

# Årsredovisning 2025

**Bellebo**



Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder  
Org nr 864500-0459

Årsredovisning för  
Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder  
för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
VD ord	5
Förvaltningsberättelse	6
Nyckeltal	10
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Underskrifter	21
Våra fastigheter	22

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











# Utveckling, samarbete och hållbara steg framåt

**VD ORD** – 2025 har varit ett år med både förändring och utveckling för stiftelsen. Vi verkar i en tid där ekonomin och omvärld fortsatt påverkar både hushåll och företag, samtidigt som kraven på bra bostäder till rimlig kostnad är höga. Mot den bakgrunden har vi under året arbetat vidare med att utveckla verksamheten på ett stabilt och långsiktigt sätt.

Under året har vi haft uppskattade möten med våra hyresgäster genom träffar med korvgrillning på två av våra bostadsområden. Dessa tillfällen har gett oss möjlighet att samtala om viktiga frågor som brandsäkerhet, avfall och återvinning, energianvändning samt säker laddning och hantering av elbatterier. Mötena har bidragit till både ökad kunskap och en bättre dialog med hyresgästerna.

## **FOKUS PÅ ENERGIEFFEKTIVISERING**

Vi har fortsatt vårt arbete med energieffektivisering genom att byta ut äldre belysning mot moderna och energisnåla LED-armaturer. Samtidigt har vi investerat i ett nytt system för energiuppföljning, kopplat upp fler fastigheter och installerat temperaturgivare. Det ger oss bättre kontroll över energianvändningen och är ett viktigt steg för att minska både kostnader och miljöpåverkan.

## **TID ATT SKAPA VÄRDE**

Ett stort och viktigt arbete under året har varit bytet av fastighetssystem. Införandet har tagit mycket tid och krävt stora insatser från organisationen, men det nya systemet ger oss nu bättre stöd i det dagliga arbetet. Det skapar bättre förutsättningar för ett automatiserat och effektivare arbetssätt. På så sätt kan vi fokusera på mer värdeskapande arbetsuppgifter.

Vi har även slutfört upphandlingen av stamreoveringen på Odens väg 18. Projektet är en viktig del av vårt långsiktiga arbete med att säkerställa fastigheternas funktion och kvalitet samt att skapa hållbara och moderna bostäder.

## **STÄRKT SAMARBETE I NÄTVERKET**

Inom nätverket BoNät har en organisationsförändring genomförts under året. Syftet är att stärka samarbetet, tydliggöra ansvar och skapa bättre förutsättningar för gemensamt utvecklingsarbete inom bland annat hållbarhet, arbetsmiljö och kvalitet.

## **RUSTADE FÖR FRAMTIDEN**

Sammanfattningsvis har 2025 varit ett år där vi, trots vissa utmaningar, har tagit flera viktiga steg framåt. Genom dialog med hyresgästerna, satsningar på energieffektivisering, utveckling av våra system och planering för framtida underhåll står vi bättre rustade inför kommande år. Vårt fokus är fortsatt att erbjuda trygga, hållbara och attraktiva bostäder.

# Förvaltningsberättelse

VD och styrelsen för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31. Stiftelsens säte är Bollebygds kommun. Här följer information om styrelse med mera.

## STYRELSE

Tillträdande styrelse utsedd av Bollebygds kommun, är vald för tiden 2023-01-01 – 2026-12-31

## LEDAMÖTER

Ann-Sofie Aiazzi (M) ordförande  
Eivor Carlsson (KD) vice ordförande  
Beatrice Ekelund (S)  
Ralph Utbult (S)  
Sören Rasmussen (SD)

## ERSÄTTARE

Stefan Hederdal (M)  
Tomas Ridell (V)  
Peter Krah-Rydberg (MP)  
Ewa Fröjd (SD)  
Cecilia Carlhson (KD)

## ORDINARIE REVISORER

Gustaf Albin, auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB,  
Göran Nordh (FR)

## REVISORER ERSÄTTARE

Emelie Strömberg,  
auktorerad revisor Ernst & Young AB,  
Jan-Åke Andersson (S)

## ORGANISATIONSANSLUTNING

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

Lägenhetsfördelning			
	Bostäder	Särskilt boende	Totalt
1 rok	29	81	110
2 rok	193	2	195
3 rok	142	-	142
4 rok	49	-	49
Summa	413	83	496

Ändamålet med Stiftelsens verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostadsförsörjningen i kommunen. Den kommunala kompetensen innebär bland annat 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. Valmöjligheter avseende standard och servicegrad ska erbjudas kunderna. Förvaltningen ska ske miljömedvetet och nära kunden.

