

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen i AB BromöllaHem, §§ 1–14

Plats och tid: den 20 mars 2023 mellan klockan 13.00-15.00 i Bromöllabolagens konferensrum, våning två på Storgatan i Bromölla/Digitalt via teams

Närvarande:

Styrelse

Åsa Hammarstedt	Ordförande
Patrik Ottosson	Vice ordförande, närvarade digitalt
Ola Rosqvist	ledamot
Leif Dufva	ledamot
Uffe Sterner	suppleant

Övriga

Joakim Wallberg	Vd
Ida Frank	Ekonomichef
Daniel Nilsson	Fastighetschef
Sara Sjöberg Einarsson	Revisor, KPMG, närvarade digitalt

§ 1 Sammanträdet öppnande, godkännande av föredragningslista

Åsa Hammarstedt förklarade sammanträdet öppnat, föredragningslistan godkändes.

§ 2 Val av justerare och sekreterare

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

§ 3 Föregående mötesprotokoll

Föregående mötesprotokoll från 2022-12-12 godkändes och lades till handlingarna.

§ 4 Ej verkställda beslut

Skrivelse till ägarna angående försäljning av fastigheter enligt protokoll 1/22 §7.

§ 5 Information från verksamheten

Vd informerade om verksamheten fram till 2023-03. Följande punkter lyftes;

- Hyresförhandlingar 2023,
Hyresförhandlingarna för 2023 pågår. Privata fastighetsägarna har fått 4,8 % för varmhyra och 3,5 % för kallhyra from 1 mars.

AH
IFK

- Personal,
Individuella intervjuer av HR har utförts, Sammanställning, presentation och åtgärdsplan efter analys senare under våren tillsammans med HR. Medarbetare utsatt för hotfull situation
- NKI,
Livesteps - Täta mätningar med digitalt mätverktyg
- iBinder,
Digitalportal med alla handlingar samlade - kallelser, dagordning, protokoll, policys
- Boplats Syd,
Boplats Syd är en kommunal bostadsförmedling med ett regionalt uppdrag. Bolaget är helägt av Malmö Stad och har som syfte att skapa en effektiv hyresmarknad, att främja bostadsförsörjningen och underlätta för inträde på bostadsmarknaden.

Styrelsen mottog informationen.

§ 6 Ekonomi

Ekonomichef presenterade det ekonomiska utfallet per 2023-01.

Styrelsen mottog informationen.

§ 7 2022 års verksamhet

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

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

Styrelsens beslut

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

Styrelsen godkände informationen från bolagets revisor.

§ 8 Internkontrollplan

Ekonomichef föredrog kortfattat kontrollrapporten som upprättats till kontrollplanen för 2022 samt kontrollplanen för 2023.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att godkänna den interna kontrollen som utförts för 2022 samt fastställde ny plan för 2023.

Styrelsen uppdrar till bolagsledningen att tillsända kommunstyrelsen internkontrollplanen för 2023 samt rapporten för den interna kontrollen 2022.

§ 9 Långsiktigt verksamhetsplan

Vd och Ekonomichef gick igenom förslaget till långsiktig verksamhetsplan.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade fastställa långsiktig verksamhetsplan och uppdrar till bolagsledningen att skicka beslutad långsiktig verksamhetsplan till kommunstyrelsen.

§ 10 Investeringsplan

Vd och Ekonomichef gick igenom investeringsplanen för bolaget.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade fastställa Investeringsplanen och uppdrar till bolagsledningen att skicka beslutad investeringsplan till kommunstyrelsen.

§ 11 Budget

Ekonomichef gick igenom förslag till budget.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade fastställa budget och uppdrar till bolagsledningen att skicka beslutad budget till kommunstyrelsen.

§ 12 Bolagsstämma och konstituerande styrelsemöte

Styrelsen beslutade att hålla bolagsstämma med efterföljande konstituerande styrelsemöte genomförs den 27 april 2023 11.00 i Bromöllabolagens konferensrum, våning två på Storgatan i Bromölla.

§ 13 Övrigt

Vd informerade kort om styrgrupp koncern som han och ordförande varit på samt att bolagsledningen tittar på en gemensam styrelseutbildning senare i vår för styrelserna i de kommunala bolagen.

Ola Rosqvist frågade angående den olovliga byggnationen i Näsrum. Har bolagsledningen tagit fram en handlingsplan för hur det kan lösas samt hur tänker man strategiskt framåt för hela fastighetsbeståndet om det skulle komma upp liknande fall? Vd svarade att bolagsledningen tittar på detta och att för ärendet i Näsrum så har man en handlingsplan.

Det diskuterades även gällande OVK, obligatorisk ventilationskontroll, i beståndet. Hur är status? Vd informerade om status och att det finns en handlingsplan samt att bolagsledningen har en dialog med myndighetskontoret.

Inga övriga ärende förekom.

§ 14 Mötets avslutning

Åsa Hammarstedt förklarade mötet avslutat.



Ida Frank
sekreterare



Åsa Hammarstedt
Ordförande



Leif Dufva
justerande

UTKAST

Styrelsen och verkställande direktören för

AB Bromölla

Org nr 556537-1274

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	20

ÅH
14

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 Sveriges Allmännytta, 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>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning och				
övriga rörelseintäkter	86 407	90 070	90 592	88 731
Resultat efter finansiella poster	4 158	4 648	5 259	5 513
Balansomslutning	605 375	599 649	600 553	587 030
Soliditet %	10,8	10,4	10,4	9,6
Medeltal anställda	25	24	20	18

Definitioner: se not 30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under kommande räkenskapsår fortsätter arbetet med att planera för reparationer, underhåll och investeringar på en nivå som likviditeten och intäktssidan, i form av hyreshöjningar, tillåter. Detta kommer att resultera i att bolaget noga måste avväga beslut om vilka projekt som ska påbörjas. Bolaget kommer även att få utmaningar till följd av ökad inflation vilket leder till prishöjningar på varor, material och driftskostnader.

I slutet av räkenskapsåret såg bolaget en ökning av marknadsräntorna. Öron på den finansiella marknaden kommer troligtvis att fortsätta in på nästkommande räkenskapsår och detta medför att vi tror på ökade finansiella kostnader framåt. 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 kommer att fortsätta arbetet med att hålla de finansiella kostnaderna på en acceptabel nivå kommande år.

På längre sikt planerar bolaget för byggnation av nya lägenheter.

