

PM

ang. Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder

A. Kort bakgrund

1. I slutet av 1950-talet bildade Bollebygds kommun en bostadsstiftelse under namnet Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder (i fortsättningen Stiftelsen).
2. För Stiftelsen tillämpas föreskrifter intagna i stadgar som antogs av kommunfullmäktige i Bollebygds kommun den 18 december 1995 (se *bilaga 1*). I det följande utgår jag från att dessa föreskrifter gäller även rättsligt sett. Jag vill dock framhålla att det inte är givet att denna utgångspunkt är riktig. Det är nämligen inte uteslutet att de ursprungliga stadgarna har ändrats med stöd av ett däri intaget ändringsförbehåll av sådan innebörd att ingen av de två myndigheter – Kammarkollegiet och Länsstyrelsen i Västra Götaland – som enligt 6 kap. stiftelselagen prövar frågor om tillstånd till ändring av Stiftelsens föreskrifter skulle godta dessa ändringar. Konsekvensen därav skulle bli att myndigheterna vid av en Stiftelsen initierad prövning om tillstånd till ytterligare ändring av en redan tidigare ändrad föreskrift (t.ex. om antalet ledamöter i Stiftelsen styrelse) vid prövningen skulle utgå från föreskriftens lydelse enligt de ursprungligen antagna stadgarna.

B. Uppdraget

1. Administrative chefen och kommunjuristen Peter Callsen har bett mig att klara ut om det går att avveckla Stiftelsen för att därmed möjliggöra att den uppgift som tillkommer Stiftelsen – att inom Bollebygds kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar – tas över av ett av kommunen direktägt aktieföretag.
2. Jag besvarar frågeställningen i avsnitt C.

C. Kan Stiftelsen avvecklas?

1. Först och främst måste slås fast att det är styrelsen för Stiftelsen som äger frågan om stiftelsens framtid. Det är en stiftelsestyrelses skyldighet att försvara ”sin” Stiftelse och dess existens i princip så länge detta är möjligt.

2. För att en stiftelse som bedriver näringsverksamhet alls ska kunna avvecklas är det en grundläggande förutsättning att den långsiktigt saknar ekonomiska muskler nog att bedriva den av stiftaren avsedda näringsverksamheten. När det särskilt gäller bostadsstiftelser handlar det därvid nästan undantagslöst om att stiftelsen har dragit på sig en underhållsskuld som den saknar möjlighet att på sikt komma till rätta med.
3. När det gäller Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder går det knappast att dra någon annan slutsats av årsredovisningen för 2015 (jfr *bilaga 2*) än att Stiftelsens ekonomi är under kontroll. Stiftelsens VD skriver dock i den att "en annan utmaning är att ytterligare öka underhållet av våra befintliga fastigheter." Den meningen antyder att Stiftelsen trots allt skulle kunna ha en underhållsskuld.
4. Det under C 3 anförda ger vid handen att kan finnas skäl för Stiftelsens styrelse att låta en utomstående konsult närmare utreda om Stiftelsen har en underhållsskuld och om den kan komma till rätta med den med egna resurser (jfr *bilaga 3*).
5. Om en utredning enligt C 4 skulle visa att Stiftelsen har en underhållsskuld och att den i vart fall på sikt inte kan komma till rätta med den med egna medel är styrelsen "tvungen" att i ett nästa steg undersöka huruvida kommunen vill göra ytterligare tillskott till stiftelsen.
6. Om svaret från kommunen skulle vara nekande återstår det för styrelsen att i ett nästa steg vända sig till Stiftelsens långgivare och tillfråga dem om ytterligare lån.
7. Om även långgivarnas svar skulle vara nekande kan styrelsen med fog slå fast att Stiftelsen långsiktigt saknar ekonomiska muskler nog att bedriva den av stiftaren avsedda näringsverksamheten och att det därför föreligger förutsättningar för en avveckling (jfr *bilaga 4*).

D. Processen vid en avveckling

1. Som jag tidigare har betonat är det stiftelsens styrelse som äger frågan om avveckling eller inte. Om styrelsen skulle bedöma att förutsättningar finns för en sådan är *i princip* de olika stegen i processen följande:
2. Det första som ska ske är att Stiftelsens styrelse beslutar bl.a. om ändring av stiftelsens ändamålsföreskrifter i §§ 2 och 3 och om upphävande av de föreskrifter som utgår från att Stiftelsen främjar bostadsförsörjningen i kommunen genom innehav av fastigheter eller tomträtter (t.ex. § 11, andra stycket och § 17 – en föreskrift som f.ö. är ogiltig redan i dagsläget).

3. Nästa steg blir att stiftelsen med tillämpning av § 21 i stadgarna inhämtar kommunens medgivande till det av stiftelsestyrelsen fattade beslutet.
4. Ett tredje steg blir att stiftelsestyrelsen hos Kammarkollegiet ansöker om tillstånd till att få tillämpa sitt beslut.
5. Om stiftelsestyrelsen skulle få tillstånd till att tillämpa sitt beslut och framför allt sina nya ändamålsföreskrifter kan den därefter sälja sina fastigheter till ett av kommunen helägt aktiebolag. Försäljningen måste ske till marknadsvärde (en värdering måste således finnas). Jag skulle rekommendera att försäljningsfrågan underställs Länsstyrelsen för förhandsbesked.
6. Den kassa som stiftelsen därefter ”sitter på” efter försäljningen utgör fritt kapital och kan därefter användas i sin helhet för att främja bostadsförsörjningen – t.ex. genom bostadsbidrag till enskilda eller som direkt bidrag till det bostadsaktiebolag som tidigare förvärvat stiftelsens fastigheter. Även på denna punkt kan det vara lämpligt att begära förhandsbesked av Länsstyrelsen.
7. När stiftelsen inte längre har några tillgångar existerar den inte längre. Styrelsen upprättar en sista och reviderad årsredovisning (räkenskapsåret kan förkortas i detta skede av processen) som utvisar att den saknar tillgångar och skulder. Stiftelsen avger en sista deklaration.
8. Styrelsen underrättar Länsstyrelsen om att Stiftelsen har upphört och att den ska avregistreras ur stiftelseregistret resp. organisationsnummerregistret.
9. Den process som nu beskrivits (framför allt handläggningen hos Kammarkollegiet) tar sin tid. Man måste räkna med minst ett år men det mest sannolika är att processen tar cirka två år att genomföra.

E. Några skattefrågor

1. Om försäljningen inte sker till marknadsvärde blir stiftelsen uttagsbeskattad.
2. Före den 1 januari 2011 medgav Kammarkollegiet befrielse från stämpelskatt med stöd av 42 § stämpelskattelagen t.ex. i fall då allmännyttiga bostadsföretag ändrade sin juridiska form.

Den 1 januari 2011 trädde emellertid en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft och enligt den lagen ska ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Sedan dess medger Kammarkollegiet inte längre någon befrielse från stämpelskatt för kommunala bostadsföretag. Det senaste av de två ärenden som prövats efter den 1 januari 2011 (se

bilaga 5) ligger emellertid för överprövning hos regeringen. Så länge detta ärende inte är avgjort kan därför rättsläget betecknas som oklart.

Saksjöbaden 2016-10-06


Henning Isöz

f.d. hovrättsråd

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Stiftelsens stadgar |
| Bilaga 2 | Stiftelsens årsredovisning 2015 |
| Bilaga 3 | Rapport 24 oktober 2013 rörande Stiftelsen Bjärnum – Hus |
| Bilaga 4 | Kammarkollegiets beslut den 28 april 2015 rörande Stiftelsen Bjärnum – Hus |
| Bilaga 5 | Kammarkollegiets beslut den 16 oktober 2015 rörande ansökan om befrielse från stämpelskatt enligt 42 § stämpelskattelagen |

Stadgar för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder

§ 1

Stiftelsens benämning är Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder.

§ 2

Ändamålet med stiftelsens verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostadsförsörjningen i kommunen.

§ 3

Stiftelsen som är ett allmännyttigt bostadsföretag har till föremål för sin verksamhet att inom Bollebygds kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga, och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.

§ 4

Stiftelsen har sitt säte i Bollebygd, Bollebygds kommun.

§ 5

Stiftelsen skall bereda kommunfullmäktige i Bollebygd möjlighet att yttra sig innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 6

Stiftelsen står under överinseende av kommunstyrelsen.
Kommunen äger rätt att när som helst taga del av stiftelsens räkenskaper och övriga handlingar även som att eljest inspektera stiftelsen.

Styrelse

§ 7

Styrelsen skall bestå av lägst fem och högst nio ledamöter med lika antal ersättare.
Styrelsen väljs av kommunfullmäktige i Bollebygd. Uppdragstiden skall sammanfalla med mandatperioden för kommunala nämnduppdrag. Kommunfullmäktige utser också ordförande och vice ordförande inom stiftelsens styrelse.

§ 8

Styrelsen utser inom eller utom sig en verkställande funktionär. Verkställande funktionären skall under styrelsens överinseende sörja för en sådan organisation av stiftelsens verksamhet som hänsyn till förhållandena må anses tillfredsställande. Han skall ock leda driften av stiftelsens rörelse, handha den löpande förvaltningen och utöva tillsyn över stiftelsens anställda.

§ 9

Styrelsen sammanträder i regel minst en gång i kvartalet och dessutom när ordföranden så finner nödigt, eller då minst en ledamot det påyrkar. Kallelse till sammanträde utfärdas av ordföranden eller på ordförandens ansvar.

Styrelsen är beslutsför, då fler än hälften av ledamöterna är tillstädes. Vid omröstning blir den mening gällande varom de flest förenar sig. Vid lika röstetal gäller den mening ordföranden biträtt.

