



# Årsredovisning



# 2018



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

**Årsredovisning för**  
**Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder**  
för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31

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

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

## VD har ordet

---

Bollebygd är fortsatt attraktiv som bostadsort och antalet personer som väljer att bo i Bollebygd fortsätter att öka.

Hysesrätten är en populär boendeform, det innebär att vår bostadskö ökat även under 2018, samtidigt som vakansgraden under året varit mycket låg. Dock kan vi se att fler väljer att byta bostad både internt och externt.

Att verka på en ort som har en positiv utveckling är en förmån, och ställer krav på Bollebo att hela tiden utvecklas och tillskapar nya bostäder.

Under året har beståndet utökats med ytterligare fem bostäder. En villa på Kyrkvägen 3 i Olsfors har förvärvats. Lokalen på Kråkvägen har byggts om till fyra attraktiva lägenheter om tre rum och kök med egen uteplats och parkering.

Arbetet med att tillskapa nya bostäder har varit i en intensiv fas under 2018.

Projekteringen av 24 nya bostäder på Odinslund har färdigställts. Planen är att projektet ska påbörjas under 2019. SABO har upphandlat småhus på ramavtal och Bollebo har gjort en inledande avropsförfrågan av 16 stycken enplans radhus till Tölvsjö.

Sedvanligt underhåll har gjorts under året och hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll har utförts för cirka 1 500 000 kronor.

Boråsvägen 35 har fått nya fönster och därmed bättre inomhusmiljö. Här har vi också renoverat utemiljön och ordnat med möjlighet för hyresgästerna att odla genom att tillskapa ett område med odlingslotter.

Odinslundsvägen 2 och 4 har fått nya entrédörrar och tidningshållare till sina lägenheter.

Under året har vi fortsatt med att byta ut ljuskällor till LED-belysningar, bland annat har Bollegården fått ny utebelysning.

Under året har vi tagit fram ett koncept för köksförnyelse där hyresgästen har möjlighet att välja olika nivåer på köksrenovering och därmed också ges möjlighet att påverka sin hyra.

På äldreboendet Bollegården har Sinnenas trädgård invigts, här har det byggts uterum, hönsbus och promenadslinga allt för att bättre kunna tillgodose verksamhetens behov.

Behovet av underhåll på Bollegården har varit större än tidigare år. Kostnaderna kommer framöver att fortsätta att ligga på en högre nivå än tidigare.

En av våra framtida utmaningar är att förverkliga den vision som nu finns för Bollebo. Visionen innebär fortsatt arbete med att utveckla och underhålla våra befintliga bostäder samtidigt som vi arbetar aktivt med nybyggnation i hela kommunen. Allt i ett långsiktigt perspektiv. Att vi nu också är med i SABO:s klimatinitiativ gör att vårt miljöarbete kommer att utvecklas.

Jag vill passa på att tacka den avgående styrelsen och alla engagerade och duktiga medarbetare som alla bidragit till ett gott arbetsår med bra samarbete.

**Heléne Persson Alsin**

*VD, Stiftelsen Bollebygds hyresbostäder*

# Förvaltningsberättelse

VD och styrelsen för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Stiftelsens säte är Bollebygds kommun.

## Information om styrelse mm

### Styrelse

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

#### Ledamöter

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

#### Ersättare

Jesper Berens (FR)  
Ralph Utbult (S)  
Eivor Carlsson (KD)  
Fredrik Lind (SD)  
Lars Afzelius (L)

### Revisorer

#### *Ordinarie*

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

#### *Ersättare*

Anders Willforss, auktoriserad revisor Ernst & Young  
Margaretha Almqvist-Malmsjö (M)

### Organisationsanslutning

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

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

#### **Affärsidé**

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

#### **Marknaden**

I Bollebygds kommun finns totalt ca 3 788 (SCB 2017) hushåll. Kommunen har en positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är stor, främst i Bollebygds tätort.

#### **Fastighetsbeståndet**

Totalt förvaltar Stiftelsen 376 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 26 591 kvm och lokalytan uppgår till 849 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 326 lägenheter i Bollebygd, 41 lägenheter i Olsfors och 9 lägenheter i Töllsjö.

<b>Lägenhetsfördelning</b>			
	<b>Bostäder</b>	<b>Särskilt boende</b>	<b>Totalt</b>
1 rok	26	81	107
2 rok	174	2	176
3 rok	129		129
4 rok	46		46
5 rok	1		1
<b>Summa</b>	<b>376</b>	<b>83</b>	<b>459</b>

#### *Kråkatorp 1:14*

Av de avstyckade enheterna återstår en att avyttra.

