

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen i AB BromöllaHem, §§ 1-11

Plats och tid: den 23 mars 2021 mellan klockan 13.00-16.30 i Sparbankshallens konferensrum våning 2 i Bromölla.

Närvarande:

Åsa Hammarstedt, Ordförande
Patrik Ottosson, Vice ordförande
Ola Rosqvist, ledamot
Leif Dufva, ledamot
Kjell Nylander, suppleant
Joachim Bengtsson, lekmannarevisorssuppleant

Anders Bröthlin, VD
Ida Frank, Ekonomichef
Sara Sjöberg Einarsson, Revisor KPMG
Ulf Hansson, Lekmannarevisor
Niclas Hägg, Suppleant

§ 1 Val av ordförande

Till ordförande för mötet valdes Åsa Hammarstedt.

§ 2 Sammanträdet öppnande, godkännande av föredragningslista

Åsa Hammarstedt förklarade sammanträdet öppnat, föredragningslistan godkändes.

§ 3 Val av justerare och sekreterare

Patrik Ottosson utsågs att jämte Åsa Hammarstedt justera protokollet. Till sekreterare för mötet valdes Ida Frank.

§ 4 Föregående mötes protokoll

Föregående mötes protokoll godkändes och lades till handlingarna.

§ 5 Ej verkställda beslut

Styrelsen konstaterade att samtliga beslut verställts.

§ 6 VD:s rapport 2021-02

Anders Bröthlin informerade om verksamheten och det ekonomiska utfallet fram till 2021-02, bilaga 1.

Styrelsen mottog informationen.

IF AH

§ 7 2020 års verksamhet

Ekonomichefen föredrog kortfattat balans- och resultaträkning samt förslag till vinstdisposition.

Bolagets revisor föredrog sin granskningsrapport, se bilaga, och förklarade att ren revisionsberättelse kommer att avges.

Bolagets lekmannarevisor föredrog kortfattat vad lekmannarevisorns uppgift är. Någon granskningsrapport var inte klar vid tidpunkten för mötet.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att fastställa balans- och resultaträkning samt godkänna förslag till vinstdisposition enligt bilaga.

Styrelsen godkände informationen från bolagets revisor och lekmannarevisorn.

§ 8 Internkontrollplan

Ekonomichefen föredrog kontrollrapporten som upprättats till kontrollplanen för 2020 samt kontrollplanen för 2021.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att godkänna den interna kontrollen som utförts för 2020 samt fastställde ny plan för 2021.

Styrelsen uppdrar till Vd/ekonomichef att tillsända kommunstyrelsen internkontrollplanen för 2021 samt rapporten för den interna kontrollen 2020.

§ 9 Uthyrningspolicy

Vd föredrog förslag till ny uthyrningspolicy för bolaget. Diskussion uppkom och några justeringar gjordes gällande anställdas förmåner, referenser vid förstagångshyrare, uppsägningstider samt om hyresgästen har förvaltare.

Det kom även fram under diskussionerna att styrelsen önskade en mer fördjupad redovisning gällande hyresbortfall vid omflytt, vakanser och lediga lägenheter.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att fastställa förslag till uthyrningspolicy, uppdaterade med ovanstående justeringar, enligt bilaga.

Styrelsen uppdrar till Vd/ekonomichef att ta fram en fördjupad redovisning kopplad till hyresbortfall, vakanser och lediga lägenheter.

IF AH

§ 10 Bolagsstämma och konstituerande styrelsemöte

Bolagsstämma med efterföljande konstituerande styrelsemöte genomförs den 21 april 2021 kl. 10.00 i Konferensrummet på våning två i Sparbankshallen.

§ 11 Övrigt

Vd informerade att strategimöte med ägaren kommer att ske den 3 maj 2021 kl. 15.00.

Vd presenterade bolagets förslag till nya särskilda ägardirektiv. Bolagets förslag kommer att skickas till kommunen för vidare hantering.

Styrelsen fick även ta del utav den verksamhetsrapport som tagit fram för Bromöllabolagen avseende verksamhetsåret 2020.

Ytterligare frågor togs upp gällande vakanser i bolagets lägenhetsbestånd och styrelsen önskar få regelbunden redovisning kring det.