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

Fastigheter

Bolagets hela fastighetsbestånd omfattade vid årsskiftet 51 fastigheter innehållande 1 058 lägenheter, 47 lokaler, 135 hyresaviserade garage och 205 hyresaviserade p-platser. Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde med automatisk anpassning till byggnadskostnadsutvecklingen genom indextillägg. Försäkringen täcker erforderligt försäkringsskydd.

24/11

Underhåll och investeringar

Erforderliga reparationer och underhåll, såväl yttre som inre har utförts. Totalt har det reparerats och underhållits för 12 175 tkr (14 582 tkr).

Hyresförhandling

Vid förhandling med Hyresgästföreningen i Norra Skåne för hyrorna 2022 träffades ingen överenskommelse och ärendet hänsköts till Hyresmarknadskommittén. Efter beslut i Hyresmarknadskommittén höjdes hyrorna med 2,1% från den 1 januari 2022. För 2023 har ännu ingen överenskommelse träffats och förhandlingarna med Hyresgästföreningen i Norra Skåne pågår.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 58 068 989,98, disponeras enligt följande:

Utdelning 7 200 aktier * 10,25 kr per aktie	73 800
Balanseras i ny räkning	57 995 190
Summa	<u>58 068 990</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 10,25 kr per aktie vilket motsvarar en total utdelning om 73 800 kr. Bolagets fria egna kapital uppgår till 58 068 990 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.

PH 14

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	82 097 328	80 847 678
Övriga rörelseintäkter		4 309 804	9 222 693
		86 407 132	90 070 371
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-23 780 091	-22 190 485
Underhållskostnader		-11 584 312	-13 970 792
Fastighetsskatt		-2 025 491	-1 935 299
Övriga externa kostnader	3	-6 121 453	-7 410 348
Personalkostnader	4	-16 680 243	-15 944 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-14 579 634	-14 216 438
Övriga rörelsekostnader		-590 694	-611 085
Rörelseresultat		11 045 214	13 790 977
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	303 659	68 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 191 259	-9 212 040
Resultat efter finansiella poster		4 157 614	4 647 555
Resultat före skatt		4 157 614	4 647 555
Skatt på årets resultat	8	-1 354 691	-4 562 553
Årets resultat		2 802 923	85 002

AH 17/2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	524 080 008	526 105 798
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	2 042 450	1 026 065
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 086 076	2 532 894
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	6 771 683	5 334 150
		<u>534 980 217</u>	<u>534 998 907</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	14	40 000	40 000
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	15	637 861	509 336
Uppskjutna skattefordringar	16	3 534 670	2 257 027
		<u>4 212 531</u>	<u>2 806 363</u>
		<u>539 192 748</u>	<u>537 805 270</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	17	238 309	259 280
		<u>238 309</u>	<u>259 280</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 069 861	2 330 307
Aktuell skattefordran		1 092 095	1 177 861
Övriga fordringar		476 069	5 162 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 909 892	2 308 646
		<u>5 547 917</u>	<u>10 978 872</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		60 396 062	50 605 574
		<u>60 396 062</u>	<u>50 605 574</u>
Summa omsättningstillgångar			
		<u>66 182 288</u>	<u>61 843 726</u>
SUMMA TILLGÅNGAR			
		<u>605 375 036</u>	<u>599 648 996</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 200 000	7 200 000
		7 200 000	7 200 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		55 266 067	55 215 866
Årets resultat		2 802 923	85 002
		58 068 990	55 300 868
		65 268 990	62 500 868
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	12 286 575	9 654 241
		12 286 575	9 654 241
Långfristiga skulder	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		504 317 000	505 317 000
		504 317 000	505 317 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		9 714 698	8 956 692
Övriga skulder		669 467	1 083 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	12 118 306	11 136 616
		23 502 471	22 176 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		605 375 036	599 648 996

AH 17

Rapport över förändringar i eget kapital

2021-12-31		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
		Aktiekapital	Bal.res. inkl årets resultat
Ingående balans	7 200 000		55 243 765
Årets resultat			85 002
Transaktioner med ägare			
Utdelning			-27 900
Vid årets utgång	7 200 000		55 300 868

2022-12-31		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
		Aktiekapital	Bal.res. inkl årets resultat
Ingående balans	7 200 000		55 300 868
Årets resultat			2 802 923
Transaktioner med ägare			
Utdelning			-34 800
Vid årets utgång	7 200 000		58 068 990

AH [Signature] H

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	4 157 614	4 647 555
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	15 549 142	14 557 264
		19 706 756	19 204 819
Betald inkomstskatt		85 766	-704 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		19 792 522	18 500 329
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		20 971	4 680
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 345 189	-7 681 478
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		946 770	-5 477 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 105 452	5 346 377
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-15 151 638	-12 083 030
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		—	—
Förvärv av finansiella tillgångar		-165 890	-262 606
Avyttring av finansiella tillgångar		37 364	26 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 280 164	-12 318 751
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 000 000	-700 000
Utbetald utdelning till företagets aktieägare		-34 800	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 034 800	-700 000
Årets kassaflöde		9 790 488	-7 672 374
Likvida medel vid årets början		50 605 574	58 277 948
Likvida medel vid årets slut	28	60 396 062	50 605 574



Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Nyttjandeperiod
15 - 100 år
5 år

Byggnader

Maskiner och andra tekniska anläggningar

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
- Hyresgästpassningar/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
- Säkerhet, lås & larm	10 år
- Belysning	20 år

24 17 2

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 BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

AH 17

AB Bromölla

Org nr 556537-1274

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 anställda 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.

AH 1/8

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

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

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

Intäkter

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

Ränta

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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

	2022	2021
<i>Nettoomsättning per rörelsegrän</i>		
Hysesintäkter	82 097 328	80 847 678
	82 097 328	80 847 678
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	82 097 328	80 847 678
	82 097 328	80 847 678

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	93 600	149 623
	93 600	149 623
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	17 160	18 076
	17 160	18 076

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.

