



Årsredovisning



2016



Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder
Org nr 864500-0459

Årsredovisning för
Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder
för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31

Innehåll	Sida
VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper	9
Noter	10
Revisionsberättelse	15
Våra fastigheter	17

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys redovisas i kronor medan uppgifter i noter anges i tkr om inte annat anges.

JPP 17 S.d. / 14 08
Eller

VD har ordet

Sammanfattningsvis ser jag 2016 som ett år då vi arbetat med att utveckla våra rutiner, analyserat behovet av bostäder samt aktivt sökt efter områden med möjligheter till nybyggnation. Vid årsskiftet 2015-2016 driftsattes Skattegården som nu ingår i den löpande verksamheten.

Under året har införts nya rutiner för felanmälan och dygnet runt jour något som tidigare saknats. Inflyttningar på och nybyggnation av Skattegården har avslutats och fastigheten är nu i förvaltningsskedet. Det löpande och planerade underhållet har ökat ytterligare. En kundanalys med genomlysning av vår kö har gjorts. Den redan tidigare stora efterfrågan på våra hyresrätter har vuxit och blivit ännu större. Marknadsrätorna har under året nått nya bottennivåer.

Bollebygd har fortsatt att växa och befolkningen har ökat även 2016. Behovet av bostäder är större än någonsin och vid årets slut fanns det cirka 1600 personer i bostadskön. Under året har Bollebo påbörjat förstudier och projektering av flera olika områden som är lämpliga för nybyggnation. Stiftelsen fortsätter att ha en låg vakansgrad, vilket ger oss en fortsatt stabil intäktsnivå.

Underhållstakten har ökats och därmed kostnaderna. På Kråkvägen har sista etappen på den utvändiga målningen av området slutförts. Törevägen i Töllsjö har fått nya fönster och ytterdörrar. Flera av fastigheterna har fått nya lås och vi har installerat de första systemen för tvättstugebokning. Invändig renovering av ytskikt har utförts som planerat. På Bollegården har två hissar moderniserat och personalens omklädningsrum renoverats. Bollebo har fortsatt att byta ut ljuskällor mot mer miljövänlig LED-belysning. En laddstolpe där vi kan ladda vår nya elbil har också köpts in.

Ekonomi har präglats av ett å ena sidan historiskt lågt ränteläge och låg inflation. Å andra sidan ökar kostnaderna genom taxehöjningar och högkonjunkturen i byggbranschen som driver upp utgifterna. Det ekonomiska resultatet för 2016 är positivt trots den ökade takten av underhållet. Den låga räntenivån har haft fortsatt stor påverkan på resultatet.

Några av Stiftelsens utmaningar framöver är bland andra att tillskapa minst 100 lägenheter de kommande fem åren samt att klara av underhållet av fastighetsbeståndet på ett fortsatt bra sätt. För att möta den stora efterfrågan på bostäder måste nybyggnation av prisvärda lägenheter ske. Framtida underhåll och nybyggnation ska även fortsättningsvis syfta till att utveckla hållbara och socialt fungerande bostadsområden där människor trivs nu och i framtiden.

Det pågående bytet av vårt hyressystem som kommer att implementeras under 2017, kommer att ge oss nya möjligheter till fortsatt utveckling av vårt arbetssätt och rutiner.

Jag vill avsluta med att tacka alla medarbetare och styrelsen för ett positivt verksamhetsår och för goda arbetsinsatser.

Heléne Persson Alsin
VD

JP *PP* *JMA* *AM* *BA* *Å*

Förvaltningsberättelse

VD och styrelsen för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

Stiftelsens säte är Bollebygds kommun.

Information om styrelse mm

Styrelse

Tillträdande styrelse utsedd av Bollebygds kommun, är vald för tiden 2015-01-01 – 2018-12-31

Ledamöter

Jonny Svensson (s) Ordförande
Sverre Fredriksson (m) Vice ordförande
Staffan Hellerstad (mp)
Roland Andersson (c)
Joachim Stanicki (sd)

Ersättare

Peter Rosholm (s)
Barbro Ridell (v)
Robert Sellgren (m)
Lars Afzelius (l)
Caroline Frodin (sd) t.o.m. 2016-02-11
Eva Eriksson (sd) fr.o.m. 2016-02-12

Revisorer

Ordinarie

Fredrik Ekelund, auktoriserad revisor Ernst & Young
Margaretha Almqvist-Malmsjö (m)

Ersättare

Anders Willforss, auktoriserad revisor Ernst & Young
Per Wignäs (s)

Organisationsanslutning

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, och Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, FASTIGO samt i Husbyggnadsvaror HBV.