Inga övriga ärende förekom.

§ 11 Mötets avslutning

Åsa Hammarstedt förklarade mötet avslutat.



Ida Frank

sekreterare



Åsa Hammarstedt

Ordförande



Patrik Ottosson

justerande

AB BromöllaHem

Månadsrapport 2021-02

Inledning

Denna månadsrapport omfattar AB BromöllaHem (BHEM). Den utgår från genomförd verksamhet det ekonomiska utfallet i t.o.m. januari.

Verksamhet och ekonomi

Köpmannen 11 (Gallerian)

- Affärslokalen mot "Netto-parkering" har en intressent
- Kommunfullmäktige beslutade att fastigheten inte får användas för kommunens vuxenutbildning

Tordmulen 3 och 4 (Fäladen)

- Etapp 1 är klart och slutbesiktigad
- Etapp 2 har normerande besiktning av dörrar genomförts. Bytet startar i v 9 och planeras vara slutfört i v15.

Ivöstrandsområdet

- Inget nytt att rapportera.

Violen 1 (Ågatan/Tians vägen)

- Förberedelser pågår för stambyten m.m. med ett partnering upplägg tillsammans med WSP
- Underlag för paviljongmoduler där hyresgäster kan erbjuda tillfälligt boende under underhållsarbetena har lämnats till bolaget. Analys pågår.

Sophantering och parkeringsvakter

- Sortering på bl.a. Fäladen och Ågatan fungerar inte tillfredsställande.
- Handlingsplan för att komma tillrätta pågår. Samverkan med Göingehem som arbetet med detta under flera år har genomförts.
- Vissa områden måste byggas om för att kunna ta emot sophanteringsbilarna.
- Sophantering prioriteras för parkeringsvakter och starten av parkeringsvakter flyttas fram till i början av kvartal 2. Först ut är Ågatan.

Vitec Arena

- Testmiljö är uppsatt och implementeringen beräknas vara klar april (v15)
- Förberedelser påbörjas för att lära hyresgäster och användarna i verksamheten använda nya användarvänliga funktioner.

Konsekvenser SBVT delning

- Städtjänster övergår till kommunen 1 oktober
- Juridiskt bör kommunen kunna ta över de avtal som bolaget har med SBKF
- It tjänster kommer att användas av ny extern aktör. IT-ansvarig utreder hur det påverkar bolaget.

 AH ✓ F

-

Viktigt nu är att

- Sophanteringen med anledning av införandet av fyrfackssystemet
- slutföra utbytesunderhållet på Fäladen
- hitta en lösning för hur vi hanterar befintliga hyresgäster i Violen 1.

Resultatet efter finansiella poster blev -1,4 Mkr vilket är bättre än budget.

- Omsättningen är under budget
- Fastighetskostnaderna är under budget
- Driftskostnaderna är i nivå med budget
- Personal- och administrativa kostnader är i nivå med budget.

FA (Mkr)	Utfall ack.	Föreg. år ack.	Budget ack.	Prognos 12 mån	Budget 12 mån
Omsättning	6,9	7,3	7,0	84,5	84,6
Bruttoresultat	2,2	3,5	1,8	47,4	47,4
Rörelseresultat	-0,5	1,1	-0,9	14,6	14,6
Resultat e finansnetto	-1,4	0,2	-1,7	4,9	4,9

Övrigt

Covid 19

Inga drabbade i något av Bromöllabolagen.

Skatter och momsavgifter

Skatter och momsavgifter är reglerade.

a ✓
AH

Avstämning mot finanspolicy

Bolaget uppfyller beslutad Finanspolicy.