ÅH 1/8 20

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Sverige	25	53%	24	63%
Totalt	25	53%	24	63%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	25%	25%
Övriga ledande befattningshavare	4%	4%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Löner och ersättningar	10 507 866	10 058 548
Sociala kostnader	4 567 162	4 333 391
(varav pensionskostnad) 1)	-(878 142)	-(896 385)
	15 075 028	14 391 939

1) Av företagets pensionskostnader avser 225 815 kr (260 130 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

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	1 217 417 (-)	9 290 449	1 167 362 (-)	8 891 186

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-12 988 032	-12 631 992
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-555 518	-441 617
Inventarier, verktyg och installationer	-1 036 084	-1 142 829
	-14 579 634	-14 216 438
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-14 495 335	-14 110 619
Administrationskostnader	-84 299	-105 819
	-14 579 634	-14 216 438

Handwritten signature and initials.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	303 659	68 618
	303 659	68 618

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-7 191 259	-9 212 040
	-7 191 259	-9 212 040

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	—	—
Uppskjuten skatt	-1 354 691	-4 562 553
	-1 354 691	-4 562 553

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		4 157 614		4 647 555
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-856 468	20,6%	-957 396
Ej avdragsgilla kostnader	15,4%	-641 613	30,4%	-1 413 868
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	328	0,0%	—
Skatteeffekt avseende direktavdrag	-56,7%	2 359 161	-83,4%	3 877 736
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	-10,0%	416 235	-16,1%	750 556
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	0,0%	—	0,0%	—
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	—	0,0%	—
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	63,3%	-2 632 334	143,5%	-6 667 888
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	—	3,3%	-151 691
Redovisad effektiv skatt	32,6%	-1 354 691	98,2%	-4 562 553

AH 1/2

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	681 112 412	665 118 178
	Nyanskaffningar	7 083 409	6 050 571
	Omklassificeringar	4 469 527	12 867 548
	Avyttringar och utrangeringar	-836 184	-2 923 885
	Vid årets slut	691 829 164	681 112 412
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-154 202 257	-143 883 065
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	245 490	2 312 800
	Årets avskrivning	-12 988 032	-12 631 992
	Vid årets slut	-166 944 799	-154 202 257
	<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
	Vid årets början	-804 357	-804 357
	Vid årets slut	-804 357	-804 357
	Redovisat värde vid årets slut	524 080 008	526 105 798
	Varav mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden	55 975 648	55 975 648
	Redovisat värde vid årets slut	55 975 648	55 975 648

Not 10	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
	Vid årets början	870 720 000	856 404 000
	Vid årets slut	915 210 000	870 720 000

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	2 407 383	1 660 688
	Nyanskaffningar	1 571 903	746 695
	Vid årets slut	3 979 286	2 407 383
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-1 381 318	-939 701
	Årets avskrivning	-555 518	-441 617
	Vid årets slut	-1 936 836	-1 381 318
	Redovisat värde vid årets slut	2 042 450	1 026 065

Alt 14

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 048 026	5 650 581
Nyanskaffningar	589 266	776 879
Avyttringar och utrangeringar	-186 984	—
Omklassificeringar	—	-379 434
Vid årets slut	6 450 308	6 048 026
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 515 132	-2 372 303
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	186 984	—
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 036 084	-1 142 829
Vid årets slut	-4 364 232	-3 515 132
Redovisat värde vid årets slut	2 086 076	2 532 894

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	5 334 150	14 522 704
Omklassificeringar	-4 469 527	-12 867 548
Investeringar	5 907 060	4 508 885
Avyttringar och utrangeringar	—	-829 891
Redovisat värde vid årets slut	6 771 683	5 334 150

Not 14 Ägarintressen i övriga företag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 000	40 000
Vid årets slut	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Specifikation av övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2021-12-31 Redovisat värde
<i>Företag med ägarintresse i</i>	
Direkt ägda	
Husbyggnadsvaror HBV förening u p a	40 000
	40 000

	2022-12-31 Redovisat värde
<i>Företag med ägarintresse i</i>	
Direkt ägda	
Husbyggnadsvaror HBV förening u p a	40 000
	40 000

PH 1/8

Not 15 Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	509 336	273 615
Förvärv	165 890	262 606
Avyttring	-37 364	-26 885
Redovisat värde vid årets slut	637 861	509 336

Not 16 Uppskjutna skattefordringar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 257 027	–
Tillkommande fordringar	1 277 643	2 257 027
Vid årets slut	3 534 670	2 257 027
Redovisat värde vid årets slut	3 534 670	2 257 027

Not 17 Varulager m m

	2022-12-31	2021-12-31
Varulager redovisat till anskaffningsvärde	238 309	259 280
Skiltnadsbelopp	-238 309	-259 280
Fördelning av skiltnadsbelopp:		
Råvaror och förnödenheter	238 309	259 280
	238 309	259 280

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	1 705 148	1 579 410
Inbetald moms från hyresgäster	109 966	119 398
Övriga poster	1 094 778	609 838
	2 909 892	2 308 646

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 58 068 989,98, disponeras enligt följande:

Utdelning 7 200 aktier * 10,25 kr per aktie	73 800
Balanseras i ny räkning	57 995 190
Summa	58 068 990

AKH VKJ

Not 20	Antal aktier och kvotvärde	2022-12-31	2021-12-31
A aktier			
antal aktier		7 200	7 200
kvotvärde		1 000	1 000

Not 21	Uppskjuten skatt	2022-12-31	2021-12-31
		Redovisat värde	Skattemässigt värde
			Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader	467 437 861	407 794 294	59 643 567
	467 437 861	407 794 294	59 643 567
		2022-12-31	
		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
			Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	—	12 286 575	-12 286 575
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	12 286 575	-12 286 575
		2021-12-31	
		Redovisat värde	Skattemässigt värde
			Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader	469 619 645	422 754 398	46 865 247
	469 619 645	422 754 398	46 865 247
		2021-12-31	
		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
			Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	—	9 654 241	-9 654 241
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)			-9 654 241

Not 22	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Lån med rörlig ränta		504 317 000	505 317 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		—	—
		504 317 000	505 317 000

Borgen har tecknats av Bromölla kommun för lånen.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 345 MSEK (390 MSEK). Inga derivat innehas som inte ingår i en säkringsrelation enligt K3. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,66 år (3,87 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,28% (0,96%). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 36,7 MSEK (0,1 MSEK).

Handwritten signatures and initials.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna EI- VA- och renhållning och uppvärmningskostnader	1 835 908	1 602 352
Upplupna räntor	1 910 072	1 531 258
Förutbetalda hyror	6 172 398	5 528 252
Upplupna personalkostnader	934 308	1 009 525
Övriga poster	1 265 620	1 465 229
	<u>12 118 306</u>	<u>11 136 616</u>

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	196 998	137 495

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter årets slut har inträffat.

Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022	2021
Erhållen ränta	303 659	68 618
Erlagd ränta	-6 812 445	-10 691 625

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2022	2021
Avskrivningar	14 579 634	14 216 438
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	590 694	1 820 410
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	378 814	-1 479 584
	<u>15 549 142</u>	<u>14 557 264</u>

Not 28 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	60 396 062	50 605 574
	<u>60 396 062</u>	<u>50 605 574</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.

[Handwritten signatures]

AB Bromölla hem

Org nr 556537-1274

Not 29 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Bromölla kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21,0 % (24,4) % av inköpen och 26,4 % (27,0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: (Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Bromölla 2023-03-20

Åsa Hammarstedt
Ordförande

Patrik Ottosson
Vice ordförande

Leif Dufva

Ola Rosqvist

Joakim Wallberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-
KPMG AB

Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor



AB Bromölla hem

Revisionsrapport
2022-12-31

20 mars 2023



Handwritten signature and initials in blue ink.

Inledning

Till företagsledning och styrelse i AB Bromölla

Syftet med denna rapport är att rapportera våra iakttagelser från revisionen av AB Bromölla samt beskriva våra fokusområden i revisionen.

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.

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.

Sara Sjöberg Einarsson
Huvudansvarig revisor
2023-03-20

Sammanfattning från revisionen	03
Utfört arbete 2022	04
Fokusområden i revisionen	05
Iakttagelser från årsbokslut 2022-12-31	07
Iakttagelser från granskning av intern kontroll	08

Sammanfattning från revisionen



Fokusområden i revisionen

- Intäkter
- Byggnader & Mark

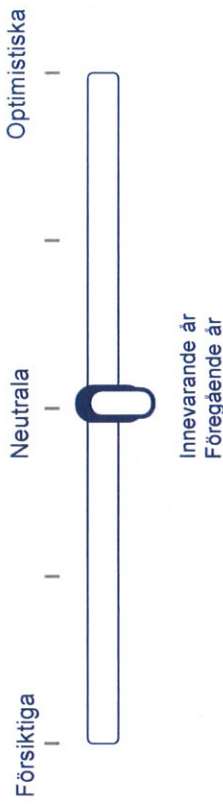


Väsentliga frågeställningar

- Intäktsredovisning
- Värdering materiella anläggningstillgångar
- Klassificering investering /kostnadsföring underhåll.



Uppskattningar i redovisningen med kopplingar till bedömningar



Intern kontroll

- Bolaget bedöms ha goda rutiner för avstämning och resultatuppföljning. För samtliga utbetalningar krävs godkännande av två i förening.
- Attest av logglistor avseende förändringar i fasta data kan stärka den interna kontrollen ytterligare.

MR IF X

Utfört arbete - 2022

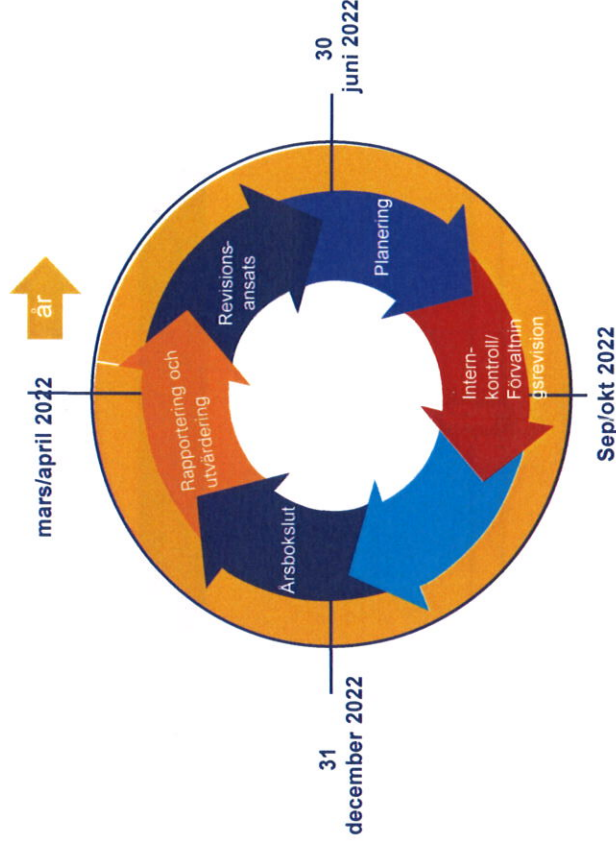
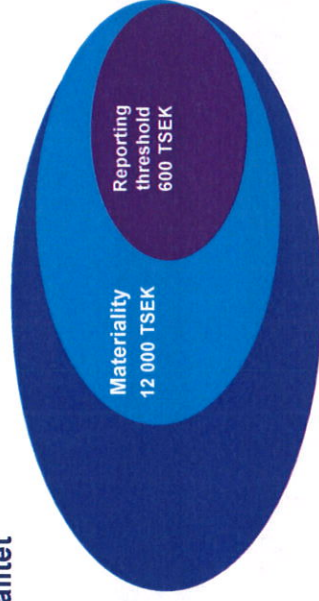
Vi har utfört följande arbete enligt vår revisionsplan:



- Granskning med fokus på riskområden har utförts för helåret 2022
- Förvaltningsrevision och förberedande bokslutsgranskning under hösten 2022.
- Vi har också utfört arbete för att kunna utfärda en revisionsberättelse avseende AB Bromöllahems årsredovisning per den 31 December 2022,
- Vår granskning har baserats på en riskanalys. Analysen bygger dels på tidigare riskanalyser av bolaget samt genom diskussion med ledningen.

På följande sidor har vi sammanfattat resultatet av vår granskning av årsbokslutet.

Materialitet



Löpande kommunikation med:
— Företagsledning

Fokusområden i revisionen

Our audit findings

Audit misstatement identified	Control deficiency identified	Written representation requested
[-]	[-]	[-]

2

Materiella anläggningstillgångar

Risken

- Bolagets materiella anläggningstillgångar består av Byggnader & Mark 524 mkr, Maskiner och inventarier 4 mkr och pågående nyanläggningar 7 mkr.
- Felbedömning avseende om en utgift skall bedömas som utbyte av komponent/aktivering eller beaktas som underhållskostnad kan leda till att en anläggningstillgång blir för högt värderad.