§ 10

Vid sammanträde skall föras protokoll, vilket riktigheten skall bestyrkas av ordföranden jämte ytterligare en av styrelsen därtill utsedd ledamot. Verkställande funktionär äger på begäran få särskild från styrelsens beslut avvikande mening antecknad till protokollet.

§ 11

Stiftelsens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av minst två av styrelsen därtill utsedda ledamöter gemensamt eller av en ledamot jämte annan person, vilka styrelsen därtill utser.

Hyreskontrakt, anvisningar å stiftelsens bank- och postgiroräkningar, kvittering eller överlåtelse av till stiftelsen ställda checkar eller postremissväxlar, kvitton å kontanta medel, värdeförsändelser och dylikt skall undertecknas av den eller dem, som styrelsen därtill utser.

§ 12

Styrelsens ledamöter äger åtnjuta skälig ersättning för sitt arbete. Ersättningen bestämmes av kommunstyrelsen.

§ 13

Löner, arvode eller andra ersättningar åt i stiftelsens tjänst anställda, bestämmes av styrelsen.

§ 14

Styrelsen äger företräda stiftelsen och själv eller genom ombud föra dess talan vid som utom domstol.

Verksamhet

§ 15

Stiftelsen äger själv anställa erforderlig personal för skötseln och förvaltningen av stiftelsens verksamhet.

Tillgångar

§ 16

Stiftelsens grundfond skall utgöra lägst 1 000 000 kronor.

§ 17

Stiftelsen äger endast efter medgivande av kommunstyrelsen förvärva bebyggd eller obebyggd fastighet respektive tomträtt till sådan fastighet. Stiftelsen äger likaledes endast efter medgivande av kommunstyrelsen avhända sig bebyggd eller obebyggd fastighet respektive tomträtt till sådan fastighet.

Räkenskaper och revisorer

§ 18

Räkenskapsår skall för stiftelsen vara kalenderår och årsredovisningen skall av styrelsen framläggas senast den 1 april.

§ 19

För granskning av stiftelsens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande funktionärens förvaltning utser kommunfullmäktige minst två revisorer och två revisorsersättare. En revisor och en revisorsersättare skall vara auktoriserad.

Uppdragstiden för förtroendevald revisor och revisorsersättare skall sammanfalla med mandatperioden för kommunala nämnduppdrag.

§ 20

Revisorernas berättelse skall framläggas senast den 30 april.

Det ankommer på kommunfullmäktige att före utgången av juni månad fatta beslut i anledning av verksamhets- och revisionsberättelserna. Kommunfullmäktige har därvid att avgöra huruvida framställd anmärkning skall förfalla och ansvarsfrihet för förvaltningen beviljas eller laga åtgärd för bevarande av stiftelsens rätt skall vidtagas.

Övriga bestämmelser

§ 21

För ändring av stadgarna krävs medgivande av kommunen.

§ 22

Skulle stiftelsen upplösas, skall dess behållna tillgångar tillfalla Bollebygds kommun att användas till främjande av bostadsförsörjningen i kommunen.

Ikraftträdande

Dessa stadgar träder i kraft då stiftelsens styrelse antagit dem samt då Bollebygds kommunfullmäktige genom lagakraftvunna beslut godkänt desamma. Samtidigt skall de äldre stadgarna från 1993 upphöra att gälla.



Årsredovisning

2015



VD har ordet

Det har varit ett händelserikt år för Bollebo. Våra efterlängtda lägenheter på Skattegården, har färdigställts och inflyttning har skett. Vi har medvetet ökat resurserna för underhåll. Den redan tidigare stora efterfrågan på våra hyresrätter har vuxit och blivit ännu större. Omflyttningsfrekvensen som föregående år var rekordlåg har vänt och blivit rekordstor istället. De låga marknadsräntorna har nått nya bottennivåer. I halvårsskiftet sålde vi ytterligare en lägenhet på Kråkvägen, vilket innebär att vi nu bara har en kvar att sälja.

Bollebygd fortsätter att växa och befolkningen har ökat med 1,7 % det senaste året. Under året har Bollebo byggt 58 nya lägenheter på Skattegården, av dessa är 20 stycken trygghetsbostäder. Ett tillskott med 58 lägenheter blir i procent en ökning med 18 % av lägenheter på öppna marknaden. Trots det har efterfrågan på hyresrätter stigit och vid årsskiftet fanns det ca 1100 personer i kön. Stiftelsen fortsätter att ha en låg vakansgrad, vilket ger oss en fortsatt stabil intäktsnivå.

Rekordlåga räntor, kostnadsmedvetna, effektiva och kunniga medarbetare gör att Bollebo har bra kontroll även på kostnadssidan.

Takten på underhållet har ökats genom att fler lägenheter och badrum än tidigare har renoverats. Etapp ett på den utvändiga målningen av Kråkvägen har genomförts, etapp två kommer att färdigställas i september 2016. I samband med ommålningen har byte av skadad panel och förrådsdörrar skett. Ett flertal fastigheter har fått sina låssystem utbytta. Fuktskador i källarna på Boråsvägen och Törevägen har åtgärdats. Bollebo har fortsatt att byta ut ljuskällor mot mer miljövänlig LED-belysning.

Bollebygd februari 2016

Heléne Persson Alsin
VD

Mycket tid och energi under 2015 har ägnats åt att bygga, färdigställa och hyra ut Skattegården. Byggnationen har gått bättre än planerat och första inflyttning var redan den första december. Intresset för de nybyggda lägenheterna har varit stort och alla bostäderna hyrdes ut omgående. Nybyggnationen var också orsaken till att vi fick den största omflyttningen någonsin, då flera av våra befintliga kunder har valt att flytta till Skattegården.

Med de nya lägenheterna har målet för nybyggnation både uppnåtts och överträffats. Utöver målet på 50 bostäder har ytterligare 24 tillkommit.

Det ekonomiska resultatet blev bra trots ökat underhåll. Räntenivån och försäljningen av lägenheten på Kråkvägen har stor påverkan på resultatet.

Stiftelsen står inför flera stora utmaningar. För att möta efterfrågan måste vi hitta mark där det ges möjligheter till nybyggnation av prisvärda lägenheter. En annan utmaning är att ytterligare öka underhållet av våra befintliga fastigheter. Utbytet av vårt hyressystem som ska ske under 2016, kommer att ge oss möjligheter att utveckla vårt arbetssätt framöver.

Jag vill tacka alla våra hyresgäster nya som gamla, medarbetare och styrelsen för ett positivt verksamhetsår. Speciellt tack till Bollebos medarbetare som utfört en arbetsinsats utöver det vanliga i samband med byggnationen av Skattegården.

Jag ser med förväntan framemot 2016 och alla de utmaningar och nya möjligheter som året kommer att ge oss.

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder
Org nr 864500-0459

Årsredovisning för
Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder
för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31

| Innehåll | Sida |
|------------------------|-------------|
| VD har ordet | 1 |
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 10 |
| Revisionsberättelse | 15 |
| Våra fastigheter | 16 |

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.

Förvaltningsberättelse

VD och styrelsen för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

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 (fp)
Caroline Frodin (sd)

Revisorer

Ordinarie

Jan Lundgren, auktoriserad revisor Ernst & Young
Margaretha Almqvist-Malmsjö (m)

Ersättare

Fredrik Ekelund, 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 3 427 hushåll. Kommunen har en positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är stor, främst i Bollebygds tätort.

Fastighetsbeståndet

Totalt förvaltar Stiftelsen 371 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 322 lägenheter i Bollebygd, 40 lägenheter i Olsfors och 9 lägenheter i Töllsjö.

| Lägenhetsfördelning | | | |
|---------------------|------------|-----------------|------------|
| | Bostäder | Särskilt boende | Totalt |
| 1 rok | 26 | 81 | 107 |
| 2 rok | 173 | 2 | 175 |
| 3 rok | 123 | | 123 |
| 4 rok | 49 | | 49 |
| Summa | 371 | 83 | 454 |

Skattegården

Köpeavtal med överenskommelse om fastighetsreglering har tecknats med Bollebygds kommun. Byggnation av 58 bostadslägenheter har färdigställts i etapper med första inflyttning 2015-12-01. Prognostiserad slutkostnad är 82 000 Tkr.

Kråkorp 1:14

Av de avstyckade enheterna återstår en att avyttra. Ett av parhusen har sålts under 2015.

Hyresutveckling

2015 års hyreshöjning gjordes i två steg. Den 1 april 2015 höjdes hyrorna för bostäder med i snitt 1,45 %. Den andra höjningen genomfördes den 1 juli med i snitt 0,50 %, vilket gav en effekt för år 2015 med 1,34%

Väsentliga lokalhyreskontrakt

Tre större hyreskontrakt är tecknade med Bollebygds Kommun med en total årshyra på 9 818 Tkr.

Uthyrning

Hyresbortfall på grund av outhyrt uppgår till 37 Tkr.

Lägenhetsbeståndet fördelat efter byggnadsår

| | | | |
|-----------|--------|-----------|--------|
| 1963-1985 | 163 st | 1986-1993 | 182 st |
| 2003-2010 | 35 st | 2012-2015 | 74 st |

Bokfört värde

Fastigheternas bokförda värde uppgick per den 31 december 2015 till 242 407 Tkr. Av totalt bokfört värde hänför sig 65 573 Tkr till Bollegårdens Äldreboende.

Försäkring

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde.

Lån och finansiering

Låneskulden uppgår till 237 000 Tkr enligt sammanställning i not 11. Ny upplåning för nybyggnation har skett med 70 000 Tkr. Kommunal borgen för 262 000Tkr 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 6 068 Tkr varav 828 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 anmälningspliktiga enligt Miljöbalken.