AB BROMÖLLAHEM

2021-01-31

1,76%
Genomsnittsränta

4,66 år
Räntebindning

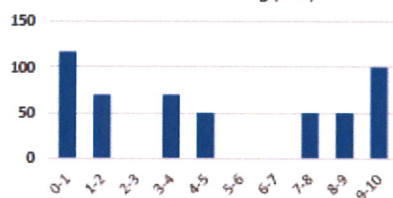
1,70 år
Kapitalbindning

Värde Derivat: -14 685 kkr Värdeförändring +1%: 22 393 kkr

Prognos räntekostnad (kkr)



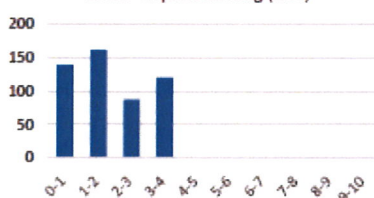
Profil - Räntebindning (mkr)



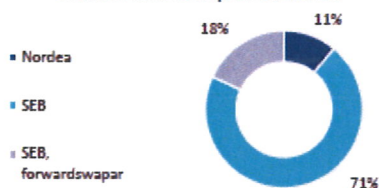
Summa Lån: 506 817 kkr



Profil - Kapitalbindning (mkr)



Summa Ränteswapar: 450 000 kkr
Summa Forwardswapar: 100 000 kkr



AVSTÄMNING MOT FINANSPOLICY

OK	Antal långgivare bör vara minst 3	JA	Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen skall ej understiga 1 år och ej överstiga 10 år
JA	Enskild långgivare bör ej representera mer än 50% av den totala skuldportföljen. Undantag kan göras för Kommuninvest	JA	Den genomsnittliga kapitalbindningstiden regleras tills vidare inte
JA	Tillåtna instrument är ränteswapar, ränteterminer, FRA, Caps och Floors	JA	Förfalloprofilen i kapitalbindningen regleras tills vidare ej.

Q ✓ F
AH



Revisionsrapport 2020

AB Bromöllan

2
AF
H

Introduktion

Bakgrund

Denna rapport syftar till att sammanfatta väsentliga iakttagelser från vår bokslutsgranskning av räkenskaper och förvaltning avseende räkenskapsåret 2020.

Vår granskning är inriktad på att fastställa om redovisningen, med tillämpligt väsentlighetskriterium, ger en rättvisande bild av verksamheten för att kunna uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen. Rapporten gör därför inte anspråk på fullständighet. Därutöver är vårt mål att använda den kunskap vi erhållit om bolaget för att bidra med konstruktiva kommentarer och rekommendationer.

Vår rapport är utformad för att inkludera rekommendationer som kan bidra till en förbättrad kontrollmiljö och därmed reducera risken för förluster eller fel. Kvaliteten på kontrollmiljön är Bolagets ansvar.

Denna rapport är endast avsedd för ledningen och styrelsen och får inte refereras till, helt eller delvis, utan vårt skriftliga godkännande. KPMG kan inte hållas ansvarigt gentemot tredje part som en följd av innehållet i rapporten.

Sammanfattning

Vår granskning har omfattat intern kontroll och förvaltning samt bokslutsgranskning. Vi har även utvärderat bolagets styrdokument, ekonomifunktion samt företagets kontrollmiljö.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll i sin helhet fungerar på ett tillfredställande sätt. Det finns dock utrymme till förbättringar i rutinerna för att effektivisera, minimera risk för fel och få en bättre rapportering.

Vi har ej identifierat några väsentliga avvikelser vid vår bokslutsgranskning. Ren revisionsberättelse kommer att avlämnas.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	Sida
Introduktion	2
Väsentliga iakttagelser från granskningen	3-4

Ansvariga och datum

KPMG huvudansvarig revisor	Sara Sjöberg Einarsson
Datum för färdigställande:	2021-03-22
Rapport skickad till ekonomichef:	2021-03-22

