



# Årsredovisning 2021



**Bollebo**  
Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder



**Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder**  
Org nr 864500-0459

**Årsredovisning för**  
**Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder**  
för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Nyckeltal	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15
Våra fastigheter	17

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

## VD har ordet

---

Det är svårt att sammanfatta året utan att ta upp pandemin då den har påverkat oss på olika sätt. Störst påverkan för Bollebo har det varit på underhåll som inte blivit utfört som planerat.

Vi har ändå lyckats med att utföra vårt uppdrag om än på ett annorlunda sätt och med stor hänsyn till varandra.

Bollebygds kommun har vuxit även i år och hade vid årsskiftet 9544 invånare. Trots det har bostadskön hos oss minskat något under året. Efterfrågan på lägenheter är fortfarande störst i tätorten och vi kan se kortare kötider i övriga orter.

Med sitt läge är Bollebygd en kommun som har stora möjligheter att växa och därmed finns också en möjlighet för Bollebo att utvecklas och bygga fler hyresrätter. Arbetet med att uppfylla Bollebos vision om 700 lägenheter 2028 har därför som alltid varit prioriterat, samtidigt är det nödvändigt att öka renoveringstakten i vårt äldre bestånd.

Under året har vi byggt 13 nya trivsamma rad- och parhus i Töllsjö, området ligger centralt i samhället och är granne med skolan. Här finns 2:or och 3:or i ett plan, alla med mycket bra tillgänglighet och egna altaner. Allt är uthyrt sedan inflyttningen den 1 april.

Projekteringen för nybyggnation av 28 lägenheter på Vinkelvägen 9–37 är i det närmaste klar. Projektet innehåller en del utmaningar beträffande ljud, vibrationer och säkerhet då det ligger nära järnvägen. Målsättningen är att byggnationen ska kunna påbörjas i början av 2023. De kraftigt ökande byggpriserna och slopandet av investeringsstödet är orosfaktorer inför kommande projekt.

Det var planerat för ett större renoveringsprojekt under året men med hänsyn till de restriktioner som varit har vi valt att skjuta på projektet till 2022. Projektet innebär att vi påbörjar renovering av badrum, vatten, avlopp och el på Odens väg 18, 20 och 22, ett projekt som kommer att pågå under 3 år.

Som alltid har det gjorts mycket inre underhåll hemma hos våra hyresgäster med nya mattor, tapeter och kök.

Bollebos medarbetare är grunden i vår verksamhet. Därför har 2021 varit året då vi satsat extra på arbetsmiljön. Gemensamt har vi gått utbildningar, skapat rutiner och gjort riskbedömningar. En förstärkning av organisationen har gjorts med ytterligare en fastighetsskötare och vi är nu nio anställda.

Vårt arbete med digitaliseringen går framåt och vi har kopplat upp fler fastigheter för att t.ex. kunna följa och styra inomhustemperaturer. Via vårt fastighetssystem har vi nu också möjlighet att skicka meddelanden till kunder med automatik via SMS.

Miljöfrågorna har varit i fokus hos oss nu i 20 år, det är så länge som Bollebo varit miljöcertifierade enligt ISO 14001. Som en del i miljöarbetet deltar vi i Allmännyttans klimatinitiativ som är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser. I vår miljöredovisning kan ni läsa mer om hur vi minskat vår miljöpåverkan under åren.

Läget i världen har precis förändrats och det är nu krig i Europa. Det skapar en stor osäkerhet om vilka förutsättningarna som kommer att gälla framöver. Trots det mörka läget i världen ser jag framemot att vi under 2022 förhoppningsvis ska kunna mötas fysiskt igen för att utbyta erfarenheter och idéer. Genom att samverka tillsammans kommer vi närmare de mål och visioner som vi gemensamt satt upp för Bollebo.

Slutligen vill jag tacka till alla medarbetare som med sitt stora engagemang levererat över förväntan trots de speciella förutsättningarna som varit.