- Större kyl- och frysanläggningar (Bollegårdens Äldreboende)
- Drift av större värmepumpar på Vinkelvägen 1-7.

Ekonomi

Stiftelsen har en hög skuldsättningsgrad vilket medför en hög ränterisk. Genomsnittsräntan år 2015 var 1,04 % (1,89 % år 2014).

Den genomsnittliga underhållskostnaden under den kommande femårs perioden bedöms ligga i intervallet 6-7 miljoner kronor per år.

| Resultat och ställning (Tkr) | | | | |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
| Nettoomsättning | 33 697 | 33 136 | 32 846 | 36 528 |
| Res. efter fin. poster | 5 212 | 3 891 | 3 848 | 8 096 |
| Balansomslutning | 292 945 | 215 105 | 203 972 | 200 400 |
| Justerat eget kapital | 37 253 | 33 208 | 29 365 | 25 523 |
| Soliditet | 12,72% | 15,50% | 14,4% | 12,7% |
| Medeltal anställda | 7 | 7 | 6 | 6 |



Resultaträkning

Funktionsindelad

| | Not | 2015 | 2014 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Hysesintäkter | 1 | 32 778 606 | 33 062 648 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 | 286 987 | 173 855 |
| Vinst avyttring byggnad/mark | | 899 987 | 0 |
| Summa nettoomsättning | | 33 965 580 | 33 236 503 |
| | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnad | 2 | -11 855 096 | -12 108 681 |
| Underhållskostnad | 3 | -6 068 005 | -5 584 712 |
| Fastighetskatt | | -411 894 | -404 635 |
| Planenliga avskrivningar | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | | -350 647 | -313 383 |
| Byggnader | | -5 418 046 | -5 430 684 |
| Summa fastighetskostnader | | -24 103 688 | -23 842 095 |
| | | | |
| Bruttoresultat | | 9 861 892 | 9 394 408 |
| | | | |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 4,5 | -2 675 224 | -2 413 865 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 7 186 668 | 6 980 543 |
| | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 82 958 | 243 719 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -2 057 896 | -3 333 575 |
| | | -1 974 938 | -3 089 856 |
| | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 211 730 | 3 890 687 |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av ackumulerad överavskrivning | | 267 250 | 156 847 |
| Avsättning till periodiseringsfond | | -1 370 000 | |
| | | | |
| Resultat efter bokslutsdispositioner | | 4 108 980 | 4 047 534 |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | | -923 788 | -82 313 |
| | | | |
| Årets resultat | | 3 185 192 | 3 965 221 |

Balansräkning

| | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 7 | 232 168 241 | 165 438 275 |
| Mark | 7 | 10 239 342 | 7 290 751 |
| Pågående nybyggnad | 7 | 0 | 10 516 356 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 1 784 929 | 2 109 978 |
| | | 244 192 512 | 185 355 360 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 50 000 | 50 000 |
| Obligationer | 9 | 0 | 3 000 000 |
| | | 50 000 | 3 050 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 244 242 512 | 188 405 360 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager m.m. | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | 106 051 | 132 881 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 102 868 | 77 060 |
| Övriga fordringar | | 7 469 | 190 500 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 406 557 | 450 432 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 516 894 | 717 992 |
| Kassa och bank | | 48 080 013 | 25 849 716 |
| Summa omsättningstillgångar | | 48 702 959 | 26 700 589 |
| Summa tillgångar | | 292 945 471 | 215 105 949 |



Balansräkning

| | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| 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 | | 23 787 031 | 19 821 810 |
| Årets resultat | | 3 185 192 | 3 965 221 |
| | | 26 972 223 | 23 787 031 |
| Summa eget kapital | | 34 944 083 | 31 758 891 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Akkumulerade överavskrivningar | | 1 590 337 | 1 857 587 |
| Periodiseringsfond | 10 | 1 370 000 | 0 |
| Summa obeskattade reserver | | 2 960 337 | 1 857 587 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 237 000 000 | 167 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 237 000 000 | 167 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 222 886 | 4 243 628 |
| Skatteskulder | | 918 659 | 53 416 |
| Skuld till Bollebygds Kommun | | 2 884 827 | 3 963 239 |
| Övriga skulder | | 591 587 | 510 329 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 11 423 092 | 5 718 859 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 041 051 | 14 489 471 |
| Summa eget kapital och skulder | | 292 945 471 | 215 105 949 |
| Ansvarsförbindelser | | | |
| Fastigo, ansvarsbelopp | | 44 571 | 43 672 |

Kassaflödesanalys

| | 2015 | 2014 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 7 186 668 | 6 980 543 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 5 768 692 | 5 744 067 |
| Bokförd vinst vid avyttring av anläggningstillgång | -899 987 | 48 369 |
| | 12 055 373 | 12 772 979 |
| | | |
| Erhållen ränta m m | 82 958 | 243 719 |
| Erlagd ränta | -2 057 896 | -3 333 575 |
| Statlig inkomstskatt | -923 788 | -82 313 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 9 156 647 | 9 600 810 |
| | | |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning(-)/minskning av varulager | 26 830 | 27 699 |
| Ökning(-)/ minskning av fordringar | 201 098 | -212 404 |
| Ökning(+)/minskning av kortfristiga skulder | 3 551 580 | 7 325 543 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>12 936 155</u> | <u>16 741 648</u> |
| | | |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -65 301 366 | -9 999 232 |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 1 595 508 | -48 369 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | 3 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>-60 705 858</u> | <u>-10 047 601</u> |
| | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ökning(+)/ minskning av långfristiga skulder | 70 000 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>70 000 000</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Förändring av likvida medel | 22 230 297 | 6 694 047 |
| Likvida medel vid årets början | 25 849 716 | 19 155 669 |
| Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar vid årets slut | 48 080 013 | 25 849 716 |

7

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Hyresintäkter 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.

NOTANTECKNINGAR (Tkr)

| Not 1 Hyresintäkter | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder | 25 747 | 26 121 |
| Lokaler | 6 480 | 6 392 |
| Garage, P-platser | 500 | 464 |
| Övriga intäkter | 51 | 86 |
| Summa Hyresintäkter netto | 32 778 | 33 063 |

| Övriga rörelseintäkter | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Återvunna hyresfordringar | 6 | 11 |
| Vinst avyttring maskiner/inventarier | 0 | 48 |
| Övriga ersättningar | 12 | 14 |
| Erhållet bidrag för personal | 269 | 100 |
| Summa Övriga intäkter | 287 | 173 |

| Not 2 Driftskostnader | 2015 | 2014 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 657 | 785 |
| Skötselkostnader | | |
| Personal | 1 608 | 1 476 |
| Övrigt | 2 105 | 2 189 |
| Uttagsskatt | 171 | 151 |
| Förbrukning | | |
| Vatten | 1 552 | 1 870 |
| El | 1 277 | 1 270 |
| Renhållning | 579 | 527 |
| Värmekostnader | 3 725 | 3 585 |
| Risikkostnader | | |
| Försäkringskostnader | 181 | 170 |
| Avskrivna hyresfordringar | 0 | 42 |
| Avskrivna övriga fordringar | 0 | 44 |
| Summa Driftskostnader | 11 855 | 12 109 |

| Not 3 Underhållskostnader | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Inre underhåll | 2 584 | 3 500 |
| Yttre och gemensamt underhåll | 3 484 | 2 085 |
| Summa Underhållskostnader | 6 068 | 5 585 |

| Not 4 Centrala administrations- och försäljningskostnader | 2015 | 2014 |
|--|--------------|--------------|
| Personal | 1 967 | 1 841 |
| Styrelsearvode | 171 | 134 |
| Övriga kostnader | 493 | 395 |
| Hyresgästföreningen | 44 | 44 |
| Summa Centrala administrations- och försäljningskostnader | 2 675 | 2 414 |

Not 5 Anställda, löner och andra ersättningar, mm

| 2015 | | 2014 | |
|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| Antal anställda | Varav män | Antal anställda | Varav män |
| 7 | 29% | 7 | 29% |

| 2015 | | 2014 | |
|------------------------------|---|------------------------------|---|
| Löner och Andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | Löner och Andra Ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) |
| 2 609 | 1 064 *(280) | 2 409 | 911 *(245) |

* I pensionskostnader ingår pensionsförsäkringspremier och särskild löneskatt.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och övriga anställda

| 2015 | | 2014 | |
|-------------|------------------|-------------|------------------|
| Styrelse | Övriga anställda | Styrelse | Övriga Anställda |
| 155 | 2 438 | 134 | 2 275 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | 2015 | 2014 |
| Räntekostnader, brutto | 2 058 | 3 334 |
| Summa Räntekostnader och liknande resultatposter | 2 058 | 3 334 |
| | | |
| Not 7 Fastigheter | 2015 | 2014 |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 252 123 | 252 123 |
| Inköp | 164 | 0 |
| Omföring från pågående nybyggnation | 72 628 | 0 |
| Avyttring | -1 078 | 0 |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 323 837 | 252 123 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -86 685 | -81 254 |
| Avyttring | 434 | 0 |
| Årets avskrivningar | -5 418 | -5 431 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -91 669 | -86 685 |
| | | |
| Utgående planenligt restvärde | 232 168 | 165 438 |
| | | |
| Pågående nybyggnation | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 10 516 | 838 |
| Inköp | 65 112 | 9 678 |
| Omföring till byggnad | -72 628 | 0 |
| Omföring till mark | -3 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 10 516 |
| | | |
| Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 291 | 7 291 |
| Omföring från pågående nybyggnation | 3 000 | 0 |
| Avyttring | -52 | 0 |
| Utgående planenligt restvärde | 10 239 | 7 291 |
| | | |
| TAXERINGSVÄRDE | 2015 | 2014 |
| Byggnader | 117 193 | 117 989 |
| Mark | 29 593 | 29 927 |
| Taxeringsvärde totalt | 146 786 | 147 916 |