Stiftelsens uppdrag

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 3 520 (SCB 2015) hushåll. Kommunen har en positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är stor, främst i Bollebygds tätort.

Fastighetsbeståndet

Totalt förvaltar Stiftelsen 372 lägenheter och 11 lokaler. Därutöver ägs och förvaltas ett äldreboende som i sin helhet hyrs av Bollebygds kommun.

Den totala bostadsytan, exkl. äldreboendet uppgår till 26 139 kvm och lokalytan uppgår till 1 049 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 323 lägenheter i Bollebygd, 40 lägenheter i Olsfors och 9 lägenheter i Töllsjö.

Lägenhetsfördelning			
	Bostäder	Särskilt boende	Totalt
1 rok	26	81	107
2 rok	175	2	177
3 rok	125		125
4 rok	45		45
5 rok	1		1
Summa	372	83	455

Skattegården

Slutkostnaden för nybyggnationen blev 76 900 Tkr. Investeringsstöd för trygghetslägenheter har sökts och beviljats med 1 830 Tkr.

Kråkorp 1:14

Av de avstyckade enheterna återstår en att avyttra.

Nybyggnation

Under året har påbörjats förstudier och projektering av flera olika områden som är lämpliga för nybyggnation.

Hyresutveckling

Den 1 februari 2016 höjdes hyrorna för bostäder med i snitt 0,65 %.

Väsentliga lokalhyreskontrakt

Tre större hyreskontrakt är tecknade med Bollebygds Kommun med en total årshyra på 9 212 Tkr.

Uthyrning

Hyresbortfall på grund av outhyrt uppgår till 16 Tkr.

Lägenhetsbeståndet fördelat efter byggnadsår

1963-1985	163 st	1986-1993	183 st
2003-2010	35 st	2012-2015	74 st

Bokfört värde

Fastigheternas bokförda värde uppgick per den 31 december 2016 till 236 703 Tkr. Av totalt bokfört värde hänför sig 64 555 Tkr till Bollegårdens Äldreboende.

Försäkring

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde.

Lån och finansiering

Låneskulden uppgår till 217 000 Tkr enligt sammanställning i not 11. 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 7 601 Tkr varav 1 154 Tkr avser Bollegårdens Äldreboende.

[Handwritten signatures and initials]

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 2016 var 0,52 % (1,04 % år 2015). Den genomsnittliga underhållskostnaden under den kommande femårs perioden bedöms vara 6-7 miljoner kronor per år.

Resultat och ställning (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	37 606	33 697	33 136	32 846
Res. efter fin. poster	4 012	5 719	3 891	3 848
Balansomslutning	272 856	292 945	215 105	203 972
Justerat eget kapital	42 389	39 303	33 208	29 365
Soliditet	15,54%	13,42%	15,50%	14,4%
Medeltal anställda	8	7	7	6

Förändring av eget kapital (Tkr)	Grundfond	Reserv-fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 000	6 972	23 787	3 185	34 944
Rättelse av redovisningsprincip, underhåll	0	0	1 653	397	2 050
Justerat belopp vid årets ingång	1 000	6 972	25 440	3 582	36 994
Omföring föregående års resultat	0	0	3 582	-3 582	0
Årets resultat	0	0	0	2 354	2 354
Belopp vid årets utgång	1 000	6 972	29 022	2 354	39 348



Resultaträkning

Funktionsindelad

	Not	2016	2015
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	37 559 744	32 778 606
Övriga rörelseintäkter	1	210 035	286 987
Vinst avyttring byggnad/mark		0	899 987
Vinst avyttring maskiner/inventarier		26 000	
Summa nettoomsättning		37 795 779	33 965 580
Fastighetskostnader			
Driftskostnad	2	-13 832 918	-11 855 096
Underhållskostnad	3	-7 601 043	-5 560 038
Fastighetsskatt		-428 342	-411 894
Planenliga avskrivningar			
Inventarier, verktyg och installationer		-337 810	-350 647
Byggnader		-6 977 769	-5 418 046
Summa fastighetskostnader		-29 177 882	-23 595 721
Bruttoresultat		8 617 897	10 369 859
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4,5	-3 164 996	-2 675 224
Rörelseresultat		5 452 901	7 694 635
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 772	82 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 460 162	-2 057 896
		-1 441 390	-1 974 938
Resultat efter finansiella poster		4 011 511	5 719 697
Bokslutsdispositioner			
Förändring av ackumulerad överavskrivning		111 977	267 250
Avsättning till periodiseringsfond		-1 050 000	-1 370 000
Resultat efter bokslutsdispositioner		3 073 488	4 616 947
Skatt på årets resultat		-719 303	-1 035 542
Årets resultat		2 354 185	3 581 405