### MARKNADEN

I Bollebygds kommun finns totalt cirka 4 145 (Kolada 2024) hushåll. Kommunen har en positiv befolkningsutveckling men efterfrågan på bostäder har minskat.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

Totalt förvaltar Stiftelsen 413 lägenheter och 13 lokaler.

Därutöver ägs och förvaltas ett äldreboende som i sin helhet hyrs av Bollebygds kommun. Den totala bostadsytan, exklusive äldreboendet uppgår till 28 899 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 1 039 kvadratmeter. Äldreboendets yta uppgår totalt till 8 278 kvadratmeter.

Stiftelsens fastighetsbestånd består av ett tiotal bostadsområden med varierande antal lägenheter. Flertalet lägenheter är markbostäder, typ radhusboende. Utav beståndet finns 351 lägenheter i Bollebygd, 40 lägenheter i Olsfors och 22 lägenheter i Töllsjö.

**Kråktorps 1:14** Av de avstyckade enheterna återstår en att avyttra.

### Lägenhetsbeståndet fördelat efter byggnadsår:

1937	1 st
1963-1985	163 st
1986-1993	186 st
2003-2010	35 st
2012-2015	74 st
2020	24 st
2021	13 st

### NYBYGGNATION

Rivning och nybyggnation av fastigheten på Vinkelvägen 9-37 har inte genomförts som planerat under året. Lägenheterna i området har under året varit uthyrda till 55%.

### HYRESUTVECKLING

Den 1 mars 2025 höjdes hyrorna för bostäder med i snitt 5 %.

### VÄSENTLIGA LOKALHYRESKONTRAKT

Två större hyreskontrakt är tecknade med Bollebygds kommun med en total årshyra på 10 865 tkr.

### UTHYRNING

Hyresbortfall på grund av outhyrt uppgår till 808 tkr (varav 2 tkr avser outhyrda garage). Bortfallet påverkas av den planerade rivningen av Vinkelvägen 9-37 som inte varit full uthyrt.

### BOKFÖRT VÄRDE

Fastigheternas bokförda värde uppgick per den 31 december 2025 till 236 580 tkr. Av totalt bokfört värde hänför sig 47 366 tkr till Bollegårdens äldreboende.





Förändringar i eget kapital (tkr)			
	Grundfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	1 000	55 966	220
Omföring av föregående års resultat	-	220	-220
Årets resultat	-	-	-2 414
	<b>1 000</b>	<b>56 186</b>	<b>-2 414</b>



Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde.

### LÅN OCH FINANSIERING

Under år 2025 har 59 000 tkr av stiftelsens lån löpt ut och detta belopp har satts om i nya lån. Låneskulden uppgår därför oförändrat till 21 / 000 tkr. Kommunal borgen för 299 000 tkr är beviljad.

### NEDSKRIVNING AV FASTIGHET

Fastigheten Töllsjö 1:65 har efter värdering av extern part skrivits ned med -6 007 tkr.

### UNDERHÅLL

Stiftelsens inriktning på verksamheten är att ha hög servicenivå och väl underhållna fastigheter. Företaget tillämpar hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Årets underhållskostnader uppgår till totalt 6 849 tkr varav 671 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.

### 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

Genomsnittsräntan år 2025 var 2,43% (2,16% år 2024). Borgensavgiften har under året höjts till 0,57% enligt avisering från Bollebygds kommun (0,44% år 2024). Den genomsnittliga underhållskostnaden under den kommande femårsperioden bedöms vara 9-10 miljoner kronor per år.

### OMVÄRLDSFAKTORER

Den ekonomiska och geopolitiska oron påverkar marknaden och ställer ökade krav på beredskap och säkerhet, vilket även får konsekvenser för stiftelsens verksamhet. Räntorna har stabiliserats men finansieringskostnaderna är fortsatt stigande vilket drabbar stiftelsens ekonomi.

Bygg- och underhållskostnader har stabiliserats men är på en hög nivå, vilket förhindrar genomförandet av underhåll och investeringar enligt plan. Hushållens ekonomi är fortsatt ansträngd, vilket påverkar hyresgästernas betalningsförmåga. Eftersom utrymmet för hyreshöjningar är begränsat blir det en utmaning att balansera ekonomin och säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning. Dessa faktorer skapar betydande utmaningar för stiftelsen framöver.