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 | 2015 | 2014 |
| Ingående anskaffningsvärde | 4 800 | 4 479 |
| Inköp | 26 | 321 |
| Utrangeringar | 0 | 0 |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 4 826 | 4 800 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Ingående avskrivningar | 2 690 | 2 377 |
| Utrangeringar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | <u>351</u> | <u>313</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 3 041 | 2 690 |

| | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Utgående planenligt restvärde | 1 785 | 2 110 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|

| | | |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Not 9 Obligationer | 2015 | 2014 |
|---------------------------|-------------|-------------|

| | | |
|-----------------------------------|----------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 3 000 | 3 000 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Avyttring | -3 000 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 0 | 3 000 |

| | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Not 10 Periodiseringsfond | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|-------------|-------------|

| | | |
|----------------------------|--------------|----------|
| Avsatt beskattningsår 2015 | 1 370 | 0 |
| Utgående värde | 1 370 | 0 |

Not 11 Fastighetslån

| Långgivare | Kapitalskuld | Bundet till år | Låneränta |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
| Kommuninvest | 34 000 | 2016 | Fast |
| Kommuninvest | 12 000 | 2017 | Fast |
| Kommuninvest | 9 000 | 2017 | Fast |
| Kommuninvest | 19 500 | Tillsvidare | Rörlig |
| Kommuninvest | 19 500 | Tillsvidare | Rörlig |
| Kommuninvest | 70 000 | Tillsvidare | Rörlig |
| Kommuninvest | 25 000 | 2020 | Fast |
| Kommuninvest | 14 000 | Tillsvidare | Rörlig |
| Kommuninvest | 22 000 | Tillsvidare | Rörlig |
| Kommuninvest | 12 000 | 2020 | Fast |
| Summa fastighetslån | 237 000 | | |

Lån som förfaller inom 12 månader 145 500

Lån som förfaller inom 12 - 60 månader 91 500

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som långfristig skuld eftersom dessa ingår i ett långfristigt finansieringsbehov.



**Not 12 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

| | 2015 | 2014 |
|--------------------|---------------|--------------|
| Löneskulder | 354 | 321 |
| Sociala avgifter | 111 | 100 |
| Upplupna räntor | 171 | 333 |
| Förutbetalda hyror | 1 113 | 1 083 |
| Övriga poster | 9 675 | 3 881 |
| Summa | 11 424 | 5 718 |

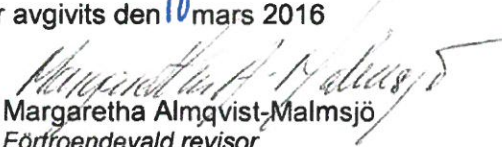
Not 13 Förändring av eget kapital

| | Grundfond | Reserv- fond | Balanserad vinst | Årets resultat | Summa |
|---|-------------|-----------------|---------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 1000 | 6 972 | 19 822 | 3 965 | 31 759 |
| Vinstdisposition enligt styrelsens beslut | 0 | 0 | 3 965 | -3 965 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 3 185 | 3 185 |
| Belopp vid årets utgång | 1000 | 6 972 | 23 787 | 3 185 | 34 944 |

Bollebygd den 8 mars 2016

| | |
|---|--|
|  Jonny Svensson Ordförande |  Sverre Fredriksson Vice ordförande |
|  Staffan Hellerstad |  Roland Andersson |
|  Joachim Stanicki |  Heléne Persson Alsin VD |

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2016

| | |
|---|---|
|  Jan Lundgren Auktoriserad revisor |  Margaretha Almqvist-Malmsjö Förtroendevald revisor |
|---|---|

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

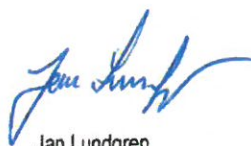
Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

Uttalande

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

Borås den 10 mars 2016



Jan Lundgren

Auktoriserad revisor



Margaretha Almqvist-
Malmsjö
Förtroendevald revisor

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäders fastigheter 31/12 2015 (tkr)

| Fastighet | Nybyggnads- år | Area byggnad | Anskaffnings- värde | Bokfört restvärde | Tax.värde totalt |
|---|-------------------|-----------------|------------------------|----------------------|---------------------|
| Flässjum 3:105 | 1964 | 1 638 | 1 543 | 184 | 6 946 |
| Örlid 1:111 | 1965 | 1 218 | 2 318 | 822 | 6 005 |
| Flässjum 4:97 | 1966 | 3 522 | 3 639 | 642 | 19 318 |
| | 1972 | 1 746 | 6 842 | 3 303 | 9 992 |
| | 2003 | 1 128 | 12 198 | 9 094 | 9 551 |
| | 2010 | | 3 595 | 2 864 | |
| | 2015 | | 164 | 164 | |
| Flässjum 4:98 | 1963 | 623 | 357 | 242 | 3 034 |
| | 2003 | 376 | 4 593 | 3 430 | 3 187 |
| Töllsjö Stom 1:161 | 1974 | 523 | 848 | 592 | 1 735 |
| Flässjum 3:120 | 1970 | 1 491 | 2 028 | 618 | 8 257 |
| Örlid 1:35 | 1980 | 1 671 | 4 564 | 1 968 | 8 357 |
| Flässjum 3:139 | 1991 | 2 476 | 26 769 | 15 621 | 16 640 |
| Flässjum 1:87 | 1991 | 1 176 | 16 343 | 9 592 | 8 155 |
| 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 | 34 092 | |
| | 2004 | | 1 151 | 827 | |
| | 2009 | 737 | 16 237 | 13 277 | |
| | 2010 | | 18 821 | 15 985 | |
| | 2010 | | 454 | 386 | |
| | 2011 | | 2 644 | 2 288 | |
| Kråktorp 1:14 | 1993 | 3 345 | 36 574 | 22 253 | 22 599 |
| Kråktorp 1:23 | 1993 | 72 | 794 | 484 | 1 044 |
| Kråktorp 1:25 | 1993 | 326 | 3 474 | 2 077 | 2 506 |
| Flässjum 2:58 | 1947/90 | 1 258 | 7 210 | 4 449 | 7 856 |
| Flässjum 3:167 | 2012 | 1 084 | 23 160 | 21 525 | 11 604 |
| Flässjum 1:27 | 2015 | 3 515 | 75 628 | 75 628 | |
| Summa | | 35 466 | 334 076 | 242 407 | 146 786 |

ISO 14001

CERTIFIKAT

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



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 14001:2004 vad gäller:
has an environmental management system that fulfils the requirements of SS-EN ISO 14001:2004 with respect to:

Förvaltning av bostäder och lokaler
Administration of residences and premises

Certifikatet är giltigt till och med 26 oktober 2016 och utfärdades ursprungligen 26 oktober 2001.
Kompletterande uppgifter finns på www.sp.se/certifiering.
This certificate is valid until and including 26 October, 2016 and was originally issued 26 October, 2001.
Additional details are provided at www.sp.se/certification.

Borås den 2 oktober 2013/2 October, 2013

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


Lennart Månsson

Detta är en avskrift av
originalcertifikatet
utförd av SP. Detta är
en duplicat av det
originalcertifikatet
issat av SP.





Ballebovägen 4, 517 83 Bollebygd
Tfn: 033-231410 Fax: 033-231419

E-post: info@bollebo.se

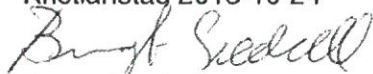
www.bollebo.se



**STIFTELSEN BJÄRNUMHUS
BEDÖMNING AV STATUS PÅ OCH INVESTERINGSBEHOV I AV STIFTELSEN
ÄGDA BYGGNADER**

RAPPORT

Kristianstad 2013-10-24



Bengt Svedrell

COWI AB

Norretullsvägen 17, Kristianstad

Postadress: Box 600, 291 25 KRISTIANSTAD

Telefon: 010-850 18 30

Telefax: 010-850 21 10

Dokumentnr: A045657-04-04-rap-001

| | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
| COWI | Dokumenttyp / Type of document RAPPORT | Kapitel / Chapter | Sida nr / Page No. 1(9) |
| | Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Stiftelsen Bjärnum hus | Dokumentnr / Document No. A045657-04-04-rap-001 | Rev. |
| Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK | Statusbedömning samt investeringsbehov i av stiftelsen ägda byggnader | Utfärdare / Issuer Bengt Svedrell | |
| | | Datum/ Date 2013-10-24 | Rev. dat. / Date of rev. |

RAPPORTFAKTA

TITEL: Stiftelsen Bjärnum hus
Statusbedömning samt investeringsbehov i av stiftelsen ägda byggnader.

REVISION NR:

DATUM: 2013-10-24

BESTÄLLARE: Stiftelsen Bjärnum hus

COWI:s UPPDRAGSNUMMER: A045657

RAPPORT UTFÖRD AV: Bengt Svedrell

RAPPORT GRANSKAD AV: Björn Mörlund

RAPPORT VERIFIERAD AV: ---

INNEHÅLL

| | | |
|---|---|----------|
| 1 | HJÄLPMEDEL | 3 |
| 2 | OBJEKTETS STRUKTUR | 3 |
| 3 | BESIKTNINGSRESULTAT | 3 |
| 4 | UNDERHÅLLS & INVESTERINGSKOSTNADER | 9 |
| 5 | SLUTSATS | 9 |

Bilagor:

Bilaga 1: Översikt Fastigheter & Byggnader

Bilaga 2: Bedömning av Underhålls och investeringskostnader

| | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
| COWI | Dokumenttyp / Type of document RAPPORT | Kapitel / Chapter | Sida nr / Page No. 3(9) |
| | Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Stiftelsen Bjärnum hus | Dokumentnr / Document No. A045657-04-04-rap-001 | Rev. |
| Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK | Statusbedömning samt investeringsbehov i av stiftelsen ägda byggnader | Utfärdare / Issuer Bengt Svedrell | |
| | | Datum/ Date 2013-10-24 | Rev. dat. / Date of rev. |

INLEDNING

Stiftelsen Bjärnum hus önskar en rapport på sina byggnaders underhållsstatus samt framtida investeringsbehov i fastigheterna.