*Helene Persson Åsén*

VD, Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder

# Förvaltningsberättelse

VD och styrelsen för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

Stiftelsens säte är Bollebygds kommun.

## Information om styrelse mm

### Styrelse

**Tillträdande styrelse utsedd av Bollebygds kommun, är vald för tiden 2019-01-01 – 2022-12-31**

#### Ledamöter

Sverre Fredriksson (M) ordförande  
Jonny Svensson (S) vice ordförande  
Roland Andersson ( C )  
Caroline Frodin (SD)  
Maria Brandt (FR)

#### Ersättare

Jesper Berens (FR)  
Ralph Utbult (S)  
Eivor Carlsson (KD)  
Daniel Persson (SD)  
Alec Sintorn (L), till och med 2021-06-08  
Patrik Solerius (L), från och med 2021-06-09

### Revisorer

#### Ordinarie

Fredrik Ekelund, auktoriserad revisor Ernst & Young  
Jan-Åke Andersson (S)

#### Ersättare

Anders Willforss, auktoriserad revisor Ernst & Young, till och med 2021-09-30.  
Margaretha Almqvist-Malmsjö (M)

### Organisationsanslutning

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännyttas,  
och Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation,  
FASTIGO samt i Husbyggnadsvaror HBV.

Ändamålet med Stiftelsens verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostadsförsörjningen i kommunen. Den kommunala kompetensen innebär bl a att verksamheten skall bedrivas utan vinstsyfte. Detta hindrar emellertid inte att Stiftelsen drivs med vinst som används till att konsolidera Stiftelsen och höja dess soliditet.

### Affärsidé

Stiftelsen skall ha ett varierat utbud av bostäder i små områden med trivsamma gårdsmiljöer. Bostäderna skall enbart avse hyresrätter utan egen kapitalinsats. Valmöjligheter avseende standard och servicegrad ska erbjudas kunderna. Förvaltningen ska ske miljömedvetet och nära kunden.

### Marknaden

I Bollebygds kommun finns totalt ca 3 965 (Kolada 2020) hushåll. Kommunen har en positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är stor, främst i Bollebygds tätort.

### Fastighetsbeståndet

Totalt förvaltar Stiftelsen 413 lägenheter och 12 lokaler. Därutöver ägs och förvaltas ett äldreboende som i sin helhet hyrs av Bollebygds kommun.

Den totala bostadsytan, exkl. äldreboendet uppgår till 28 971 kvm och lokalytan uppgår till 799 kvm. Äldreboendets yta uppgår totalt till 8 278 kvm.

Stiftelsens fastighetsbestånd består av ett 10-tal bostadsområden med varierande antal lägenheter. Flertalet lägenheter är markbostäder, typ radhusboende. Utav beståndet finns 350 lägenheter i Bollebygd, 41 lägenheter i Olsfors och 22 lägenheter i Töllsjö.

Lägenhetsfördelning			
	Bostäder	Särskilt boende	Totalt
1 rok	29	81	110
2 rok	193	2	195
3 rok	141		141
4 rok	49		49
5 rok	1		1
<b>Summa</b>	<b>413</b>	<b>83</b>	<b>496</b>

### Kråktorps 1:14

Av de avstyckade enheterna återstår en att avyttra.

### Nybyggnation

Under året har nybyggnation av 13 par- och radhu i Töllsjö slutförts. På Vinkelvägen 9-37 har vi ansökt om och beviljats bygglov för 28 nya bostäder.

### Hyresutveckling

Den 1 februari 2021 höjdes hyrorna för bostäder med i snitt 1,3 %.

### Väsentliga lokalhyreskontrakt

Två större hyreskontrakt är tecknade med Bollebygds kommun med en total årshyra på 9 022 tkr.

### Uthyrning

Hyresbortfall på grund av outhyrt uppgår till 88 tkr (varav 15 tkr avser outhyrda garage).