#### *Nybyggnation*

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

#### *Hyresutveckling*

Den 1 april 2018 höjdes hyrorna för bostäder med i snitt 1,20 %.

#### *Väsentliga lokalhyreskontrakt*

Två större hyreskontrakt är tecknade med Bollebygds kommun med en total årshyra på 8 525 tkr.

#### *Uthyrning*

Hyresbortfall på grund av outhyrt uppgår till 65 tkr (varav 24 tkr avser outhyrda garage).

#### *Lägenhetsbeståndet fördelat efter byggnadsår*

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

#### *Bokfört värde*

Fastigheternas bokförda värde uppgick per den 31 december 2018 till 231 873 tkr. Av totalt bokfört värde hänför sig 63 682 tkr till Bollegårdens äldreboende.

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde.

### Lån och finansiering

Låneskulden uppgår till 217 000 tkr.

Kommunal borgen för 262 000 tkr är beviljad.

### Underhåll

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

Årets underhållskostnader uppgår till totalt 8 223 tkr varav 1 675 tkr avser Bollegårdens äldreboende.

### Miljöarbete

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

Miljöarbetet redovisas som särskild bilaga till årsredovisningen.

### Miljöfarlig verksamhet

Följande delar av stiftelsens verksamhet är kontrollpliktiga:

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

### Ekonomi

Stiftelsen har en hög skuldsättningsgrad vilket medför en hög ränterisk. Genomsnittsräntan år 2018 var 0,19 % (0,20 % år 2017). Den genomsnittliga underhållskostnaden under den kommande femårsperioden bedöms vara 7-8 miljoner kronor per år.

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>Grund-fond</b>	<b>Reserv-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	1 000 000	6 971 860	31 376 088	3 979 360
Omföring av föregående års resultat			3 979 360	-3 979 360
Årets resultat				961 733
	<b>1 000 000</b>	<b>6 971 860</b>	<b>35 355 448</b>	<b>961 733</b>

## Nyckeltal, flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	37 562	37 626	37 562	32 779
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 203	6 579	4 012	5 719
Balansomslutning (tkr)	274 486	277 243	272 856	292 945
Justerat eget kapital (tkr)	48 488	47 500	42 389	39 303
Soliditet (%)	17,66%	17,13%	15,54%	13,42%
Antal bostäder	459	455	455	397
Area bostäder i m <sup>2</sup>	30 196	29 744	29 744	26 229
Lokaler	11	12	12	12
Area lokaler i m <sup>2</sup>	5 522	5 722	5 722	5 722
Outhyrt, bostäder	0	0	0	0
Vakansgrad (%)	0	0	0	0
Hyresbortfall bostäder (tkr)	41	13	5	5
Hyresbortfall lokaler (%)	0	0	0	0
Genomsnittlig hyra bostäder, kr/m <sup>2</sup> /år (exkl. äldreboendet)	1 075	1 064	1 055	981

### *1, Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### *2, Resultat efter finansiella poster*

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

### *3, Balansomslutning*

Stiftelsens samlade tillgångar.

### *4, Justerat eget kapital*

Eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver.

### *5, Soliditet (%)*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Resultaträkning

	Not	2018	2017
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	1		
Hysesintäkter	2	37 561 940	37 626 381
Övriga intäkter		196 399	209 534
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>37 758 339</b>	<b>37 835 915</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	3	-19 738 774	-15 895 309
Övriga externa kostnader		-4 016 379	-2 808 608
Personalkostnader	4	-4 612 567	-4 402 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-7 485 443	-7 413 616
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-35 853 163</b>	<b>-30 520 273</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 905 176</b>	<b>7 315 642</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 694	19 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 178	-756 872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-702 484</b>	<b>-737 073</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 202 692</b>	<b>6 578 569</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-310 000	-1 740 000
Förändring av överavskrivningar		276 637	288 711
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-33 363</b>	<b>-1 451 289</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 169 329</b>	<b>5 127 280</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>-207 596</b>	<b>-1 147 920</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>961 733</b>	<b>3 979 360</b>



## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader & Mark	5	231 871 169	230 675 539
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 207 378	1 512 776
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>0</u>	<u>2 396 725</u>
		233 078 547	234 585 040
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>233 128 547</b>	<b>234 635 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		<u>113 149</u>	<u>70 561</u>
		113 149	70 561
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		106 017	76 503
Övriga fordringar		21 391	160 157
Skattefordran		562 310	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>445 680</u>	<u>402 208</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 135 398</b>	<b>638 868</b>
Kassa och bank		<u>40 108 602</u>	<u>41 898 491</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 108 602</b>	<b>41 898 491</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>274 485 696</b>	<b>277 242 960</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		<u>6 971 860</u>	<u>6 971 860</u>
		7 971 860	7 971 860
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		35 355 448	31 376 088
Årets resultat		<u>961 733</u>	<u>3 979 360</u>
		36 317 181	35 355 448
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 289 041</b>	<b>43 327 308</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		913 012	1 189 649
Periodiseringsfonder		<u>4 470 000</u>	<u>4 160 000</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		5 383 012	5 349 649
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>83 000 000</u>	<u>90 500 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		83 000 000	90 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	134 000 000	126 500 000
Leverantörsskulder		3 002 357	4 290 264
Aktuella skatteskulder		0	841 830
Skuld till Bollebygds kommun		681 582	1 492 146
Övriga skulder		390 966	514 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 738 738</u>	<u>4 426 927</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		141 813 643	138 066 003
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>274 485 696</b>	<b>277 242 960</b>

## Kassaflödesanalys

	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 905 176	7 315 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 485 443	7 413 616
Bokförd vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
	<b>9 390 619</b>	<b>14 729 258</b>
Erhållen ränta m m	23 694	19 799
Erlagd ränta	-726 178	-756 872
Statlig inkomstskatt	-207 596	-1 147 920
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>8 480 539</b>	<b>12 844 265</b>
Förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning av varulager	-42 588	63 529
Ökning(-)/ minskning av fordringar	-496 530	-146 865
Ökning(+)/ minskning av kortfristiga skulder	-3 752 360	-1 043 483
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 189 061</b>	<b>11 717 446</b>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 978 950	-3 259 008
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 978 950</b>	<b>-3 259 008</b>
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/ minskning av skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-1 789 889</b>	<b>8 458 438</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>41 898 491</b>	<b>33 440 053</b>
<b>Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar vid årets slut</b>	<b>40 108 602</b>	<b>41 898 491</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen har upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Övergången har inte haft någon effekt på resultat och ställning utan endast påverkat uppställningsform i resultaträkningen och noter.

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

## Not 2. Hyresintäkter

	2018	2017
Bostäder	32 203 817	31 458 605
Lokaler	4 833 529	5 637 391
Garage, P-platser	524 595	530 385
<b>Summa Hyresintäkter netto</b>	<b>37 561 940</b>	<b>37 626 381</b>

## Not 3. Direkta fastighetskostnader

	2018	2017
Reparationer	810 890	957 018
Underhåll	8 222 563	4 141 206
Fastighetsskatt	433 869	440 452
Skötselkostnader		
Uttagsskatt	294 933	269 503
Övrigt	2 028 950	1 990 759
Förbrukning		
Vatten	2 086 255	1 945 019
El	1 583 453	1 472 158
Renhållning	553 823	565 647
Värmekostnader	3 508 986	3 906 845
Försäkringskostnader	215 052	206 702
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>19 738 774</b>	<b>15 895 309</b>

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

	2018	2017
Medelantalet anställda	8	8
Löner och andra ersättningar	3 143 662	3 024 765
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	1 353 952	1 272 491
	*(351 305)	*(325 416)

\* I pensionskostnader ingår pensionsförsäkringspremie

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och övriga anställda

	2018	2017
Styrelse	142 622	142 021
Övriga anställda	3 001 040	2 882 744

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

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Byggnader och markanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärden	326 069 095	325 172 853
Årets anskaffningar	1 592 438	0
Omklassificeringar	5 633 094	896 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>333 294 627</b>	<b>326 069 095</b>
Ingående avskrivningar	-105 632 898	-98 646 476
Årets avskrivningar	-7 064 912	-6 986 422
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-112 697 810</b>	<b>-105 632 898</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>220 596 817</b>	<b>220 436 197</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	10 239 342	10 239 342
Årets anskaffningar	1 035 010	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 274 352</b>	<b>10 239 342</b>
<b>Totalt planenligt restvärde för fastigheterna</b>	<b>231 871 169</b>	<b>230 675 539</b>

*Utgående ackumulerade anskaffningsvärden har minskats med erhållna offentliga bidrag uppgående till 2 755 423 kr (2 581 471 kr fg år).*