Våra granskningsåtgärder

- Vi har granskat bolagets avstämning mot anläggningsregister.
- Vi har granskat underlag för årets anskaffningar.
- Vi har utvärderat bolagets kontroller avseende inköps- och attestrutin.
- Vi har granskat och bedömt bolagets avskrivningar gjorda under året.
- Vi har granskat bolagets värdering av anläggningstillgångar.
- Vi har granskat bolagets bedömning avseende om byggnaden skall aktiveras eller redovisas som kostnad.

Våra iakttagelser

- Bolaget har ett tillfredsställande anläggningsregister och goda rutiner för avstämning av balanskonto mot anläggningsregister månatligen.
- Årets aktiveringar har granskats utan anmärkning. Vi har inte funnit brister vid granskningen av bolagets bedömning avseende om en utgift skall redovisas som utbyte av komponent/aktivering eller som underhållskostnad.
- Utifrån bolagets beräknade marknadsvärdering bedöms inga indikationer på nedskrivningsbehov föreligga.

Fokusområden i revisionen

Our audit findings

Audit misstatement identified	Control deficiency identified	Written representation requested
[-]	[-]	[-]

3

Intäkter

Risken

- Risk att intäkter är felperiodiserade

Våra granskningsåtgärder

- Våra granskningsåtgärder har i huvudsak varit substansinriktade där vi har gjort en analytisk granskning av intäkterna jämfört med föregående år, samt stämt av bokförda intäkter mot bankinbetalningsavi.
- Vi har granskat bolagets debiteringsrutin och kontrollmiljö avseende intäktsprocessen.

Våra iakttagelser

- Bolaget har en väl fungerande rutin för periodiseringar och resultatuppföljning vilket motverkar risk för periodiseringsfel. Vi har vid granskningen inte noterat några iakttagelser avseende bokförda intäkter 2022.



lakttagelser från årsbokslut 2022-12-31

Område	Kommentar
Bokslutsprocessen	Bokslutsprocessen bedöms vara god. Årsbokslutet har varit väl dokumenterat och vi har erhållit bra service från ekonomiavdelningen. Vi har inte identifierat några väsentliga avvikelser vid vår bokslutsgranskning. Ren revisionsberättelse kommer att avlämnas.
Värdering anläggningstillgångar	Bolaget har med utgångspunkt från en egen beräkning värdering bedömt att inget nedskrivningsbehov föreligger per 2022-12-31. Bokfört värde på fastigheterna uppgår till 524 mkr och beräknat marknadsvärde till 915 mkr. Vi rekommenderar bolaget att årligen pröva värdet på varje fastighet. Vi rekommenderar också att bolaget anlitar en oberoende extern part för stickprovsvis marknadsvärdering av några fastigheter per år för att säkerställa värderingen.
Underhållsbehov	Vi har noterat att bolaget kan ha ett eftersatt underhåll på vissa fastigheter. I år är bokförda underhållskostnader lägre än föregående år. 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.

lakttagelser från granskning av intern kontroll

Område	Kommentar
Övergripande intern kontroll	Vi bedömer att bolagets interna kontroll i sin helhet fungerar på ett tillfredställande sätt. Bolaget bedöms ha goda rutiner för avstämning och resultatuppföljning. För samtliga utbetalningar krävs godkännande av två i förening.
Kontroller avseende försäljningsprocessen	Periodisering av intäkter sker automatiskt i systemet och bolaget har goda avstämningsrutiner. För att stärka den interna kontrollen ytterligare rekommenderar vi att uppföljning av logglistor på förändringar i fasta data tas fram från systemet och attesteras av behörig.
Ändringar i fasta register avseende inköpsprocessen	Den som hanterar leverantörsreskontran har behörighet att registrera nya leverantörer och ändra i leverantörsregistret, utan att attest sker av ändringarna. Vi rekommenderar att bolaget inför en attestrutin för ändringsloggar i fasta register.

AH IF





kpmg.com/socialmedia

© 2022 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent firms of the KPMG global organization.

KPMG refers to the global organization or to one or more of the member firms of KPMG International Limited ("KPMG International"), each of which is a separate legal entity. KPMG International Limited is a private English company limited by guarantee and does not provide services to clients. For more detail about our structure please visit <https://home.kpmg/xx/en/home/misc/governance.html>

Document Classification: KPMG Confidential

9/11/2022

Rapport avseende den Interna kontrollen

Räkenskapsåret 2022

för

AB Bromölla

(Godkänd på styrelsemöte 2023-03-20)

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 kontrollerats mot underskrivet hyreskontrakt. Hyresjusteringen för 2022 på 2,1% fakturerades retroaktivt i maj månad. Stickprov av debiterade hyror kontrollerades vid delårsbokslutet 2022-08-31. Avstämning har skett mot underskrivet hyreskontrakt, faktura samt inbetalningsavi från bankgirocentralen. Inga avvikelser noterades. Stickprovskontroller utfördes även efter att indexjusteringen på lokalhyreskontrakt 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 och kontroll mot gällande upprättad attestinstruktion sker löpande. Även attestinstruktionen ses över löpande. Några avvikelser har ej noterats.

Kontrollmålet är därmed uppfyllt.

4. Lönehantering

Tidrapporter attesteras av respektive chef digitalt. I samband med varje månads löneutbetalning kontrolleras lönebeskeden av två tjänstemän varav en är Ekonomichef. Avstämning sker avseende på grundlön, tillägg, ledighet, kostnader, timsaldon etcetera, innan fil för utbetalning skicka till banken. Fil i banken signeras av två tjänstemän i förening. 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 beslutad Finanspolicyn. Avstämning mot regelverk, finanspolicyn, sker både av bolaget och vår rådgivare, Entropi. Några avvikelser har ej noterats.

Kontrollmålet är därmed uppfyllt.

DH HF AK

**Intern kontroll
för
AB Bromölla hem
Räkenskapsåret 2023**

(Fastställd på styrelsemöte 2023-03-20)

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.

AH V A

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 tillfredställande 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

AH HF AK

Kontrollplan 2023

Finansiell rapportering

Risk: Att korrigering åtgärder vidtas senare än nödvändigt till följd av brister eller förseningar 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 anpassas till verksamhetens behov och organisatoriska förändringar. Att attest av fakturer sker i enlighet med fastställd attest-instruktion/ordning. 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 utbetalas

Rutin: Lönerutin

Kontrollmoment: Kontroll att löneutbetalningar stämmer med beslut, avtal och underlag.

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 Finanspolicyn.