JPP 77 J.R. / J.H. RA⁵ X
Klavin

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	226 526 377	232 168 241
Mark	7	10 239 342	10 239 342
Pågående nybyggnad	7	33 959	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 939 970	1 784 929
		238 739 648	244 192 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		238 789 648	244 242 512
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		134 090	106 051
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		80 156	102 868
Övriga fordringar		21 532	7 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390 315	406 557
Summa kortfristiga fordringar		492 003	516 894
Kassa och bank		33 440 053	48 080 013
Summa omsättningstillgångar		34 066 146	48 702 959
Summa tillgångar		272 855 794	292 945 471

77 P.2 / J.H. 6
Namn

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		6 971 860	6 971 860
		7 971 860	7 971 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		29 021 902	25 440 497
Årets resultat		2 354 186	3 581 405
		31 376 088	29 021 902
Summa eget kapital		39 347 948	36 993 762
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		1 478 360	1 590 337
Periodiseringsfonder	10	2 420 000	1 370 000
Summa obeskattade reserver		3 898 360	2 960 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	98 500 000	91 500 000
Summa långfristiga skulder		98 500 000	91 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	118 500 000	145 500 000
Leverantörsskulder		2 685 231	2 222 886
Skatteskulder		2 087 817	918 659
Skuld till Bollebygds Kommun		2 077 963	2 884 827
Övriga skulder		407 525	591 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	5 350 950	9 373 413
Summa kortfristiga skulder		131 109 486	161 491 372
Summa eget kapital och skulder		272 855 794	292 945 471

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Joa", "17", "D. Z.", "Ham", and a large "X" mark.

Kassaflödesanalys

	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 452 901	7 694 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 315 579	5 768 692
Bokförd vinst vid avyttring av anläggningstillgång	-26 000	-899 987
	12 742 480	12 563 340
Erhållen ränta m m	18 772	82 958
Erlagd ränta	-1 460 162	-2 057 896
Statlig inkomstskatt	-719 303	-1 035 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 581 787	9 552 860
Förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning av varulager	-28 039	26 830
Ökning(-)/ minskning av fordringar	24 891	201 098
Ökning(+)/minskning av kortfristiga skulder	-3 381 886	3 155 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>7 196 753</u>	<u>12 936 155</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 862 713	-65 301 366
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	26 000	1 595 508
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	3 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-1 836 713</u>	<u>-60 705 858</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+)/minskning av skulder till kreditinstitut	-20 000 000	70 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-20 000 000</u>	<u>70 000 000</u>
Förändring av likvida medel	-14 639 960	22 230 297
Likvida medel vid årets början	48 080 013	25 849 716
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar vid årets slut	33 440 053	48 080 013

77 S. R. / s. R. P. 8
Hann

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Jämförelsesiffrorna har justerats med hänsyn till rättelse av redovisningsprincip för underhåll. Underhållskostnader redovisas löpande som kostnad när underhållet utförts.

Hysesintäkter redovisat linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning.

Nyttjandeperioder uppgår till:

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

Avskrivningar enligt plan på byggnader maskiner och inventarier beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och med avskrivningstider som fastställts efter bedömning av tillgångarnas ekonomiska och tekniska livslängd.

Bokförda avskrivningar är summan av avskrivningar enligt plan och de justeringar därav som görs inom ramen för gällande skattelagstiftning. Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan redovisas i resultaträkningen som bokslutsdispositioner.

Utgifter som har hänförts till det utvidgade reparationsbegreppet för fastigheter har i balansräkningen tagits upp som tillgång och skrivs planenligt av över den återstående nyttjandeperiod som bedömts för den fastighet på vilken åtgärderna utförts.

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst tre månader.

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip och först in – först ut metoden. Detta innebär att varulagret tas upp till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden.