Väsentliga iakttagelser från granskningen AB Bromöllahem

Nr.	Konto	Iakttagelse och slutsats
1	Intern kontroll – Attestering av leverantörsfakturer	Bolaget har en attestordning som antogs senast 2020-10-15. Det finns inga systempärar som stödjer attestordningen, vilket innebär att ekonomichefen har behörighet att ensam sluttestera samtliga fakturer oavsett belopp. Vi rekommenderar att om möjligt systemet anpassas efter gällande attestordning.
2	Intern kontroll - Upphandlingsrutin	Under mars 2021 har framkommit att AB Bromöllahem blivit stämda på 370 tkr av ett byggföretag i norra Skåne. Byggföretaget anser att AB Bromöllahem i vissa fall inte har hållit sig till gällande ramavtal under åren 2018 och 2019. Enligt företagsledningen är det oklart om AB har brutit mot ramavtalet eller inte. Det har även framkommit att en av de anställda på AB Bromöllahem som beställt en del av jobben är gift med ägaren till ett av de byggbolag som fått uppdragen. Enligt AB Bromöllahems företagsledning har personen inte varit i beslutande ställning utan endast blivit uppmanad att administrativt hantera beställningen. Vi rekommenderar företagsledning och styrelse att gå igenom ägardirektiv, lagar och policies gällande upphandlingsrutin och jävsregler.
3	Materiella anläggningstillgångar /investeringar, drifts- och underhållskostnader	Bedömningen huruvida utgifter för reparationer och utbyte av komponenter skall balanseras som en materiell anläggningstillgång eller bokföras som drifts- eller underhållskostnad har stor betydelse för bolagets resultat och balansräkning. Bolagets ledningsgrupp har under året upprättat en skriftlig instruktion med riktlinjer för komponentredovisning angående utbyte av komponenter och gränsdragning mellan investering och drift.
4	Byggnader & Mark	Vi har noterat att bolaget kan ha ett eftersatt underhåll på vissa fastigheter. Vi rekommenderar bolaget att fortsätta göra särskilda satsningar för att komma tillrätta med det eftersatta fastighetsunderhållet. Vi rekommenderar även att bolaget fortsätter dokumentera sitt underhållsbehov systematiskt och löpande uppdatera dokumenterade underhållsplaner för respektive fastighet.

R *AF* *ÅH*

Väsentliga iakttagelser från granskningen AB Bromölla

Nr.	Konto	Iakttagelse och slutsats
5	Byggnader & Mark	Vi vill upplysa om att det i K3 framgår att bolaget skall nedskrivningspröva om det finns indikationer som tyder på att det finns ett nedskrivningsbehov på en eller flera tillgångar. En sådan indikation kan vara att tillgången avkastar sämre än vad som kan antas vara en marknadsmässig avkastning. I enlighet med K3 kapitel 16 ställs specifika krav på notupplysningar avseende verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Bolaget har vid bokslutet 2020 gjort beräknat marknadsvärde på samtliga fastigheter för att kunna lämna en korrekt upplysning kring verkligt värde i bolagets årsredovisning. Denna beräkning kan ge indikation på om inte företagets tillgångar ger en marknadsmässig avkastning. Vi har noterat att bokfört värde överstiger beräknat marknadsvärde på en fastighet. Bolagets beräkningen av fastigheternas marknadsvärde utgår från antagande av bland annat kalkylränta, inflation och direktavkastning, vilket innebär att värdet är uppskattat och inte med säkerhet motsvarar ett verkligt marknadsvärde. - Gröndby 118:1 (Valje Utsikt) Bokfört värde: 30,2 mkr. Beräknat marknadsvärde: 29 mkr. Byggår: 2015. Fullt uthyrt och fint läge med havsutsikt. Kommer troligtvis att gynnas av den systematiska hyressättningen. Nedskrivning har gjorts med 804 tkr på fastigheten Köpmannen 11 (Gallerian), vilket bedöms rimligt med anledning av att den legat ute till försäljning under hela året, samt hög vakansgrad i lokalerna. Med utgångspunkt från den information vi fått från bolaget är bedömningen att det inte torde föreligga ytterligare nedskrivningsbehov på fastigheterna per 2020-12-31. Vi rekommenderar bolaget att i sin nedskrivningsprövning även framöver utgår från den beräknade marknadsvärderingen och vid behov inhämtar externa värderingar. Vi rekommenderar även att bolaget uppdaterar sin nedskrivningsprövning om utredning görs som visar att ett nedskrivningsbehov inte föreligger.
6	Ränteavdragsbegränsningsregler	AB Bromölla har påverkats av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som trädde i kraft 1 januari 2019. Reglerna innebär att rätten till avdrag för negativa räntenetton begränsas för företag och koncerner med negativa räntenetton på mer än 5 mkr. Uppföljning har skett av bolagets underlag för beräkning av ränteavdragsbegränsning. Vid vår granskning framkom mindre avvikelser i beräkningen. Dessa avvikelser skall justeras i inkomstdeklarationen och föranleder inget väsentligt fel i bokslutet per 201231.