Stiftelsen har av COWI AB beställt en statusbedömning av byggnaderna på fastigheten.

COWI AB har utfört okulär besiktning av fastigheten 2013-09-16, 2013-09-19 kompletterad 2010-10-21.

1 HJÄLPMEDEL

Besiktningen utfördes som okulär besiktning med A-ritningar som underlag. Byggnaderna har fotodokumenterats. Bilder bifogas ej till denna rapport

Status har bedömts enligt ett betygs/poängsystem enligt nedan

- 0) Direkt säkerhetsrisk. Kräver omedelbar åtgärd.
- 1) Mycket dåligt skick. Ingen direkt säkerhetsrisk men kräver snara/omedelbara åtgärder för att bevara byggnaden på sikt.
- 2) Dåligt skick. Kräver åtgärder inom kort 2-5 år för att upprätthålla funktionen
- 3) Hyggligt skick. Normalt underhåll krävs inom 5 -10 år
- 4) Bra skick Normalt underhåll om bortom 10 år
- 5) Exemplariskt, i princip nyskick

2 OBJEKTETS STRUKTUR

Objektet består av fyra stycken fastigheter med byggnader (se vidare tabell bilaga nr 1)

3 BESIKTNINGSRESULTAT

Status Objekt nr 1 Bibliotekarien 2, Byggnad A

Byggnaden är uppförd 1966 inrymmande f.d. kommunalkontor kommunala lokaler (bibliotek) kommersiella lokaler samt bostäder. Byggnadens underhåll är i dagsläget eftersatt. Stora underhållsbehov finns på fasader framför allt västfasaden och yttertak.

Stora sprickor och flagnad puts finns på västfasaden inklusive flyglar vilket indikerar byggfel varför hela fasaden bör knackas ner och putsas om samt tilläggsisoleras Några lägenheter saknar balkonger och/eller uteplats. I samband med fasadrenoveringen bör byggnaden kompletteras med dylika. Fasadunderhållet har därför betraktats som en investering

Yttertaget är konstruerat med yttre taksargar uppbyggda av trä och eternit samt med invändiga avlopp. Denna konstruktionslösning är olämplig då brunnarna lätt sätts igen med skräp och stora vattenmängder samlas på taket. I samband med omläggning av yttertak bör lösningen ändras till utvändigt takavlopp med stuprör och hängrännor. Nya synliga gavelspetsar kläs med plåt. På yttertaget finns två nyare ventilationsaggregat av typ FTX monterade. I samband med takunderhållet bör dessa byggas in för att minska vädrets påverkan och därmed öka livslängden på aggregaten. Takunderhållet kommer därför att redovisas som ett investeringsbehov.

Ett skärmtak av trä på västfasaden är helt uppruttet och bör snarast bytas
Den bärande stommen är stålprofiler som målas.

Badrumsstandarden i bostäder är låg och ombyggnads (investerings) behov finns.

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|---|---------------------|---|-------------|
| Stomme | Betong | Ej undersökt | |
| Mark | Asfalt kantstöd etc | Bra | 3 |
| Fasadskikt | Tegel puts | Dåligt Totalreoverings- och reinvesterings- behov | 1 |
| Källarfönster | Trä | Underhållsbehov | 2 |
| Övriga Fönster | Aluminium | Bra u.a. | 4 |
| Portar | Aluminium | Bra u.a. | 4 |
| Hängrännor stuprör | Plåtsol | Endast på skärmtak | 1 |
| Yttertak | Papp | Mycket dåligt | 1 |
| Skärmtak väster | Trä | Mycket dåligt rötskadat | 1 |
| Takdetaljer | Plåt | Dåligt | 1 |
| Invändigt | | Ej tillämpligt delvis verksamhetsstyr | |
| Ei | | | 4 |
| VVS Värme produktionsanläggning inkl styr | Fjärrvärme VVX | Från 2007 | 4 |
| VVS Värme Distributionsanläggning | | Dåligt | 2 |
| VVS Sanitet | | Dåligt | 2 |
| VVS Sanitet porslin | | Dåligt | 2 |
| VVS Ventilation | | Bra | 4 |
| Tvättstuga med utrustning | | Normal | 3 |
| Medelbedömning | | | 2,44 |

Status Objekt 1 Bibliotekarien 2 Byggnad B

Byggnaden uppförd som miljöhus 2007 Inga investeringsbehov

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|-----------------------|--------------|------------------|------------|
| Stomme | Trä | Ej undersökt | |
| Fasadskikt | Trä | Bra u.a. | 4 |
| Yttertak | Betongpannor | Bra | 4 |
| Medelbedömning | | | 4,0 |

Status Objekt 2 Mala 6:183 Byggnad A

Byggnaden är uppförd 1964 som bostadshus och har ej undergått några större förändringar utan har löpande underhållits. Fasader mot öster och väster är i stort behov av underhåll. Fönster är av blandad typ, dels äldre träfönster som klätts med plåt (de stora mot öster) dels nya träaluminiumfönster. De gamla fönstren bör bytas i samband med fasadrenoveringen.

Fasad mot väster har endast franska balkonger. För att ge de boende en bättre boendemiljö kan nya utanpåliggande balkonger anordnas i samband med fasadrenoveringen. Fasader bör tilläggsisoleras och förses med träullsplatta och puts. Ensidiga lägenheter mot öster förses med uteplatser Fasadrenoveringen betraktas därför som en reinvestering i fastigheten.

Samtliga badrum har standard från 1960-talet och är i behov av renovering/ombyggnad Avlopps- och KV/VV stammar är gamla och i behov av utbyte

Uppvärmningsanläggning består av värmepump (Grundvatten/Bergvärme) som är c:a 5 år gammal.

Yttertak består av papp som 8-10 år gammal.

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|---|---------------|---|-------------|
| Stomme | Betong | Ej undersökt | |
| Mark Asfalt | | Bra | 3,5 |
| Mark övrigt grönytor VA etc | | | 2 |
| Fasadskikt | Tegel eternit | Dåligt. Totalrenoverings- och reinvesteringsbehov | 1 |
| Stora fönster mot öster | Trä | Underhållsbehov | 1 |
| Övriga Fönster | Aluminium | Bra u.a. | 4 |
| Portar | Aluminium | Bra u.a. | 4 |
| Hängrännor stuprör | Plåtsol | | 3,5 |
| Yttertak | Papp | Mycket dåligt | 3,5 |
| Takdetaljer | Plåt | Dåligt. | 3,5 |
| Invändigt | | Ej tillämbart. Delvis verksamhetsstyr | |
| El | | | 4 |
| VVS Värme produktionsanläggning inkl styr | Markvärmepump | Från 2008 | 4 |
| VVS Värme Distributionsanläggning | | Dåligt | 2 |
| VVS Sanitet | | Dåligt | 2 |
| VVS Sanitet porslin | | Dåligt | 2 |
| VVS Ventilation | | Bra | 4 |
| Tvättstuga med utrustning | | Normal | 3 |
| Medelbedömning | | | 2,88 |

Status Objekt 2 Mala 6:183 Byggnad B

Byggnaden uppförd som miljöhus 2012 efter brand Inga investeringsbehov

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|-----------------------|--------------|------------------|------------|
| Stomme | Trä | Ej undersökt | |
| Fasadskikt | Trä | Bra u.a. | 5 |
| Yttertak | Betongpannor | Bra | 5 |
| Medelbedömning | | | 5,0 |

Status Objekt 3 Skoputsaren18 Byggnad A

Byggnaden är uppförd 1972 som bostadshus och har ej undergått några större förändringar utan har löpande underhållits. Den enda större åtgärd som finns i byggnaden är att fasaden ses över (underhåll) samt att fönstren och en ytterdörr inom kort behöver bytas. Vid bytet har man tänkt sig att byta till aluminiumfönster respektive aluminiumdörr varför denna del av åtgärden betraktas som en reinvestering i fastigheten.

Samtliga badrum har standard från 1970-talet och är i behov av renovering/ombyggnad Avlopps- och KV/VV stammar är gamla. Då upprepade driftstörningar förekommit kan ett utbyte inom den kommande 10-årsperioden motiveras.

Byggnaden inklusive yttertak är för övrigt i bra skick.

På mark respektive VVS finns vissa underhållsåtgärder som bör genomföras de närmsta 10 åren.