### STIFTELSENS STADGAR

Några ändringar av Stiftelsens stadgar har inte gjorts



# Nyckeltal flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
<b>Nettoomsättning (tkr)</b>	51 535	49 442	47 318	44 951
<b>Resultat efter finansiella poster (tkr)</b>	-1 257	257	3 955	5 343
<b>Balansomslutning (tkr)</b>	291 850	290 419	292 513	318 257
<b>Justerat eget kapital (tkr)</b>	59 565	61 661	61 409	58 154
<b>Soliditet (%)</b>	20,41%	21,23%	20,99%	18,27%
<b>Antal bostäder</b>	496	496	497	496
<b>Area bostäder i m<sup>2</sup></b>	32 504	32 504	32 702	32 576
<b>Lokaler</b>	13	13	13	12
<b>Area lokaler i m<sup>2</sup></b>	5 712	5 712	5 712	5 544
<b>Outhyrt, bostäder</b>	594	232	187	22
<b>Vakansgrad (%)</b>	1,5%	0,6%	0,5%	0
<b>Hyresbortfall bostäder (tkr)</b>	646	291	234	67
<b>Hyresbortfall lokaler (tkr)</b>	162	159	159	31
<b>Genomsnittlig hyra bostäder, kr/m<sup>2</sup>/år (exkl. äldreboendet)</b>	1 388	1 317	1 251	1 204

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	2025	2024
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	1		
Hysesintäkter	2	51 535 420	49 441 598
Övriga intäkter		1 584 953	245 750
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>53 120 374</b>	<b>49 687 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	3	-24 742 890	-26 937 856
Övriga externa kostnader		-3 265 881	-2 622 285
Personalkostnader	4	-5 610 083	-5 882 531
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-15 068 960	-8 998 791
Förlust avyttring fastighet		0	-320 417
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-48 687 814</b>	<b>-44 761 880</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 432 560</b>	<b>4 925 468</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		584 697	772 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 274 676	-5 440 635
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 689 979</b>	<b>-4 668 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 257 419</b>	<b>256 947</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	510 000
Förändring av överavskrivningar		-399 175	-550 177
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-399 175</b>	<b>-40 177</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 656 594</b>	<b>216 770</b>
Skatt på årets resultat		-756 975	3 262
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 413 569</b>	<b>220 032</b>



# Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader & Mark	5	236 579 829	250 908 109
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 922 862	3 027 553
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	4 688 690	2 556 129
		<b>244 191 381</b>	<b>256 491 791</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	40 000	40 000
		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>244 231 381</b>	<b>256 531 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		255 980	407 840
		<b>255 980</b>	<b>407 840</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		204 210	147 662
Övriga fordringar		1 287 146	459 323
Skattefordran		285 381	1 057 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 164 826	1 207 192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 941 564</b>	<b>2 872 029</b>
Kassa och bank		44 421 058	30 607 705
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 421 058</b>	<b>30 607 705</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>291 849 983</b>	<b>290 419 365</b>



	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundfond		1 000 000	1 000 000
		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		56 185 841	55 965 809
Årets resultat		-2 413 569	220 032
		<b>53 772 272</b>	<b>56 185 841</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 772 272</b>	<b>57 185 841</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		1 768 938	1 369 763
Periodiseringsfonder		4 267 000	4 267 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 035 938</b>	<b>5 636 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	161 000 000	158 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>161 000 000</b>	<b>158 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	56 000 000	59 000 000
Leverantörsskulder		4 110 338	3 728 259
Skuld till Bollebygds kommun		1 608 218	1 238 231
Övriga skulder		430 817	518 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 892 399	5 111 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>70 041 772</b>	<b>69 596 761</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>291 849 983</b>	<b>290 419 365</b>



# Kassaflödesanalys

	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 432 560	4 925 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	15 068 960	8 998 791
Bokförd förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	320 417
	<b>19 501 520</b>	<b>14 244 676</b>
Erhållen ränta m.m.	584 697	772 114
Erlagd ränta	-6 274 676	-5 440 635
Betald skatt	15 496	-759 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>13 827 037</b>	<b>8 816 614</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/minskning av varulager	151 860	-184 109
Ökning(-)/ minskning av fordringar	-842 006	-18 701
Ökning(+)/ minskning av kortfristiga skulder	3 445 011	-2 354 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>16 581 903</b>	<b>6 259 578</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 768 550	-2 048 217
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	2 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 768 550</b>	<b>-48 217</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/ minskning av skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>13 813 353</b>	<b>6 211 361</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>30 607 705</b>	<b>24 396 344</b>
<b>Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar vid årets slut</b>	<b>44 421 058</b>	<b>30 607 705</b>



## Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

*Allmänna upplysningar* – Årsredovisningen har upprättats 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

	2025	2024
Bostäder	44 944 136	42 943 876
Lokaler	5 801 322	5 714 669
Garage, P-platser	789 962	783 053
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>51 535 420</b>	<b>49 441 598</b>

## Not 3. Direkta fastighetskostnader

	2025	2024
Reparationer	1 065 359	1 227 190
Underhåll	6 849 150	10 951 561
Fastighetsskatt	538 549	533 213
Skötselkostnader		
Uttagsskatt	358 929	450 562
Övrigt	4 287 718	2 922 346
Förbrukning		
Vatten	3 574 213	2 685 573
El	1 651 823	1 784 359
Renhållning	664 554	674 067
Värmekostnader	5 055 395	5 051 759
Försäkringskostnader	697 200	657 226
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>24 742 890</b>	<b>26 937 856</b>



Not 4. Anställda, löner och andra ersättningar m.m.	2025	2024
---	------	------

Medelantalet anställda	8	9
------------------------	---	---

Löner och andra ersättningar	3 891 570	4 105 533
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	1 607 245	1 649 793
* I pensionskostnader ingår pensionsförsäkringspremie	*(414 375)	*(376 523)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och övriga anställda:

	2025	2024
Styrelse	168 209	153 273
Övriga anställda	3 723 361	3 952 259

Not 5. Byggnader, markanläggning och mark	2025-12-31	2024-12-31
---	------------	------------

**Byggnader och markanläggning**

Ingående anskaffningsvärden	399 029 077	400 727 568
Årets anskaffningar	385 015	144 078
Årets avyttring	0	-1 842 569

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>399 414 092</b>	<b>399 029 077</b>
---	--------------------	--------------------

Ingående avskrivningar	-161 770 931	-153 268 885
Årets avskrivningar	-8 706 379	-8 722 384
Årets avyttring	0	220 338

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-170 477 310</b>	<b>-161 770 931</b>
--	---------------------	---------------------

Årets nedskrivningar	-6 006 916	0
----------------------	------------	---

<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6 006 916</b>	<b>0</b>
---	-------------------	----------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>222 929 866</b>	<b>237 258 146</b>
---------------------------------	--------------------	--------------------

**Mark**

Ingående anskaffningsvärden	13 649 963	14 286 402
Årets anskaffningar	0	61 747
Årets avyttring	0	-698 186

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 649 963</b>	<b>13 649 963</b>
---	-------------------	-------------------

<b>Totalt planenligt restvärde för fastigheterna</b>	<b>236 579 829</b>	<b>250 908 109</b>
--	--------------------	--------------------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden har minskats med erhållna offentliga bidrag uppgående till 18 209 085 kr (18 209 085 kr).



Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 193 522	7 402 711
Årets anskaffningar	250 974	1 842 392
Försäljningar/utrangeringar	0	-51 581
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 444 496</b>	<b>9 193 522</b>
Ingående avskrivningar	-6 165 969	-5 941 413
Försäljningar/utrangeringar	0	51 581
Årets avskrivningar	-355 665	-276 137
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 521 634</b>	<b>-6 165 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 922 862</b>	<b>3 027 553</b>

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden har minskats med erhållna offentliga bidrag uppgående till 70 000 kr (70 000 kr).

Not 7. Pågående nybyggnation	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	2 556 129	2 556 129
Under året nedlagda kostnader	2 132 561	0
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>4 688 690</b>	<b>2 556 129</b>

Not 8. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
HBV, insatskapital	40 000	40 000
<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	5 000 000	2026	Fast
Kommuninvest	29 000 000	2026	Fast
Kommuninvest	22 000 000	2026	Fast
Kommuninvest	20 000 000	2027	Fast
Kommuninvest	21 500 000	2027	Fast
Kommuninvest	25 000 000	2028	Fast
Kommuninvest	30 000 000	2028	Fast
Kommuninvest	14 000 000	2029	Fast
Kommuninvest	12 000 000	2029	Fast
Kommuninvest	38 500 000	2030	Fast
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>217 000 000</b>		

Lån som förfaller inom 12 månader	56 000 000
Lån som förfaller inom 12 - 72 månader	161 000 000