Rapport avseende den Interna kontrollen

Räkenskapsåret 2020

för

AB Bromöllahem

(Godkänd på styrelsemöte 2021-03-23)

Sammanfattning

Den interna kontrollen har följts upp i enlighet med den Internkontrollplan som fastställt av styrelsen. Kontrollmålen är uppfyllda utan iakttagelser eller avvikelser.

Genomförda kontroller

1. Finansiell rapportering

Resultatrapporter och prognoser upprättas månadsvis varvid uppföljning sker mot beslutad budget och föregående år. Månadsrapporter tillställs styrelsen månadsvis.

Kontrollmålet är därmed uppfyllt.

2. Försäljning

Att rätt belopp faktureras till kund kontrolleras mot hyreskontrakt. Efter avslutad hyresförhandling 2020 gjordes stickprov av debiterade hyror efter att hyresjusteringen lagts in i Vitec. Inga avvikelser noterades. Stickprovskontroller utfördes även efter att indexjusteringen lades in i Vitec. Inga avvikelser noterades.

Kontrollmålet är därmed uppfyllt.

3. Inköp

Att rätt belopp faktureras från leverantör kontrolleras mot beställning och ramavtal. Stickprov av fakturor med större belopp har gjorts utan noterade avvikelser. Attest av leverantörsfakturor sker digitalt i försystem (AnySys) och kontroll mot gällande upprättad attestinstruktion sker löpande. Några avvikelser har ej noterats.

Kontrollmålet är därmed uppfyllt.

4. Lönehantering

Tidrapporter attesteras av respektive chef digitalt i lönesystemet (Visma lön). I samband med varje månads löneutbetalning kontrolleras lönebeskeden av två tjänstemän varav en är Ekonomichef med avseende på grundlön, tillägg, ledighet, kostnader, timsaldon etc. innan fil för utbetalning skicka till banken. I samband med lönerevision kontrolleras att ny lön uppdaterats enligt beslut. Några avvikelser har ej noterats.

Kontrollmålet är därmed uppfyllt.

5. Räntor och upplåning/Finanspolicyn

Någon nyupplåning har ej skett under året. Omsättning av lån har gjorts i enlighet med Finanspolicyn. Avstämning mot regelverk, finanspolicyn, sker både av bolaget och vår rådgivare Entropi. Några avvikelser har ej noterats.

Kontrollmålet är därmed uppfyllt.

6. Bokföring

Manuellt upprättade bokföringsorder görs månadsvis av ekonomichef i samband med månadsbokslut. Stickprovskontroller har utförts på att manuellt upprättade bokföringsorder attesterats av två i förening. Några avvikelser har inte noterat.

Kontrollmålet är därmed uppfyllt.

✓ F
AH

**Intern kontroll
för
AB Bromölla
Räkenskapsåret 2021**

(Fastställd på styrelsemöte 2021-03-23)

Allmänt om intern kontroll

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för att säkerställa att bolaget har system för intern kontroll.

"Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt" (ABL 8:4).

Styrelsen ska säkerställa att bolaget har en tillräcklig intern kontroll och formaliserade rutiner för att övervaka och styra bolagets verksamhet och hantera riskerna förknippade med bolagets verksamhet och drift. Det övergripande syftet med den interna kontrollen är att säkerställa att bolagets strategier och mål övervakas samt att ägarnas investeringar skyddas och att tillämpliga lagar och regler efterlevs. Kontrollmiljön utgör grunden för den interna kontrollen och innefattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt övervakning.

Det är ledningen och övriga anställda som utgör basen för den interna kontrollen. Med en god intern kontroll skapas förutsättningar för att mål, riktlinjer och policy efterlevs. En god intern kontroll innebär också att ansvar och befogenheter är tydliga och 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 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.