Frekvens: Löpande kontroll

Kontrollansvarig: Ekonomichef

Rapport: Avvikelse rapportering

ÅH VE X

Projektuppföljning

Risk: Att uppsatt projektram, förkalkyl, inte stämmer med utfall vilket gör att för mycket eller för lite pengar avdelas projektet

Rutin: Uppföljning mot förkalkyler för beslutade projekt

Kontrollmoment: Kontroll att förkalkyler för beslutade projekt följs upp samt att större avvikelser stäms av.

Frekvens: Löpande kontroll

Kontrollansvarig: Ekonomichef

Rapport: Avvikelse- och rapportering

AH HF J



Långsiktig verksamhetsplan

AH ~~✓~~ ~~✗~~

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
NULÄGE VERKSAMHETEN	4
RISKANALYS	6
SWOT	7
LÅNGSIKTIG INRIKTNING FÖR VERKSAMHETEN	8

ÅH



Sammanfattning

Denna långsiktiga verksamhetsplan omfattar AB BromöllaHem och dess verksamhet. Dokumentet är ett ramverk för bolagets långsiktiga utveckling.

Bolaget är ett av Bromölla kommuns helägda bolag som har sitt huvudkontor i Bromölla. Bolaget driver uthyrning och förvaltning av fastigheter i Bromölla, Gualöv, Näsrum och Valje. Bolaget har 51 fastigheter med 906 hyresaviserade lägenheter, 48 lokaler, 135 hyresaviserade garage och 205 hyresaviserade parkeringsplatser.

Fastighetsportfölj

- Kategori 1 - Fastigheter byggda före 1970
- Kategori 2 - Fastigheter byggda mellan åren 1970 och 2000.
- Kategori 3 - Fastigheter byggda efter år 2000
- Kategori 4 - Fastigheter med verksamhetslokaler som hyrs ut till kommunen.

Utmaningar

"Skapa nöjda ägare, hyresgäster och medarbetare"

Bolagets vision:

"Vi möjliggör ett attraktiv Bromölla kommun"

Bolagets verksamhetsidé:

"Vi ska till invånare och näringsidkare i Bromölla kommun genom ett affärsmässigt och personligt arbetssätt erbjuda attraktiva bostäder och lokaler"

Strategiska mål

- Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som ett genomsnitt över en tolvårsperiod ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott så att ägarens risktagande minimeras och kommunkoncernens kreditvärdighet som helhet upprätthålls. Bolaget ska långsiktigt uppnå en soliditet om 15 % och ha ett genomsnittligt resultat efter finansiella poster om 7 % på nettoomsättningen. .
- Bolagets långsiktiga mål är att vidmakthålla ett kundnöjdhetsmål där mer än 70 % av hyresgästerna ger bolaget ett totalbetyg till hyresvärden som är minst nivå 4 (nöjda) i genomförda digitala kundnöjdhetsmätningar.
- Bolagets långsiktiga mål är att nå ett nöjt medarbetarmål där mindre än 5 % i genomförda hälsoundersökningar når i nivån mindre bra i de psykosociala arbetsmiljöfrågorna.
- Bolagets långsiktiga mål är att uppnå tillfredsställande standard i 60 procent av fastigheterna i kategori 1 och i övriga fastighetskategorier vidmakthålla fastigheterna i befintligt skick.

AH VF X



Inledning

Grunden för bolagets långsiktiga verksamhetsplan (LVP) är ägardirektivet och bolagsordningen.

LVP omfattar AB BromöllaHem (Bolaget) och dess verksamhet. Dokumentet är ett ramverk för bolagets långsiktiga utveckling. Som sådant utgör LVP utgångspunkt för styrelsens arbete.

Denna LVP gäller tills vidare och ska årligen ses över.

Nuläge verksamheten

Verksamheten

Bolaget är ett helägt bolag till Bromölla kommun och har sitt huvudkontor i Bromölla. Bolaget driver uthyrning och förvaltning av fastigheter i Bromölla, Gualöv, Näsrum och Valje.

Bolaget har 51 fastigheter med 906 hyresaviserade lägenheter, 48 lokaler, 135 hyresaviserade garage och 205 hyresaviserade parkeringsplatser.

Bolaget har sedan 2019 ställt om verksamheten för att hantera ett eftersatt fastighetsunderhåll samt att skapa likviditet för att genomföra utbytesunderhåll.

Fastighetsportfölj

Kategori 1 - Fastigheter byggda före 1970.

- 15 fastigheter
- Medelhög omflyttningsgrad och vakansgrad
- Akut behov av utbytesunderhåll
- Hög underhållsskuld och höga reparations- och underhållskostnader
- Negativ lönsamhet

Kategori 2 - Fastigheter byggda mellan åren 1970 och 2000.

- 23 fastigheter
- Låg omflyttningsgrad och vakansgrad
- Sedvanligt fastighetsunderhåll pågår
- Positiv lönsamhet

Kategori 3 - Fastigheter byggda efter år 2000.

- Fyra fastigheter
- Medelhög omflyttningsgrad och relativt låg vakansgrad
- Sedvanligt fastighetsunderhåll pågår
- Positiv lönsamhet

Kategori 4 - Fastigheter med verksamhetslokaler som hyrs ut till kommunen.

- Nio fastigheter
- Låg omflyttningsgrad och vakansgrad
- Sedvanligt fastighetsunderhåll pågår
- Positiv lönsamhet

ÅH HF R

Pågående aktiviteter:

- Utvecklar en förebyggande fastighetsskötsel
- Utvecklar processerna för rondering i våra fastighetsområden
- Effektiviserar processerna för skötseln av våra utemiljöer
- Förbättrar avfallssortering i områden med flerfamiljshus
- Driftoptimering av bolagets fastigheter
- Handlingsplan för hantering av akut utbytesunderhåll i kategori ett
- Månadsvis mätning av kundnöjdhet
- Systematiskt arbetsmiljöarbete

God ekonomisk hushållning

Bolaget följer Kommunens mål och riktlinjer för god ekonomisk hushållning. Därvid riktas särskild uppmärksamhet på långsiktiga soliditetsmål och resultatkrav enligt ägardirektiven. Bolaget fattar beslut om långsiktiga planer avseende investeringar, reinvesteringar och amorteringar i syfte att uppnå en god ekonomisk hushållning. De långsiktiga ekonomiska prognoserna visar att soliditeten stärks och resultatkraven över tid nås.