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|---|------------|---------------------------------------|-------------|
| Stomme | Betong | Ej undersökt | |
| Mark Asfalt | | Bra | 3,5 |
| Mark övrigt grönytor VA etc | | | 2 |
| Fasadskikt | Tegel plåt | Halvbra visst underhållsbehov | 3 |
| Fönster | Trä | Underhållsbehov | 2,5 |
| Portar | Aluminium | Bra u.a. | 4 |
| Hängrännor stuprör | Plåtisol | Bra u.a. | 4 |
| Yttertak | Papp | Bra u.a. | 4 |
| Takdetaljer | Plåt | Bra u.a. | 4 |
| Invändigt | | Ej tillämbart. Delvis verksamhetsstyr | |
| EI | | | 4 |
| VVS Värme produktionsanläggning inkl styr | Fjärrvärme | Från 2007 | 4 |
| VVS Värme Distributionsanläggning | | Dåligt | 3 |
| VVS Sanitet | | Dåligt | 3 |
| VVS Sanitet porslin | | Dåligt | 3 |
| VVS Ventilation aggregat | | Bra | 4 |
| VVS Ventilation kanaler | | | 3 |
| Tvättstuga med utrustning | | Normal | 4 |
| Medelbedömning | | | 3,44 |

Status Objekt 3 Skoputsaren 18 Byggnad B

Byggnaden uppförd som miljöhus 2002 Inga investeringsbehov

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|-----------------------|--------------|------------------|------------|
| Stomme | Trä | Ej undersökt | |
| Fasadskikt | Trä | Bra u.a. | 4 |
| Yttertak | Betongpannor | Bra | 4 |
| Medelbedömning | | | 4,0 |

Status Objekt 4 Solbrinken 1 Byggnaderna A - D

Byggnaderna är uppförda 1961 som bostadshus och har ej undergått några större förändringar utan har löpande underhållits. Ett större underhåll finns på fasader med omfogning av tegel samt utbyte av eternitskivor som dels är skadade och dels estetiskt icke tilltalande. Fönsterpartier på balkonger mot söder är i trä och i behov av utbyte Yttertak består av korrugerad plåt med kondensskydd på läkt utan undertak vilket utgör en viss risk. Taket utfördes år 1995 och bedöms ha en resterande livslängd på över 10 år. Samtliga trapphus behöver målas inom 10 år. Belysning i trapphus är i behov av utbyte. För ventilation upptas endast mindre löpande åtgärder. Vattenburet distributionssystem för värme är ålderstiget och kräver underhåll inom 10-årsperioden. Även inom tvättutrymmen finns underhållsbehov. Badrum med tillhörande stammar renoverades 2006. Miljöhus Byggnad C & D är uppförda 2004 och uppvisar inga större underhålls eller investeringsbehov

Status Byggnad A

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|---|---------------|-------------------------------|-------------|
| Stomme | Betong | Ej undersökt | |
| Mark Asfalt | | Bra | 3,5 |
| Mark övrigt grönytor VA etc | | | 3 |
| Fasadskikt | Tegel puts | Dåligt. visst underhållsbehov | 2 |
| Fönster i Balkonpartier | Trä | Underhållsbehov | 2 |
| Övriga fönster | Trä/Al | | 3 |
| Dörrar Portar | Aluminium Trä | Blandat skick | 3 |
| Hängrännor stuprör | Plåtisol | Bra u.a. | 4 |
| Yttertak | Plåt | Bra u.a. | 4 |
| Takdetaljer | Plåt | Bra u.a. | 4 |
| Invändigt Trapphus | | | 2,5 |
| El | | Belysning trapphus dålig | 3,5 |
| VVS Värme produktionsanläggning inkl styr | Fjärrvärme | Från 2007 | 4 |
| VVS Värme Distributionsanläggning | | Dåligt | 2 |
| VVS Sanitet | | Bra | 4 |
| VVS Sanitet porslin | | Bra | 4 |
| Tvättstuga med utrustning | | Normal | 3,5 |
| Medelbedömning | | | 3,25 |

| | | |
|--|---|-----------------------------------|
| Dokumenttyp / Type of document RAPPORT | Kapitel / Chapter | Sida nr / Page No. 8(9) |
| Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Stiftelsen Bjärnum hus | Dokumentnr / Document No. A045657-04-04-rap-001 | Rev. |
| Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK | Utfärdare / Issuer Bengt Svedrell | Datum / Date 2013-10-24 |
| Statusbedömning samt investeringsbehov i av stiftelsen ägda byggnader | | Rev. dat. / Date of rev. |

Status Byggnad B

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|---|---------------|-------------------------------|-------------|
| Stomme | Betong | Ej undersökt | |
| Mark Asfalt | | Bra | 3,5 |
| Mark övrigt grönytor VA etc | | | 3 |
| Fasadskikt | Tegel puts | Dåligt. Visst underhållsbehov | 2 |
| Fönster i Balkonpartier | Trä | Underhållsbehov | 2 |
| Övriga fönster | Trä/Al | | 3 |
| Dörrar Portar | Aluminium Trä | Blndat skick | 3 |
| Hängrännor stuprör | Plåtsol | Bra u.a. | 4 |
| Yttertak | Plåt | Bra u.a. | 4 |
| Takdetaljer | Plåt | Bra u.a. | 4 |
| Invändigt Trapphus | | | 2,5 |
| El | | Belysning trapphus dålig | 3,5 |
| VVS Värme produktionsanläggning inkl styr | Fjärrvärme | Från 2007 | 4 |
| VVS Värme Distributionsanläggning | | Dåligt | 2 |
| VVS Sanitet | | Bra | 4 |
| VVS Sanitet porslin | | Bra | 4 |
| Tvättstuga med utrustning | | Normal | 3,5 |
| Medelbedömning | | | 3,25 |

Status Byggnad C

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|-----------------------|--------------|------------------|------------|
| Stomme | Trä | Ej undersökt | |
| Fasadskikt | Trä | Bra u.a. | 4 |
| Yttertak | Betongpannor | Bra | 4 |
| Medelbedömning | | | 4,0 |

Status Byggnad D

| Byggnadsdel | Material | Skick/anmärkning | Status |
|-----------------------|--------------|------------------|------------|
| Stomme | Trä | Ej undersökt | |
| Fasadskikt | Trä | Bra u.a. | 4 |
| Yttertak | Betongpannor | Bra | 4 |
| Medelbedömning | | | 4,0 |

| | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
| COWI | Dokumenttyp / Type of document RAPPORT | Kapitel / Chapter | Sida nr / Page No. 9(9) |
| | Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Stiftelsen Bjärnum hus | Dokumentnr / Document No. A045657-04-04-rap-001 | Rev. |
| Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK | Statusbedömning samt investeringsbehov i av stiftelsen ägda byggnader | Utfärdare / Issuer Bengt Svedrell | Datum / Date 2013-10-24 |
| | | | Rev. dat. / Date of rev. |

Sammanställning Status

| Objekt | Fastighet | Byggnad | Användning | Bygg År | Summa medelbedömning | Ytmässig andel % | Viktad bedömning | Anm |
|--------------------|------------------|---------|--------------------|---------|----------------------|------------------|------------------|-----|
| 1 | Bibliotekarien 2 | A | Lokaler & bostäder | 1966 | 2,44 | 99,1 | 2,41 | |
| 1 | Bibliotekarien 2 | B | Miljöhus | 2007 | 4,00 | 0,9 | 0,04 | |
| 1 | Delsumma | | | | | 100,0 | 2,45 | |
| 2 | Mala 6:183 | A | Bostäder | 1964 | 2,88 | 97,8 | 2,82 | |
| 2 | Mala 6:183 | B | Miljöhus | 2012 | 5,00 | 2,2 | 0,11 | |
| 2 | Delsumma | | | | | 100,0 | 2,93 | |
| 3 | Skoputsaren 18 | A | Bostäder | 1972 | 3,44 | 98,1 | 3,37 | |
| 3 | Skoputsaren 18 | B | Miljöhus | 2002 | 4,00 | 1,9 | 0,08 | |
| 3 | Delsumma | | | | | 100,0 | 3,45 | |
| 4 | Solbrinken 1 | A | Bostäder | 1961 | 3,25 | | | |
| 4 | Solbrinken 1 | B | Bostäder | 1961 | 3,25 | 98,5 | 3,20 | |
| 4 | Solbrinken 1 | C | Miljöhus | 2004 | 4,00 | 0,75 | 0,03 | |
| 4 | Solbrinken 1 | D | Miljöhus | 2004 | 4,00 | 0,75 | 0,03 | |
| 4 | Delsumma | | | | | 100,0 | 3,26 | |
| Total Medel | | | | | | | 3,02 | |

4 UNDERHÅLLBEHOV OCH INVESTERINGAR

Underhållsbehov

Kostnader för underhåll under den kommande 10-årsperioden 2014-2023 redovisas i tabellen bilaga 2 Dessa kostnader har hämtats från rapporter utskrivna från underhållsprogrammet Incit Expand.

Investeringar

För de tänkta investeringarna har fullständiga kalkyler gjorts. Dessa är gjorda så att de inte är kopplade till varandra utan att åtgärderna kan göras oberoende av varandra. Även dessa kostnader upptas i bilaga 2 så att en helhetsbild av kommande kostnader för perioden 2014-2023 erhålles.

5 SLUTSATS

Den framförvarande 10-års perioden (2014-2023) kommer att kräva mycket stora kapitaltillskott för att få upp byggnaderna till en status som gör att de kan förvaltas långsiktigt. Det beräknade underhålls och investering- behovet för perioden utgör, avrundat, **27.150.000 kr**

Objekt nr 1 kommer att behöva det mesta av kapitalet knappt 50%. Hur beloppet för övrigt fördelar sig på de olika objekten framgår av bilaga 2.



Kammarkollegiet

Advokatfiskalsenheten

Caroline Idensjö
08-700 07 05

BESLUT

1 (3)

2015-04-28

Dnr 9.2-3691-14

Stiftelsen Bjärnum-Hus
c/o HSB Skåne
Att: Conny Bengtsson
Box 306
281 24 Hässleholm

BILAGA 4.

Permutation av Stiftelsen Bjärnum-Hus

Org.nr 837000-0187

Beslut

Kammarkollegiet medger med stöd av 6 kap. 1 § stiftelselagen (1994:1220) ansökan om permutation.

Bakgrund

Stiftelsen Bjärnum-Hus bildades efter beslut av Bjärnums kommunfullmäktige den 14 december 1959, § 140. Vid detta tillfälle antogs även stadgar för stiftelsen i enlighet med inom Kungl. bostadsstyrelsen utarbetat formulär, bilaga, med däri angivna markeringar. § 15 fick därvid lydelsen "Stiftelsens grundfond är minst 0,5 % av det förvaltade fastighetskapitalet."