### Lägenhetsbeståndet fördelat efter byggnadsår

1952	1 st
1963-1985	163 st
1986-1993	186 st
2003-2010	35 st
2012-2015	74 st
2020	24 st
2021	13 st

### Bokfört värde

Fastigheternas bokförda värde uppgick per den 31 december 2021 till 272 429 tkr.

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde.

### Lån och finansiering

Låneskulden uppgår till 249 000 tkr.

Kommunal borgen för 262 000 tkr är beviljad.

### Underhåll

Stiftelsens inriktning på verksamheten är att ha hög servicenivå och väl underhållna fastigheter. Företaget tillämpar hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU).

Årets underhållskostnader uppgår till totalt 9 110 tkr varav 1 514 tkr avser Bollegårdens äldreboende.

### Miljöarbete

Stiftelsen Bollebygds hyresbostäder är sedan 2001 certifierade enligt ISO 14001. Vi bedriver ett aktivt miljöarbete som syftar till, att ur miljösynpunkt på bästa möjliga sätt hushålla med resurser, för att bidra till en långsiktig hållbar utveckling.

Miljöarbetet redovisas som särskild bilaga till årsredovisningen.

### Miljöfarlig verksamhet

Följande delar av stiftelsens verksamhet är kontrollpliktiga:

- Större kyl och frysanläggningar (Bollegårdens äldreboende)
- Drift av större värmepumpar på Vinkelvägen 1-7.
- Drift av större värmepumpar på Boråsvägen 35 i Olsfors.

### Ekonomi

Stiftelsen har en hög skuldsättningsgrad vilket medför en hög ränterisk. Genomsnittsräntan år 2021 var 0,21 % (0,24 % år 2020). Den genomsnittliga underhållskostnaden under den kommande femårsperioden bedöms vara 9-10 miljoner kronor per år.

### Covid-19

Även under 2021 har Covid-19 spridits i världen vilket påverkar den ekonomiska utvecklingen i landet och i världen. Det är svårt att bedöma effekterna av Covid-19 utbrottet efter balansdagen och hur det påverkar stiftelsens framtida utveckling, men på kort sikt är det dock ingen eller begränsad påverkan på stiftelsen.

### Stiftelsens stadgar

Under år 2021 uppmärksammades att stiftelsens stadgar antagna år 1963 fortfarande gäller då de ändringar av stiftelsens stadgar som beslutats av stiftelsens styrelse och Bollebygds kommunfullmäktige efter år 1963 inte har förelagts för och godkänts av Länsstyrelsen. Med anledning av detta har omföringar inom eget kapital skett år 2021 för att följa och redovisa enligt gällande stadgar från år 1963. En översyn av stadgarna från 1963 pågår och stiftelsen arbetar med att om möjligt modernisera dessa och sedan få de godkända av Bollebygds kommunfullmäktige, Länsstyrelsen och Kammarkollegiet.

Förändringar i eget kapital (tkr)	Grund-fond	Reserv-fond	Dispositions-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	1 000	6 972	0	36 550	2 548
Omföring enligt stadgar	1 749	3 910	30 892	-36 550	
Omföring av föregående års resultat			2 548	0	-2 548
Årets resultat					2 515
	2 749	10 882	33 440	0	2 515

## Nyckeltal, flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning (tkr)	43 822	40 692	39 011	37 562
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 366	3 932	50	1 203
Balansomslutning (tkr)	310 911	314 534	276 613	274 486
Justerat eget kapital (tkr)	53 801	51 753	48 609	48 488
Soliditet (%)	17,30%	16,45%	17,57%	17,66%
Antal bostäder	496	483	459	459
Area bostäder i m <sup>2</sup>	32 576	31 753	30 196	30 196
Lokaler	12	12	12	12
Area lokaler i m <sup>2</sup>	5 472	5 472	5 472	5 472
Outhyrt, bostäder	0	0	0	0
Vakansgrad (%)	0	0	0	0
Hyresbortfall bostäder (tkr)	45	90	19	41
Hyresbortfall lokaler (tkr)	28	26	26	0
Genomsnittlig hyra bostäder, kr/m <sup>2</sup> /år (exkl. äldreboendet)	1 181	1 157	1 100	1 075

### 1, Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### 2, Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

### 3, Balansomslutning

Stiftelsens samlade tillgångar.