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 148 165	5 148 165
Årets anskaffningar	115 133	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 263 298</b>	<b>5 148 165</b>
Ingående avskrivningar	-3 635 389	-3 208 195
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-420 531	-427 194
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 055 920</b>	<b>-3 635 389</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 207 378</b>	<b>1 512 776</b>

**Not 7. Pågående nybyggnation**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	2 396 725	33 959
Under året nedlagda kostnader	3 236 369	3 259 008
Omklassificeringar	-5 633 094	-896 242
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>0</b>	<b>2 396 725</b>

**Not 8. Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-12-31	2017-12-31
HBV, insatskapital	40 000	40 000
SABO, aktier och andelar	10 000	10 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 9. Långfristiga skulder**

Långgivare	Kapitalskuld	Bundet till år	Ränta
Kommuninvest	14 000 000		Rörlig
Kommuninvest	22 000 000	2019	Rörlig
Kommuninvest	25 000 000	2020	Fast
Kommuninvest	12 000 000	2020	Fast
Kommuninvest	19 500 000	2019	Fast
Kommuninvest	28 500 000		Rörlig
Kommuninvest	34 000 000	2021	Fast
Kommuninvest	12 000 000	2021	Fast
Kommuninvest	20 000 000		Rörlig
Kommuninvest	30 000 000		Rörlig
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>217 000 000</b>		
Lån som förfaller inom 12 månader	134 000 000		
Lån som förfaller inom 12 - 60 månader	83 000 000		

**Not 10. Eventualförpliktelser**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastigo, garantiförbindelse	58	53

Bollebygd den mars 2019.

Sverre Fredriksson  
Ordförande

Jonny Svensson  
Vice ordförande

Roland Andersson

Caroline Frodin

Maria Brandt

Heléne Persson Alsin  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den mars 2019

Fredrik Ekelund  
Auktoriserad revisor

Jan-Åke Andersson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

#### Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder för år 2018.

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 revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisions sed 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Bollebygd den 13 mars 2019

Fredrik Ekelund  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

Jan-Åke Andersson  
Förtroendevald revisor

## Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäders fastigheter 2018-12-31 (i tkr)

Fastighet	Nybyggnads- år	Area byggnad	Anskaffn.- värde	Bokfört restvärde	Tax.värde totalt
Flässjum 3:105	1964	1 638	1 543	93	7 968
	2017		906	882	
Örlid 1:111	1965	1 218	2 318	684	6 523
Flässjum 4:97	1966	3 522	3 639	428	22 200
	1972	1 746	6 842	2 894	11 645
	2015		164	139	
	2003	1 128	12 198	8 362	10 774
	2010		3 595	2 433	
Flässjum 4:98	1963	623	357	224	3 561
	2003	376	4 593	3 154	3 593
Töllsjö Stom 1:61	1974	523	848	553	1 996
Flässjum 3:120	1970	1 491	2 028	498	9 618
Örlid 1:35	1980	1 671	4 564	1 673	9 166
Flässjum 3:139	1991	2 476	26 769	14 066	18 962
Flässjum 1:87	1991	1 176	16 343	8 650	9 433
	2017		52	47	
<b>Flässjum 3:86 S-hus</b>	1993	7 541	62 128	30 681	
Sprinkler	2004		1 151	741	
C-hus och storkök	2009	737	16 237	11 816	
A- och B-hus	2010		18 821	14 324	
C-hus markanläggning	2010		454	346	
A- och B-hus	2011		2 644	2 051	
Solcellsanläggning	2018		406	398	
Sinnenas trädgård	2018		2 006	2 000	
Sinnenas trädgård, markanl.	2018		1 338	1 326	
<b>Kråkorp 1:14</b>	1993	3 417	36 740	20 329	24 800
<b>Kråkorp 1:23</b>	1993	72	797	433	1 044
<b>Kråkorp 1:25</b>	1993	308	5 015	3 444	2 772
<b>Flässjum 2:58</b>	1947/90	1 258	7 210	4 043	8 854
<b>Flässjum 3:167</b>	2012	1 084	23 160	20 157	13 274
<b>Flässjum 12:93</b>	2015	3 515	76 902	72 220	43 000
<b>Örlid 1:73</b>	1952	198	2 436	2 419	1 480
<b>Töllsjö 1:34</b>			365	365	200
<b>Summa</b>		<b>35 718</b>	<b>344 569</b>	<b>231 873</b>	<b>210 863</b>



**Bollebo**

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder

Ballebovägen 4, 517 83 Bollebygd

Tfn: 033-231410

E-post: [info@bollebo.se](mailto:info@bollebo.se)

[www.bollebo.se](http://www.bollebo.se)