Det bokförda värdet av stiftelsens tillgångar uppgick den 31 december 2013 till ca 18 000 000 kr, varav ca 15 000 000 kr avser fastigheter.

Ansökan

Stiftelsens styrelse ansöker om permutation och yrkar, såsom ansökan slutligen bestämts, följande.

§ 2 ändras till lydelsen

"Stiftelsen har till ändamål att främja bostadsförsörjningen inom det område som motsvarade Bjärnums kommun vid överföringen till Hässleholms kommun."

§ 5 ändras till lydelsen

"Stiftelsens verksamhet handhaves av en styrelse om tre för ett kalenderår i sänder valda ledamöter jämte lika antal för samma tid utsedda suppleanter. Ledamöterna jämte suppleanterna för dem utses av kommunens beslutande organ."

§ 19 första stycket ändras till lydelsen

"Revisorerna skola till antalet vara två jämte suppleanter, av vilka kommunens beslutande organ utser en revisor jämte suppleant och styrelsen, likaledes en revisor jämte suppleant."

POSTADRESS
Box 2218, 103 15 Stockholm

TELEFON
08-7000 800

E-POST
registratur@kammarkollegiet.se

PLUSGIRO
95 06 55-1

BESÖKSADRESS
Birger Jarlsgatan 16, Stockholm

TELEFAX
08-7000 988

INTERNET
www.kammarkollegiet.se

BANKGIRO

2015-04-28

Dnr 9.2-3691-14

Styrelsen yrkar även att § 14 första och tredje stycket och andra stycket andra meningen, §§ 15-17 samt §§ 22-23 upphävs.

Som skäl för ansökan anför följande.

Stiftelsen innehar sedan 50 år tillbaka fyra fastigheter med fem bostadshus som innehåller totalt 123 lägenheter. Stiftelsen har genom åren inte kunnat utföra nödvändiga underhålls- och investeringsåtgärder på grund av avsaknad av erforderliga ekonomiska muskler. Det finns därför ett uppdämt underhålls- och investeringsbehov. Kostnaden för de nödvändiga åtgärderna under den närmaste tioårsperioden beräknas uppgå till ca 27 000 000 kr.

Även om stiftelsen inte går med förlust och hyresbortfallet är lågt saknar stiftelsen egna medel för att klara av denna finansiering. Vidare kan konstateras att nuvarande hyresnivå inte kan höjas annat än i mycket ringa mån och kommunen vill inte tillskjuta några resurser. De banker som har stiftelsen som kund har inte heller velat medverka till att öka sin utlåning till stiftelsen i nödvändig utsträckning.

HSB i Bjärnum har upphört och existerar inte längre som självständig organisation. Det är därför lämpligt att kommunen ensamt utser ledamöter. Stiftelsen ska sälja sina fastigheter och på sikt upphöra. Det föreligger därför inte något behov av fem ledamöter i styrelsen då stiftelsens verksamhet inte är av den storlek att så många ledamöter krävs.

Eftersom HSB i Bjärnum har upphört och inte längre existerar som självständig organisation är det lämpligt att styrelsen, utöver Hässleholms kommun, utser en revisor och en suppleant.

§§ 14-17 bör som en följd av ändringen av ändamålet upphävas.

§ 14 och § 17 begränsar dessutom stiftelsens styrelses beslutanderätt på så vis att någon annans godkännande erfordras och är således inte giltiga.

Då föreskrifterna §§ 22 och 23 utgör ett ogiltigt ändringsförbehåll respektive ett ogiltigt ändringsförbehåll bör de upphävas.

Skäl för beslutet

Enligt 6 kap. 1 § stiftelselagen (1994:1220) krävs Kammarkollegiets tillstånd för att ändra, upphäva eller i särskilt fall åsidosätta föreskrifter i ett stiftelseförordnande som avser bl.a. stiftelsens ändamål, hur stiftelsens förmögenhet ska vara placerad eller om stiftelsen ska ha egen eller anknuten förvaltning. För tillstånd krävs att föreskrifterna på grund av ändrade förhållanden inte längre kan följas eller har blivit uppenbart onyttiga eller uppenbart stridande mot stiftarens avsikter. Föreskrifter som inte avser stiftelsens ändamål får dessutom ändras, upphävas eller i särskilt fall åsidosättas om det finns andra särskilda skäl. Föreskrifter som rör ändamålet får ändras, upphävas eller i särskilt fall åsidosättas om det finns synnerliga skäl.

2015-04-28

Dnr 9.2-3691-14

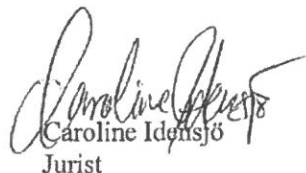
Av samma bestämmelse framgår även att vid ändring av föreskrifter om stiftelsens ändamål ska vad som kan antas ha varit stiftarens avsikt beaktas så långt möjligt.

Av utredningen framgår att stiftelsen inte har tillräckligt med medel för att företa de renoveringar som stiftelsens fastigheter kräver. Med hänvisning till detta och vad som framkommit i övrigt finner Kammarkollegiet att det inträffat sådana ändrade förhållanden att det föreligger skäl för permutation på det sätt sökanden begärt. Kammarkollegiet medger därför ansökan.

Kammarkollegiets beslut innebär att stiftelsens fastigheter får säljas. Kammarkollegiet erinrar om att en stiftelse anses upplöst när den saknar tillgångar.



Ulf Rehnberg
Avdelningschef



Caroline Idensjö
Jurist

Bilaga

Kommunfullmäktiges protokoll den 14 december 1959 med stadgar

Sändlista

Länsstyrelsen i Skåne län, 291 86 Kristianstad



Kammarkollegiet

Advokatfiskalsenheten

Ingemar Carlsson
08-700 08 96

BESLUT

1 (6)

2015-10-16

Dnr 7.4-4139-15

Örebro kommun
Att. Kommunjuristen Per Undén
Kommunledningskontoret
701 35 Örebro

Ansökan om befrielse från stämpelskatt enligt 42 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

Beslut

Kammarkollegiet avslår ansökan.

Bakgrund

Örebro kommun och ÖBO Omsorgsfastigheter AB (Bolaget) ansökte den 13 april 2013 om befrielse från stämpelskatt vid Örebro kommuns överlåtelse till bolaget av Örebro Lindhult 5, Örebro Daglösen 2, Örebro Passaren 9, Örebro Gurkan 2, Örebro Passaren 13 och Örebro Montören 1. Kammarkollegiet avslag ansökan den 24 oktober 2014, ärende 7.4-3584-13, bilaga.

Örebro kommun och bolaget överklagade till regeringen. Eftersom överlåtelsen hade återgått avvisade regeringen överklagandet den 13 maj 2015, ärende Fi2014/4147.

Kommunen överlät på nytt de sex fastigheterna till bolaget den 11 februari 2015.

Ansökan

Örebro kommun har åter ansökt om i första hand befrielse från stämpelskatt vid Örebro kommuns överlåtelse till ÖBO Omsorgsfastigheter AB (Bolaget) av Örebro Lindhult 5, Örebro Daglösen 2, Örebro Passaren 9, Örebro Gurkan 2, Örebro Passaren 13 och Örebro Montören 1 och i andra hand att stämpelskatten ska sättas ned med högsta möjliga belopp.

Det rör sig om samma fastigheter som i ärendet 7.4-3584-13. Förutsättningarna är desamma och Örebro kommunen har som skäl för ansökan anfört samma grunder och omständigheter som i ärendet 7.4-3584-13 med tillägg av följande.

Bolaget är ett kommunalt bostadsföretag som inte är allmännyttigt. Det drivs utan vinstsyfte och regeringens äldre praxis om stämpelskatt för sådana bolag ska därför tillämpas i detta fall. Bolaget är inte något

POSTADRESS
Box 2218, 103 15 Stockholm

TELEFON
08-7000 800

E-POST
ingemar.carlsson@kammarkollegiet.se

PLUSGIRO
95 06 55-1

BESÖKSADRESS
Birger Jarlsgatan 16, Stockholm

TELEFAX
08-7000 988

INTERNET
www.kammarkollegiet.se

BANKGIRO

2015-10-16

Dnr 7.4-4139-15

allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag, eftersom bolaget inte erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Bolaget behöver därför inte bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, utan kommunallagens regel i 2 kap. 7 § är tillämplig. Kommunen bedriver genom bolaget näringsverksamhet utan vinstsyfte som går ut på att tillhandahålla allmännyttiga tjänster åt kommunmedlemmarna. Detta framgår av bolagets bolagsordning. Bolaget har ingen laglig möjlighet att inräkna någon vinstmarginal och har heller ingen laglig möjlighet att bedriva verksamheten på affärsmässiga villkor. Eftersom vinstsyfte saknas föreligger synnerliga skäl.

En privat aktör skulle kunna begära anstånd med stämpelskatten enligt 32 a § stämpelskattelagen. Denna möjlighet finns inte för kommunen. Även om bolaget och kommunen ingår i samma koncern är kommunen inte ett svenskt aktiebolag, en svensk ekonomisk förening, en svensk sparbank eller ett svenskt ömsesidigt försäkringsföretag, vilket är en förutsättning för att uppskov ska kunna medges. Möjligen har kommuner inte medtagits eftersom praxis varit att överlåtelser mellan kommuner och kommunala bolag med stöd av 42 § stämpelskattelagen befriats från stämpelskatt. Om befrielse från stämpelskatt inte medges kommer kommuner att missgynnas i förhållande till privata aktörer, som kan dra nytta av uppskovsmöjligheterna i 32 a § stämpelskattelagen. Synnerliga skäl föreligger även av dessa skäl.