### 4, Justerat eget kapital

Eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### 5, Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Resultaträkning

	Not	2021	2020
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	1		
Hysesintäkter	2	43 821 544	40 691 973
Övriga intäkter		<u>320 363</u>	<u>274 150</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>44 141 907</b>	<b>40 966 123</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	3	-24 064 974	-20 687 106
Övriga externa kostnader		-2 398 780	-2 665 259
Personalkostnader	4	-5 458 591	-4 793 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	<u>-8 973 840</u>	<u>-8 015 209</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-40 896 185</b>	<b>-36 161 518</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 245 722</b>	<b>4 804 605</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 164	29 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-899 233</u>	<u>-902 281</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-880 069</b>	<b>-872 402</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 365 653</b>	<b>3 932 203</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		474 500	-973 000
Förändring av överavskrivningar		<u>174 501</u>	<u>214 729</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>649 001</b>	<b>-758 271</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 014 654</b>	<b>3 173 932</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>-499 080</b>	<b>-625 724</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 515 574</b>	<b>2 548 208</b>



## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader & Mark	5	272 428 550	255 173 737
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 168 998	1 224 038
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>2 434 706</u>	<u>23 047 570</u>
		276 032 254	279 445 345
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
		40 000	40 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>276 072 254</b>	<b>279 485 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		<u>119 819</u>	<u>164 302</u>
		119 819	164 302
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		142 262	251 173
Övriga fordringar		610 880	13 044 380
Skattefordran		499 825	456 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>275 086</u>	<u>1 660 550</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 528 053</b>	<b>15 412 955</b>
Kassa och bank		<u>33 191 095</u>	<u>19 471 540</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 191 095</b>	<b>19 471 540</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>310 911 220</b>	<b>314 534 142</b>

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundfond		2 748 632	1 000 000
Reservfond		10 881 692	6 971 860
Dispositionsfond		<u>33 439 860</u>	<u>0</u>
		47 070 184	7 971 860
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		0	36 550 116
Årets resultat		<u>2 515 574</u>	<u>2 548 208</u>
		2 515 574	39 098 324
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 585 758</b>	<b>47 070 184</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		399 979	574 480
Periodiseringsfonder		<u>4 909 000</u>	<u>5 383 500</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>5 308 979</u>	<u>5 957 980</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>161 500 000</u>	<u>193 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		161 500 000	193 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	87 500 000	56 000 000
Leverantörsskulder		3 080 812	8 372 417
Skuld till Bollebygds kommun		316 362	610 010
Övriga skulder		452 617	575 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 166 693</u>	<u>2 948 348</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		94 516 483	68 505 978
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>310 911 220</b>	<b>314 534 142</b>

## Kassaflödesanalys

	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 245 722	4 804 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 973 840	8 015 209
Bokförd vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-12 349
	<b>12 219 562</b>	<b>12 807 465</b>
Erhållen ränta m m	19 164	29 879
Erlagd ränta	-899 233	-902 281
Betald skatt	-542 054	48 625
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>10 797 439</b>	<b>11 983 688</b>
Förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning av varulager	44 483	-22 755
Ökning(-)/ minskning av fordringar	13 927 875	-13 501 809
Ökning(+)/ minskning av kortfristiga skulder	-5 489 495	2 614 717
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 280 303</b>	<b>1 073 841</b>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 560 748	-33 130 911
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	22 349
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 560 748</b>	<b>-33 108 562</b>
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/ minskning av skulder till kreditinstitut	0	32 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>32 000 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>13 719 555</b>	<b>-34 721</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19 471 540</b>	<b>19 506 261</b>
<b>Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar vid årets slut</b>	<b>33 191 095</b>	<b>19 471 540</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	25-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-12 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