100 77 P.O. / M. RA
Khan X

NOTANTECKNINGAR (Tkr)

Not 1 Hyresintäkter	2016	2015
Bostäder	31 888	25 785
Lokaler	5 030	6 480
Garage, P-platser	539	500
Övriga intäkter	103	51
Summa Hyresintäkter netto	37 560	32 778

Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Återvunna hyresfordringar	2	6
Övriga ersättningar	18	12
Erhållet bidrag för personal	190	269
Summa Övriga intäkter	210	287

Not 2 Driftskostnader	2016	2015
Reparationer	806	657
Skötselkostnader		
Personal	1 898	1 608
Övrigt	2 967	2 105
Uttagsskatt	244	171
Förbrukning		
Vatten	1 699	1 552
El	1 422	1 277
Renhållning	604	579
Värmekostnader	3 989	3 725
Risikkostnader		
Försäkringskostnader	204	181
Avskrivna hyresfordringar	0	0
Avskrivna övriga fordringar	0	0
Summa Driftskostnader	13 833	11 855

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J.P.", "M.B.P.", "J.M.", "H.M.", "S.G.", and a large "X".

Not 3 Underhållskostnader	2016	2015
Inre underhåll	3 087	2 584
Yttre och gemensamt underhåll	4 514	3 484
Summa Underhållskostnader	7 601	6 068

Not 4 Centrala administrations- och försäljningskostnader	2016	2015
Personal	2 126	1 967
Styrelsearvode	143	171
Övriga kostnader	853	493
Hyresgästföreningen	43	44
Summa Centrala administrations- och försäljningskostnader	3 165	2 675

Not 5 Anställda, löner och andra ersättningar, mm

2016	
Antal anställda	Varav män
8	38%

2015	
Antal anställda	Varav män
7	29%

2016	
Löner och Andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
2 868	1 179 *(317)

2015	
Löner och Andra Ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
2 609	1 064 *(280)

* I pensionskostnader ingår pensionsförsäkringspremier och särskild löneskatt.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och övriga anställda

2016	
Styrelse	Övriga anställda
143	2 725

2015	
Styrelse	Övriga Anställda
155	2 438

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader, brutto	1 460	2 058
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	1 460	2 058

17
Hann
S.P.L. 1/11 109

Not 7 Fastigheter	2016	2015
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	323 837	252 123
Inköp	72	164
Omföring från pågående nybyggnation	3 094	72 628
Avyttring		-1 078
Avgår erhållet statligt bidrag	-1 830	0
Utgående ack anskaffningsvärden	325 173	323 837
Ingående avskrivningar	-91 669	-86 685
Avyttring	0	434
Årets avskrivningar	-6 978	-5 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 647	-91 669
Utgående planenligt restvärde	226 526	232 168
Pågående nybyggnation		
Ingående anskaffningsvärde	0	10 516
Inköp	3 128	65 112
Omföring till byggnad	-3 094	-72 628
Omföring till mark	0	-3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34	0
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 239	7 291
Omföring från pågående nybyggnation	0	3 000
Avyttring	0	-52
Utgående planenligt restvärde	10 239	10 239
TAXERINGSVÄRDE	2016	2015
Byggnader	165 594	117 193
Mark	43 589	29 593
Taxeringsvärde totalt	209 183	146 786

Stiftelsen har en vårdbyggnad, vilken ej åsatts taxeringsvärde. Flässjum 3:86 med ett totalt anskaffningsvärde på 100 153 tkr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	4 826	4 800
Inköp	493	26
Utrangeringar	-170	0
Utgående ack anskaffningsvärden	5 149	4 826
Ingående avskrivningar	-3 041	-2 690
Utrangeringar	170	0
Årets avskrivningar	<u>-338</u>	<u>-351</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 209	-3 041
Utgående planenligt restvärde	1 940	1 785

Not 9 Obligationer	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	0	3 000
Inköp	0	0
Avyttring	<u>0</u>	<u>-3 000</u>
Utgående anskaffningsvärde	0	0

Not 10 Periodiseringsfond	2016	2015
Avsatt beskattningsår 2015	1 370	1 370
Avsatt beskattningsår 2016	1 050	0
Utgående värde	2 420	1 370