Förväntad utveckling

Till följd av den underhållsskuld som finns står bolaget inför mycket stora investeringar de kommande åren. Samtidigt som bolaget ska ta sig an underhållsskulden så måste utbytesunderhållet på befintligt bestånd utföras parallellt och detta ska bolaget finansiera med egna medel. För att klara av ovanstående krävs ett ökat kassaflöde och det är bolagets bedömning att reparationer, underhåll och investeringar enbart kan ske på en nivå som intäktsidan tillåter. Detta kommer att resultera i att underhållsskulden kommer att kvarstå och att bolaget noga måste avväga beslut om vilka investeringar som ska påbörjas då likvida medel behövs till både underhållsskulden och utbytesunderhållet.

Långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid är föremål för risker och möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker och möjligheter används finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningen och bättre möta förändringarna på räntemarknaden.

Bolaget amorterar årligen på sina långfristiga skulder. Ränterisken utgör en av de enskilt största ekonomiska riskerna då en höjning av räntan med 1 procent skulle innebära ökade räntekostnader med 5,0 mnkr med dagens skuldsättning. Prognoserna för kommande räkenskapsår visar på höjningar av bolagets genomsnittliga effektiva ränta med över 1 procent. Vilket kommer att leda till ökade räntekostnader.

Prognoserna framåt visar även på kostnadsökningar gällande bolagets fastighets- och driftskostnader detta till följd av hög inflation och beslutade taxehöjningar. Bolaget måste i takt med att kostnaderna ökar, vilket de kommer att göra, även få upp intäkterna. Sammantaget görs bedömningen att bolaget står inför ett antal större utmaningar kommande räkenskapsår.

HE AH

Risicanalys

Bolagets verksamhet påverkas av flera typer av risker som påverkar möjligheterna att nå uppsatta mål, främst ekonomiska mål. Bolaget har identifierat följande risker, som hanteras i huvudsak på följande sätt:

Politiska risker Nationella regleringar Skatter EU-direktiv Hanteras genom: • Omvärldsbevakning • Branschsamarbete	Administrativa risker Administrativa fel Kvalitet i tjänster Bristar i systemstöd Hanteras genom: • Internkontrollplan • Attestinstruktion • Kvalitetssäkring av rutiner
Affärsrisker Marknadsutveckling Pris- och ränteförändringar Kommunens tillståndprocesser Hanteras genom: • Omvärldsbevakning • Finanspolicy • Kvalitetssäkrade byggprocesser	Övriga risker Personal Media Hanteras genom: • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Personalhandbok • Medarbetarsamtal • Kommunikationsplan



SWOT

Bolagets verksamhet har värderats utifrån två huvudområden:

- Styrka och svagheter utifrån nuläget i bolaget
- Möjligheter och hot utifrån framtida möjligheter

Bolaget har identifierat följande:

Styrkor • Hög kassalikviditet • Tillväxtpotential • Lokalt fastighetsbestånd • Lokalt varumärke • God kunskap om våra kunders beteende	Möjligheter • Digitalisering • Kundfokuserade arbetssätt • Kundinriktade kommunikationskanaler • Ökat samarbete med kommunkoncernen • Ökad samverkan och benchmarking • Affärsutveckling och kostnadsfokus • Externa finansieringssätt av nyproduktion
Svagheter • Låg soliditet • Omflyttningstakten och uthyrningsgraden i vissa fastighetsområden • Bristande likviditet långsiktigt • Förmågan att kommunicera med hyresgäster • Eftersatt fastighetsunderhåll i kategori 1 • Lönsamheten i kategori 1 • Höga reparationskostnader • Hög belåningsgrad	Hot • Ökade räntor • Ökade driftskostnader • Långa och osäkra tillståndprocesser • Bristande finansiering av underhållsskulden i kategori 1 • Konkurrens om nyckelkompetens • Ökade miljökrav

SH VE X



Långsiktig inriktning för verksamheten

Vision

Vi möjliggör ett attraktiv Bromölla kommun.

Verksamhetsidé

Vi ska till invånare, omsorgsverksamheten och näringsidkare i Bromölla kommun genom ett affärsmässigt och nära arbetssätt erbjuda attraktiva bostäder och lokaler.

Mål och fokusområden

Mål 1

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som ett genomsnitt över en tolvårsperiod ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott så att ägarens risktagande minimeras och kommunkoncernens kreditvärdighet som helhet upprätthålls. Bolaget ska långsiktigt uppnå en soliditet om 15 % och ha ett genomsnittligt resultat efter finansiella poster om 7 % på nettoomsättningen.

Fokusområden för att nå mål 1

Verksamheten ska fortsätta att ställas om så att ett mera förebyggande fastighetsunderhåll minskar kostnaderna för reparationer och underhåll över tid.

Fokus på

- Öka hyresintäkterna
- Minska hyresbortfallet
- Minska kostnaderna för reparationer och underhåll
- Vidmakthålla personalkostnaderna
- Tydliggöra avskrivningar och utrangeringskostnader

Mål 2

Bolagets långsiktiga mål är att vidmakthålla ett kundnöjdhetsmål där mer än 70 % av hyresgästerna ger bolaget ett totalbetyg på minst nivå 4 i genomförda kundnöjdhetsmätningar.

Fokusområden för att nå mål 2

Verksamheten ska fortsätta att öka förmåga att arbeta kund fokuserat. Kundnöjdheten ska löpande mätas och åtgärder som krävs för att öka kundnöjdheten utföras. Medinflytande för hyresgästerna ska införas vad gäller standard i eget boende och utveckling av våra fastighetsområdes utemiljöer. Löpande ronderingar ska ge underhållsåtgärder i egen regi för att minska felanmälningarna/serviceärenden från våra hyresgäster. Ambitionen är att hela tiden ligga före våra hyresgäster.

Fokus på

- Bemötande

Handwritten signatures and initials in blue ink.



- Hyresgästernas hygien-/grundfaktorer
- Kommunikativ kundservice
- Förebyggande fastighetsunderhåll
- Skötsel av våra utemiljöer

Mål 3

Bolaget långsiktiga mål är att nå ett nöjt medarbetarmål där mindre än 5 % i genomförda hälsoundersökningar når i nivån mindre bra i de psykosociala arbetsmiljöfrågorna.