## Not 2. Hyresintäkter

	2021	2020
Bostäder	38 241 771	35 133 146
Lokaler	4 950 110	4 990 248
Garage, P-platser	629 663	568 580
<b>Summa Hyresintäkter netto</b>	<b>43 821 544</b>	<b>40 691 973</b>

## Not 3. Direkta fastighetskostnader

	2021	2020
Reparationer	958 570	922 368
Underhåll	9 109 638	7 416 885
Fastighetsskatt	580 145	514 554
Skötselkostnader		
Uttagsskatt	414 340	361 142
Övrigt	3 303 404	2 722 214
Förbrukning		
Vatten	2 650 004	2 574 629
El	1 239 978	1 424 940
Renhållning	840 140	638 809
Värmekostnader	4 572 375	3 874 733
Försäkringskostnader	396 381	236 832
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>24 064 974</b>	<b>20 687 106</b>

## Not 4. Anställda, löner och andra ersättningar mm

	2021	2020
Medelantalet anställda	9	9
Löner och andra ersättningar	3 750 776	3 447 776
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	1 479 026	1 189 428
	*(446 055)	*(355 036)

\* I pensionskostnader ingår pensionsförsäkringspremie

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och övriga anställda

	2021	2020
Styrelse	142 121	131 608
Övriga anställda	3 608 655	3 316 168

**Not 5. Byggnader, markanläggning och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Byggnader och markanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärden	369 736 574	333 370 806
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificeringar	25 724 573	36 365 768
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>395 461 147</b>	<b>369 736 574</b>
Ingående avskrivningar	-127 404 578	-119 882 480
Årets avskrivningar	-8 469 760	-7 522 098
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-135 874 338</b>	<b>-127 404 578</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>259 586 809</b>	<b>242 331 996</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	12 841 741	12 841 741
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 841 741</b>	<b>12 841 741</b>
<b>Totalt planenligt restvärde för fastigheterna</b>	<b>272 428 550</b>	<b>255 173 737</b>

*Utgående ackumulerade anskaffningsvärden har minskats med erhållna offentliga bidrag uppgående till 18 167 835 kr (14 496 435 kr).*

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 268 154	6 206 540
Årets anskaffningar	449 040	61 614
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 717 194</b>	<b>6 268 154</b>
Ingående avskrivningar	-5 044 116	-4 551 005
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-504 080	-493 111
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 548 196</b>	<b>-5 044 116</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 168 998</b>	<b>1 224 038</b>

**Not 7. Pågående nybyggnation**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	23 047 570	26 344 041
Under året nedlagda kostnader	5 111 708	33 069 297
Omklassificeringar	-25 724 572	-36 365 768
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>2 434 706</b>	<b>23 047 570</b>

**Not 8. Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-12-31	2020-12-31
HBV, insatskapital	40 000	40 000
SABO, aktier och andelar	0	0
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 9. Långfristiga skulder**

Långgivare	Kapitalskuld	Bundet	
		till år	Ränta
Kommuninvest	28 500 000	2023	Fast
Kommuninvest	20 000 000	2023	Fast
Kommuninvest	30 000 000	2024	Fast
Kommuninvest	22 000 000	2022	Fast
Kommuninvest	19 500 000	2022	Fast
Kommuninvest	25 000 000	2025	Fast
Kommuninvest	22 000 000	2026	Fast
Kommuninvest	12 000 000	2024	Fast
Kommuninvest	14 000 000	2025	Fast
Kommuninvest	12 000 000	2022	Fast
Kommuninvest	34 000 000	2022	Rörlig
Kommuninvest	10 000 000	Obestämd	Rörlig
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>249 000 000</b>		
Lån som förfaller inom 12 månader	87 500 000		
Lån som förfaller inom 12 - 60 månader	161 500 000		

**Not 10. Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigo, garantiförbindelse	71	64

Bollebygd den 23 mars 2022.

