32 845	-32 472	-30 274	-29 140
Rörelseresultat		14 582	12 531	15 273	15 880
Räntenetto		-9 622	-10 335	-10 777	-10 368
Resultat efter finansiella poster		4 960	2 196	4 496	5 513

Sammanfattning budget 2021



Kopplingar till LVP och styrkort

- Avkastningskravet på 3,5 % av nettoomsättningen 2021, enligt LVP, uppfylls och överträffas. Med tidigare nämnda förutsättningar för budget 2021 ligger avkastningen på över 5 % av nettoomsättningen.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten samt ingående likviditet ska finansiera investeringsverksamheten, ingen nyupplåning.
- Minskning av underhållsskulden med 10% måste finansieras av att sälja ev. fastigheter med stor UH-skuld eller med fastigheter som ger stort överskott vid försäljning. Viktigt vid underhållsinvesteringar är att få med en ökad hyra samt att se över marknadsvärden löpande så att det inte blir nedskrivningsbehov.
- Minskning av UE-kostnader för reparationer/underhåll i RR med 10 % från budget 2020 har inte budgeterats. Enligt LVP så ska minskningen av UE-kostnader vara 10 %, ack 20 %. Men vi ser ett uppdämt behov av reparation och underhåll på våra fastigheter. Därav har det inte presenterats en minskning av UE-kostnader med 10 % från budget 2020. Trots detta så klarar vi avkastningskravet för 2022 på 5% redan i år. Som exempel antal vitvaror i beståndet, 4.719 st. livslängd 10 år kostnad/genomsnitt per vitvara 4.500 kr. Bytes 10% årligen ca: 472 st. * 4.500 kr = 2.125 tkr