Kommunen har tillagt följande. Enligt avtalet mellan kommunen och bolaget ska kommunen stå för stämpelskattkostnader. En befrielse från stämpelskatt kommer inte att gynna bolaget i förhållande till privata aktörer. Överlåtelserna har skett med kommuninnevärnans bästa för ögonen för att bostadsförvaltningen ska ske i mer ändamålsenliga former vad avser omsorgsboende för äldre och gruppboende för personer med funktionsnedsättning. Det är därför oskäligt att ta ut stämpelskatt.

Skäl för beslutet

Föreligger synnerliga skäl kan Kammarkollegiet enligt 42 § stämpelskattelagen i särskilda fall medge nedsättning av eller befrielse från skatt, liksom återbetalning helt eller delvis av skatt.

Den praxis som gällt då kommuner överlätit fastigheter till kommunala bostadsföretag har inneburit att befrielse från stämpelskatt har medgetts när kommunala eller allmännyttiga bostadsföretag slagits samman i rationaliseringssyfte eller annars ändrat sin juridiska form. Befrielse har endast medgetts när överlåtelser avsett fastigheter med byggnader som huvudsakligen använts för bostadsändamål.

Befrielse har också medgetts när en kommun överlätit sådana fastigheter till ett kommunägt bostadsbolag eller en allmännyttig bostadsstiftelse. Praxis var sådan att befrielse från stämpelskatt medgavs när vissa förutsättningar var uppfyllda. Dessa förutsättningar var följande.

- Det skulle vara fråga om en överlåtelse från en kommun eller kommunanknuten bostadsstiftelse till ett av kommunen helägt bostadsbolag;
- Överlåtelsen skulle avse en fastighet med en eller flera byggnader som huvudsakligen användes för bostadsändamål;
- Överlåtelsen skulle ske i syfte att kommunens bostadsförvaltning skulle kunna ske i mer ändamålsenliga former;
- Överlåtelsen skulle ske inom en och samma kommun;
- Det skulle av det förvärvande bolagets bolagsordning eller annars vara uppenbart att det förvärvande bolaget skulle drivas utan enskilt vinstintresse.

Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag ersattes den 1 januari 2011 av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Av sist nämnda lag 2 § framgår att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900).

I förarbetena till lagen (prop. 2009/10:185 sid. 18) anges följande. ”Att verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund innebär främst att företaget ska tillämpa affärsmässigt beteende och en korrekt prissättning. En viss vinstmarginal ska inräknas i priset, om inte annat undantagsvis är särskilt motiverat. Verksamheten får inte bli beroende av stöd eller korssubventioner. De villkor som gäller för det privata näringslivets affärsdrivande verksamhet ska alltså vara vägledande.”

I samma proposition sid. 44 anges att affärsmässighet avser det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer. Kommunen ska agera på samma sätt som en jämförbar privat ägare av ett jämförbart privat bostadsbolag. Samma krav ska ställas på de allmännyttiga kommunala bolagen som på övriga företag på bostadsmarknaden. Det sägs vidare på sid. 85 att de kommunala bostadsaktiebolagen ska inte erhålla villkor som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

Den praxis som gällde före den 1 januari 2011 byggde på flera regeringsbeslut. Med hänsyn till att det i ovan angiven proposition uttalas att de kommunala bostadsaktiebolagen inte ska erhålla villkor som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter får den praxis som tillkommit genom tidigare regeringsbeslut anses inte längre vara gällande.

I praxis medges endast undantagsvis befrielse från stämpelskatt vid överlåtelse av fastighet inom en koncern. Samma bör nu gälla även mellan

en kommun och kommunala bolag. Frågan blir då om omständigheterna i detta ärende leder till att befrielse från stämpelskatt ska medges.

Speciellt om vinstsyfte

Ett aktiebolag har enligt huvudregeln till syfte att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, se 3 kap. 3 § aktiebolagslagen (2005:551). Av samma bestämmelse framgår att om ett aktiebolag helt eller delvis har ett annat syfte måste detta anges i bolagsordningen. Vidare ska det också anges hur bolagets vinst och behållna tillgångar ska användas vid bolagets likvidation.

Reglerna i 32 kap. aktiebolagslagen om aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning är av intresse i sammanhanget. Enligt dessa regler ska det framgå av bolagsordningen i sådana aktiebolag att aktiebolaget är ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning och sådana aktiebolags firma ska följas av beteckningen (*svb*), om det inte framgår av bolagets firma att det är ett sådant bolag. 22 kap. 15 § nämnda lag förbjuder att ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning omvandlas till ett vanligt aktiebolag. Vidare finns begränsningar för vad aktieägarna kan tillskiftas vid en likvidation. Det finns också särregler om fusion och delning, som också innebär begränsningar i vad som får delas ut. Vinstutdelningsbegränsningen, som sammanfattningsvis säger att ägarna inte kan ta ut annat än ränta ur aktiebolaget, innebär ett undantag från huvudregeln, att aktiebolag syftar till att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna.

Denna form av aktiebolag infördes då det ansågs finnas ett behov av en ny företagsform för verksamhet som drivs i ett annat syfte än att bereda ägarna vinst, t.ex. sådan verksamhet som sedan gammalt har bedrivits i offentlig regi men på senare tid kommit att bedrivas i nya former (prop. 2004/05:178 s. 18).

I förarbetena till 32 kap. aktiebolagslagen noteras vissa likheter mellan aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning och allmännyttiga bostadsföretag enligt 2002 års lag. I båda fallen skulle gälla att vinstutdelningen var begränsad. Om riksdagen fattade beslut om att införa aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning, kunde det finnas anledning att överväga om reglerna för allmännyttiga bostadsföretag på något sätt bör justeras med anledning av reglerna för den nya företagsformen (prop. 2004/05:178 s. 19-20).

Så skedde också genom att lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag ersattes den 1 januari 2011 av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Genom 2010 års lag infördes kravet på affärsmässighet. I propositionen bakom 2010 års lag refereras reglerna kring aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning (prop. 2009/10 s. 185). Utredningen om allmännyttans villkor hade föreslagit två typer av kommunala bostadsaktiebolag. Förutom de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen – som verkar på affärsmässig grund – föreslogs självkostnadsstyrda kommunala bostadsaktiebolag. Utredningen

noterade att det var osäkert men inte uteslutet att självkostnadsstyrda kommunala bostadsaktiebolag var förenliga med EU-rätten. Utredningen framhöll vidare att det var en politisk fråga vilken lösning som skulle väljas (SOU 2008:38 s. 25-26). I propositionen 2009/10:185 medtogs inte förslaget om självkostnadsstyrda kommunala bostadsaktiebolag.

Utgångspunkten är alltså att kommunala bostadsaktiebolag ska verka på affärsmässig grund. Om en kommun i aktiebolagsform vill driva en viss verksamhet utan vinstsyfte kan kommunen, liksom en privat aktör i samma situation, bilda ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning.

Det framgår visserligen av § 3 i bolagsordningen för Bolaget att verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte. Bolaget är dock inte ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning enligt reglerna i 32 kap. aktiebolagslagen. Det finns inget hinder för att bolagsordningen ändras på ett sådant sätt att sedvanlig vinstutdelning ska ske från bolaget till dess ägare.

Emellertid är ett vinstsyfte inte det väsentliga i sammanhanget utan det är att skapa likvärdiga villkor för offentligt ägda som för privat ägda aktiebolag. Eftersom ett privat aktiebolag inte skulle befrias från stämpelskatt i en situation som nu är för handen ska en kommun eller ett av kommunen ägt bolag inte heller befrias från stämpelskatt.

Sammanfattningsvis innebär detta att Bolaget i stämpelskatt hänseende ska betraktas som vilket aktiebolag som helst. Ansökan kan därför inte vinna bifall på denna grund.

Speciellt om rättvisa villkor

Kommunen har anfört att en kommun inte kan begära uppskov enligt 32 a § stämpelskattelagen och att befrielse från stämpelskatt därför bör medges. Uppskov är emellertid något annat än befrielse, och ett bifall till kommunens ansökan på denna grund skulle kunna innebära att kommunen hamnar i ett bättre läge än en privat aktör.

Inte heller på denna grund kan kommunens ansökan vinna bifall.

Ytterligare skäl

Ett avtal mellan köpare och säljare kan inte ligga till grund för beslut om stämpelskatt eller beslut om befrielse från stämpelskatt. Vad kommunen i övrigt anfört – att överlåtelse skett med kommuninnevärnarnas bästa för ögonen – leder inte till att uttag av stämpelskatt är oskälig.

2015-10-16

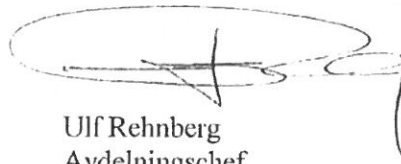
Dnr 7.4-4139-15

Sammanfattning


Kammarkollegiet anser således – liksom i det tidigare beslutet 7.4-3584-13 – att den tidigare särordningen för kommunerna inte längre gäller. De omständigheter kommunen anfört utgör enligt kollegiets mening inte synnerliga skäl att medge befrielse från stämpelskatt. Ansökan kan därför inte bifallas.

Hur man överklagar

Beslutet kan överklagas inom tre veckor genom skrivelse till regeringen, se bilaga A.



Ulf Rehnberg
Avdelningschef



Ingemar Carlsson
Advokatfiskal

Bilagor

- 1 Kammarkollegiets beslut den 24 oktober 2014 i ärende 7.4-3584-13
- A Information om hur beslutet kan överklagas

Sändlista

Lantmäteriet, 801 82 Gävle

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning, 761 80 Norrtälje