*Sverre Fredriksson*  
Sverre Fredriksson  
Ordförande

*Jonny Svensson*  
Jonny Svensson  
Vice ordförande

*Roland Andersson*  
Roland Andersson

*Caroline Frodin*  
Caroline Frodin

*Maria Brandt*  
Maria Brandt

*Heléne Persson Alsin*  
Heléne Persson Alsin  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 april 2022.

*Fredrik Ekelund*  
Fredrik Ekelund  
Auktoriserad revisor

*Jan-Åke Andersson*  
Jan-Åke Andersson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till styrelsen och verkställande direktören i Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, org.nr 864500-0459

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevaldes revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av "VD har ordet" och fastighetsförteckning m.m. (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och den verkställande direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse för den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och den verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och den verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen och den verkställande direktören om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

#### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

##### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder för år 2021.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och den verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

##### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

##### *Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

##### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller den verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Bollebygd den 4 april 2022

Fredrik Ekelund  
Fredrik Ekelund  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

Jan-Åke Andersson  
Jan-Åke Andersson  
Förtroendevald revisor

## Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäders fastigheter 2021-12-31 (i tkr)

Fastighet	Nybyggnads- år	Area byggnad	Anskaffn.- värde	Bokfört restvärde	Tax.värde totalt
Flässjum 3:105	1964	1 638	1 543	28	10 871
	2017		906	828	
Örlid 1:111	1965	1 218	2 318	546	8 611
Flässjum 4:97	1966	3 522	3 639	213	30 600
	1972	1 746	6 842	2 484	15 732
	2015		164	115	
	2021		36	36	
	2003	1 128	12 198	7 630	13 279
	2010		3 595	2 001	
	2020	1 557	36 402	35 254	10 697
Flässjum 4:98	1963	623	357	206	4 712
	2003	376	4 593	2 878	4 477
Töllsjö Stom 1:61	1974	523	848	514	2 925
Flässjum 3:120	1970	1 513	2 028	377	13 219
Örlid 1:35	1980	1 671	4 564	1 377	11 906
Flässjum 3:139	1991	2 476	26 769	12 511	25 030
Flässjum 1:87	1991	1 176	16 343	7 707	11 251
	2017		52	39	
Flässjum 3:86 S-hus	1993	7 541	62 128	27 270	
	Sprinkler	2004		1 151	655
	C-hus och storkök	2009	737	16 237	10 354
	A- och B-hus	2010		18 821	12 663
	C-hus markanläggning	2010		454	306
	A- och B-hus	2011		2 644	1 813
	Solcellsanläggning	2018		406	373
	Sinnenas trädgård	2018		2 006	1 879
Sinnenas trädgård markanl.	2018		1 338	1 126	
Kråkorp 1:14	1993	3 417	36 740	18 267	32 200
Kråkorp 1:23	1993	72	797	388	1 308
Kråkorp 1:25	1993	308	5 015	3 154	4 454
Flässjum 2:58	1947/90	1 258	7 210	3 638	11 631
Flässjum 3:167	2012	1 084	23 160	18 789	15 574
Flässjum 12:93	2015	3 515	76 902	67 539	53 200
Örlid 1:73	1952	198	2 541	2 413	1 480
Töllsjö 1:65	2021	823	27 175	26 675	10 184
Töllsjö 1:34, mark			381	381	340
<b>Summa</b>		<b>38 120</b>	<b>408 304</b>	<b>272 429</b>	<b>293 681</b>



**Bollebo**  
Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder

Ballebovägen 4, 517 83 Bollebygd  
Telefon: 033 – 23 14 10  
E-post: [info@bollebo.se](mailto:info@bollebo.se)  
[www.bollebo.se](http://www.bollebo.se)