Not 11 Fastighetslån

Långivare	Kapitalskuld	Bundet till år	Låneränta
Kommuninvest	12 000	2017	Fast
Kommuninvest	30 000	2017	Rörlig
Kommuninvest	14 000	2017	Rörlig
Kommuninvest	19 500	2017	Rörlig
Kommuninvest	9 000	2017	Fast
Kommuninvest	34 000	2017	Rörlig
Kommuninvest	20 000	2018	Fast
Kommuninvest	22 000	2018	Fast
Kommuninvest	19 500	2019	Fast
Kommuninvest	25 000	2020	Fast
Kommuninvest	12 000	2020	Fast
Summa fastighetslån	217 000		
Lån som förfaller inom 12 månader		118 500	
Lån som förfaller inom 12 - 60 månader		98 500	

**Not 12 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2016	2015
Löneskulder	366	354
Sociala avgifter	154	111
Upplupna räntor	46	171
Förutbetalda hyror	2 241	1 113
Övriga poster	2 544	7 625
Summa	5 351	9 374

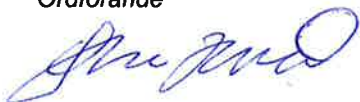
Not 13 Eventualförpliktelser

	2016	2015
Fastigo, garantiförbindelse	47	45

Bollebygd den 8 mars 2017



Jonny Svensson
Ordförande



Staffan Hellerstad

Joachim Stanicki



Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2017



Fredrik Ekelund
Auktoriserad revisor



Sverre Fredriksson
Vice ordförande



Roland Andersson



Heléne Persson Alsin
VD



Margaretha Almqvist-Malmsjö
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 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av 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 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 2016.

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 revisionsssed 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 försummelser 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 27 mars 2017


Fredrik Ekelund
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Margaretha Almqvist-Malmsjö
Förtroendevald revisor

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäders fastigheter 31/12 2016 (tkr)

Fastighet	Nybyggnads- år	Area byggnad	Anskaffnings- värde	Bokfört restvärde	Tax.värde totalt
Flässjum 3:105	1964	1 638	1 543	154	7 968
Örlid 1:111	1965	1 218	2 318	776	6 523
Flässjum 4:97	1966	3 522	3 639	571	22 200
	1972	1 746	6 842	3 166	11 645
	2003	1 128	12 198	8 850	10 774
	2010		3 595	2 720	
	2015		164	156	
Flässjum 4:98	1963	623	357	236	3 561
	2003	376	4 593	3 338	3 593
Töllsjö Stom 1:161	1974	523	848	579	1 996
Flässjum 3:120	1970	1 491	2 028	578	9 618
Örlid 1:35	1980	1 671	4 564	1 870	9 166
Flässjum 3:139	1991	2 476	26 769	15 103	18 962
Flässjum 1:87	1991	1 176	16 343	9 278	9 433
Flässjum 3:86 S-hus Sprinkler C-hus och storkök A- och B hus C-hus markanläggning A- och B hus	1993	7 541	62 128	32 955	
	2004		1 151	798	
	2009	737	16 237	12 790	
	2010		18 821	15 431	
	2010		454	372	
	2011		2 644	2 209	
Kråkatorp 1:14	1993	3 345	36 574	21 570	24 800
Kråkatorp 1:23	1993	72	794	469	1 044
Kråkatorp 1:25	1993	326	3 474	2 010	2 772
Flässjum 2:58	1947/90	1 258	7 210	4 314	8 854
Flässjum 3:167	2012	1 084	23 160	21 069	13 274
Flässjum 12:93	2015	3 515	76 902	75 341	43 000
Summa		35 466	335 350	236 703	209 183

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

CERTIFIKAT

ISO 14001

CERTIFICATE nr/no.2831 M

Härmed intygas att:/This is to certify that:

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder

har ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt SS-EN ISO 14001 vad gäller:
has an environmental management system that fulfils the requirements of SS-EN ISO 14001 with respect to:

Förvaltning av bostäder och lokaler
Administration of residences and premises

SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut/SP Technical Research Institute of Sweden
Certifiering - Certification

Lennart Månsson

SP är ett av SWEDAC ackrediterat organ för certifiering av miljöledningssystem
SP is a Certification Body, accredited by SWEDAC, for certification of environmental management systems

Sida/page 1 (2)

Giltigheten verifieras på www.sp.se/certifiering
The validity is verified at www.sp.se/certifiering



SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut
Box 857, 501 15 Borås
Tfn: 010-516 50 00
E-post, internet: info@sp.se, www.sp.se

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature and the number 18.



Bollebo
Stiftelsen Bollebygds Hyresboföretag

Ballebovägen 4, 517 83 Bollebygd

Tfn: 033-231410

E-post: info@bollebo.se

www.bollebo.se