Processen

Årligen fattar styrelsen beslut om vilka riskområden som är väsentliga att följa upp för att säkerställa en god intern kontroll. Vid riskgenomgångarna identifieras poster i den finansiella rapporteringen samt administrativa rutiner, flöden och processer där risken för fel är förhöjd och där konsekvensen av eventuella fel bedöms väsentliga.

Styrelsen skall för varje verksamhetsår fastställa en Internkontrollplan utifrån identifierade kontrollrisker.

Löpande under året genomförs avstämning mot planen i enlighet med de metoder som bestämts.

✓ F
AH

För uppföljning av intern kontrollplan ska en kontrollrapport upprättas för att säkerställa att den interna kontrollen fungerat på avsett sätt. Rapporten skall föredras på styrelsemöte med avseende på hur den interna kontrollen har fungerat för räkenskapsåret.

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

Intern kontrollplan

En intern kontrollplan skall fastställas på styrelsemöte vid verksamhetsårets början, och tillställas Kommunstyrelsen senast den 31/3.

Planen syftar huvudsakligen till att säkerställa att styrelsen skall upprätthålla en tillfredsställande intern kontroll, vilket innebär att styrelsen med rimlig grad av säkerhet skall fastställa en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och föreskrifter.

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

Planen skall minst innehålla

- Vilka rutiner, processer och fokusområden etc. som skall ägnas särskild kontroll utifrån bedömda risker
- En beskrivning av kontrollmoment och metod för hur uppföljning sker
- Vem som ansvarar för kontrollen och med vilken frekvens, omfattning
- förklara hur avrapportering i kontrollrapport sker

Den interna kontrollplanen bör omfatta åtminstone följande områden:

- Finansiell rapportering
- In- och utbetalningar
- Försäljning
- Inköp
- Löner

✓ F
de ÅH

Kontrollplan 2021/22

Finansiell rapportering

Risk: Att korrigerande åtgärder vidtas senare än nödvändigt till följd av brister i den finansiella rapporteringen

Rutin: Månadsvis verksamhetsrapportering

Kontrollmoment: Att ekonomisk ram löpande följs upp mot budget, tidigare år och prognoser.

Frekvens: Månadsvis

Kontrollansvarig: VD

Återrapportering: Att månatlig rapportering till styrelsen skett i enlighet med beslutad tidplan.

Försäljning

Risk: Att fel belopp faktureras kund till följd av fel hyra i Vitec.

Rutin: Fakturering

Kontrollmoment: Att genom stickprov kontrollera att rätt belopp faktureras till kunder med avseende på förhandlade hyror med Hyresgästföreningen.

Frekvens: Löpnade kontroll, Hyresförhandlingar årligen

Kontrollansvarig: Ekonomichef

Återrapportering: Utfallet av genomförda stickprovskontroller redovisas med avseende på avvikelser.

Inköp

Risk: Att felaktiga kostnader drabbar bolaget till följd av att varor och tjänster inte kommit bolaget tillgodo eller inte fakturerats med korrekt pris eller rätt mängd.

Rutin: Attest av leverantörsfakturer

Kontrollmoment: Att bolagets attestinstruktion alltid är aktuell och löpande anpassats till verksamhetens behov och anpassats till organisatoriska förändringar. Att inköp sker enligt ingångna avtal och att LOU och Inköspolicy följs.

Frekvens: Löpande kontroll

Kontrollansvarig: Ekonomichef

Återrapportering: Avvikelse rapportering

Löner

Risk: Att fel löner, ersättningar etc. utbetalas

Rutin: Lönerutin

Kontrollmoment: Kontroll att lön stämmer med beslut/avtal och att löner och ersättningar attesteras av närmaste chef, eller i dennes frånvaro av VD

Frekvens: Löpande kontroll

Kontrollansvarig: Ekonomichef

Rapport: Avvikelse rapportering

Finansiella risker

Risk: Att ränterisk och kapitalrisk inte hanteras

Rutin: Uppföljning mot Finanspolicy

Kontrollmoment: Kontroll att nyupplåning och räntesäkring görs i enlighet med Finanspolicy.

Frekvens: Löpande kontroll

Kontrollansvarig: Ekonomichef

Rapport: Avvikelse rapportering