## Not 10. Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastigo, garantiförbindelse	72 713	80 124



**Bollebygd den 25 mars 2026**

*Ann-Sofie Aiazzi*

Ann-Sofie Aiazzi, Ordförande

*Eivor Carlsson*

Eivor Carlsson, Vice ordförande

*Beatrice Ekelund*

Beatrice Ekelund

*Ralph Utbult*

Ralph Utbult

*Sören Rasmussen*

Sören Rasmussen

*Heléne Persson Alsin*

Heléne Persson Alsin, VD

**Vår revisionsberättelse har avgivits den 1/4 2026**

*Gustaf Albin*

Gustaf Albin Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

*Göran Nordh*

Göran Nordh, Förtroendevald revisor



## Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäders fastigheter 2025-12-31 (i tkr)

Fastighet	Nybygg- nadsår	Area byggnad	Anskaffn. värde	Bokfört restvärde	Tax.värde totalt
<b>Flässjum 3:105</b>	1964	1 638	1 543	28	9 393
Ny värmepump	2017		906	755	
<b>Örlid 1:111</b>	1965	1 218	2 318	363	9 398
<b>Flässjum 4:97</b>	1966	3 522	3 639	66	28 800
	1972	1 746	6 842	1 967	15 297
	2015		164	0	
	2021		36	82	
Ny innergård	2022		1 123	922	
Laddstolpar till elbilar	2022		80	68	
Apparatskåp styr- reglerutrustning	2025		106	102	
	2003	1 128	12 198	6 654	13 997
	2010		3 595	1 426	
	2020	1 557	36 402	32 008	25 448
<b>Flässjum 4:98</b>	1963	623	357	183	4 369
	2003	376	4 593	2 511	4 685
<b>Töllsjö Stom 1:61</b>	1974	522	848	462	3 135
<b>Flässjum 3:120</b>	1970	1 513	2 028	217	12 439
<b>Örlid 1:35</b>	1980	1 671	4 564	982	13 106
Laddstolpar till elbilar	2023		104	93	
<b>Flässjum 3:139</b>	1991	2 476	26 769	10 437	26 304
<b>Flässjum 1:87</b>	1991	1 176	16 343	6 450	11 996
Laddstolpe till elbilar	2017		52	29	
<b>Flässjum 3:86 S-hus</b>	1993	7 541	62 128	22 722	
Sprinkler	2004		1 151	539	
C-hus och storkök	2009	737	16 237	8 406	
A- och B-hus	2010		18 821	10 449	
C-hus markanläggning	2010		454	252	
A- och B-hus	2011		2 644	1 497	
Solcellsanläggning	2018		406	341	
Sinnenas trädgård	2018		2 006	1 719	
Sinnenas trädgård markanl.	2018		1 338	858	
Avgasare till värmesystemet	2022		46	32	
Luftvärmepumpar	2023		329	274	
Kylanläggning för kök i restarurang	2025		81	80	
Släcksystem för stekbord	2025		68	67	
Apparatskåp styr- reglerutrustning	2025		130	130	

Fastighet	Nybygg- nadsår	Area byggnad	Anskaffn. värde	Bokfört restvärde	Tax.värde totalt
<b>Kråktorps 1:14</b>	1993	3 417	36 740	15 517	33 000
Laddstolpar till elbilar	2022		188	157	
<b>Kråktorps 1:23</b>	1993	72	797	328	1 930
<b>Kråktorps 1:25</b>	1993	308	5 015	2 767	4 939
<b>Flässjums 2:58</b>		1 258	7 210	3 097	11 935
<b>Flässjums 3:167</b>	2012	1 084	23 160	16 964	16 903
Laddstolpar till elbilar	2022		41	33	
<b>Flässjums 12:93</b>	2015	3 515	76 902	61 296	56 400
<b>Töllsjö 1:65</b>	2021	823	27 175	18 000	12 541
<b>Töllsjö 1:34, mark</b>			381	381	380
<b>Flässjums 2:49</b>	1937	294	5 006	4 866	362
<b>SUMMA</b>		<b>38 215</b>	<b>413 065</b>	<b>236 580</b>	<b>316 757</b>







**Bollebo**

## 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 2025.

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 2025 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av "VD har ordet" och fastighetsförteckning (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 verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder för år 2025.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och 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 verkställande direktören i något väsentligt avseende:

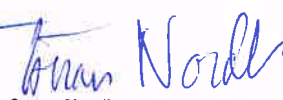
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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 överträdelser 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.

Borås den 1/4 2026

  
Gustaf Albin  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

  
Göran Nordh  
Förtroendevald revisor