Fokusområden för att nå mål 3

Målet syftar till att skapa nöjda medarbetare. Målet mäter stressnivå eller möjligheten att lösa sina uppgifter inom tillgänglig arbetstid. Verksamheten ska fortsätta att säkerställa effektiva arbetsprocesser och personalens kompetens. Bolagets värdegrund och värdeord (ansvar, samarbete- och engagemang) ska vara vägledande.

- Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Arbetssätt och processer
- Verksamhetsoptimering med stöd av upphandlade ramavtal
- Digitalisering av arbetsledning och ronderingar
- Lärande organisation och fortbildning
- Värdegrund

Mål 4

Bolaget långsiktiga mål är att uppnå tillfredsställande standard i 60 procent av fastigheterna i kategori 1 och i övriga fastighetskategorier vidmakthålla fastigheterna i befintligt skick.

Fokusområden för att nå mål 4

Målet syftar till att generellt öka standarden i beståndet. Strävan är att nå minst tillfredsställande standard i beståndet. Möjligheten att nå en god standard i beståndet kommer inte att vara möjlig på mycket lång sikt. Verksamheten ska genomföra fastighetsunderhåll enligt beslutad investeringsplan.

- Utbytesunderhåll i kategori 1 och 2
- Reparations och underhåll i kategori 3
- Dialogen för att åstadkomma ändamålsenliga lokaler för kommunens verksamheter
- Bruksvärdeshöjande underhåll och reparationer
- Standarden i fastighetsbeståndet

14 AH

Adress	Antal	Fastighet	Totalt, Mkr
Tillfredställande standard		Kategori 1	
Agatan 26	1	101 Astern 1	8 120
Agatan 29/ Ransväg 10	2	101 Violan 1	32 514
Tonsväg 11	3	102 Vitsippan 5	30 240
Agatan 21-23	4	103 Vitsippan 3-4	24 077
Agatan 36-46	5	104 Astern 6 & 7 & 8	107 146
Dalastradet 1	6	201 Näsrum 12-168	5 756
Linnaéavägen 14-16	7	202 Näsrum 138-139	16 825
Kyrkvägen 7 A-1, K-M, Ångs	8	203 Näsrum 12-184	12 751
Linnaéavägen 12	9	215 Näsrum 74	10 463
Sjöfrelsevägen	10	301 Gualöv 61:38	30 708
Jungfruvägen	11	302 Gualöv 61:100	8 085
Höjdvägen	12	501 Gröddby 15:89, Valje	10 936
Ex. Försäljningsobjekt		Summa	197 806

BUC	0
Rosa Huset	5 187
Gia Brandstationen	2 732
Summa	2 821
	10 740

Kategori 2	Totalt, Mkr
Kategori 3	Totalt, Mkr
Kategori 4	Totalt, Mkr
NYINVESTERINGAR	Totalt, Mkr

SUMMA INVESTERING	
Likviditet (nuläge)	
Budgeterat kassaflöde från den löpande verksamheten	
Hyreshöjning	
Behov av finansiering för att öka likviditet	
Extern uppläning?	
Ränta	2%
Amortering	
Ränta	
SUMMA FINANSIERING	
Under- (minus)/Överfinansiering (+)	

Taxejusterade intäkter	
Hyresintäkter	
Förändring	
TOTALT	
Förändring	

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Kommande 5-år
208 545	16 021	16 000	16 751	18 756	17 515	17 682	15 000	15 000	15 000	10 000
0	5 000				3 120					
-1										
-1										
2 000			5 000	5 000	4 395	9 682				
0			5 000	8 000	10 000	8 000	15 000	15 000	15 000	10 000
0				5 756						
-1										
0		6 000	6 751							
0										
0										
0	3 085	5 000								
0	5 936	5 000								
1 997										
0										
10 740										
3 187	2 000									
2 732										
2 821										
8 740										
251 843	4 000	4 000	3 000	2 000	2 000	2 000	6 626	4 301	10 563	11 306
0										
328 002										
	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	1 000	3 000
	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	1 000	2 000
25 021	25 000	24 751	25 756	24 515	24 515	24 682	26 626	24 301	27 563	26 306
56 775	45 561	34 631	24 162	13 333	13 333	4 853	4 066	4 009	4 197	3 983
14 807	15 070	15 282	15 927	17 035	17 035	18 035	21 829	21 829	21 829	21 829
	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
						7 000	6 000	4 000	7 000	6 000
	0	0	0	0	0	-140	-260	-340	-480	-600
-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
70 582	59 631	48 913	39 089	29 368	29 368	28 748	30 635	28 498	31 546	30 212
45 561	34 631	24 162	13 333	4 853	4 853	4 066	4 009	4 197	3 983	3 906
PROGNOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2032	2032
62 445	63 069	63 700	64 337	64 981	65 630	66 280	66 930	67 580	68 230	68 880
	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
62 445	63 069	63 700	64 337	64 981	65 630	66 280	66 930	67 580	68 230	68 880
	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

AA AF

AB BromöllaHem		2023	2024
(Mkr)		Mkr	Mkr
Hysesintäkter		92 267	95 043
Hysesbortfall		-2 508	-2 363
Övriga förvaltningsintäkter		1 564	1 552
Summa nettoomsättning		91 323	94 233
Övriga rörelseintäkter			
Uthyrning personal		1 749	1 983
Summa övriga intäkter		1 749	1 983
Summa Intäkter		93 073	96 216
Fastighetsskötsel		-6 335	-6 462
Reparationer/Underhåll		-12 675	-13 380
Uppvärmning		-9 658	-9 851
Vatten o Avlopp		-6 140	-6 345
Ei		-4 075	-4 157
Renhållning		-3 083	-3 144
Övriga fastighetskostnader		-5 349	-5 456
Summa fastighetskostnader		-47 314	-48 794
Bruttoresultat		45 758	47 422
Personalkostnader		-16 711	-17 129
Övriga externa kostnader		-3 147	-3 209
Avskrivningar/Utrangeringar		-15 154	-15 272
Summa		-35 012	-35 610
Rörelseresultat		10 746	11 812
Räntenetto		-11 094	-11 975
Resultat efter finansiella poster		-347	-163
Hyreshöjning i %		5,00%	3,00%
Investeringar i Mkr årligen.		25	25
Avskrivning på årlig investering		35	35
Årlig amortering, Mkr		1	1
Ingående eget Kapital Mkr		65 269	64 993
Årets resultat Mkr		-347	-163
Skatt Mkr		71	34
Utgående eget kapital Mkr		64 993	64 864

FF

AS



