

An aerial photograph of Bollnäs, Sweden, showing a mix of residential houses, larger apartment buildings, and a large lake in the background under a cloudy sky. A large teal circle is overlaid in the center of the image, containing the title text.

ÅR 2021

ÅRSREDOVISNING



INNEHÅLL

Året i korthet	4
VD har ordet	6
Ledningsgrupp, styrelse & revisorer	10
Förvaltningsberättelse	12
Miljöredovisning	16
Ekonomi och verksamhet	24
Förslag till vinstdisposition	30
Flerårsöversikt	32
Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Kassaflödesanalys	36
Förändringar i eget kapital	37
Redovisningsprinciper & tilläggsupplysningar	38
Noter	39
Underskrifter	46
Revisionsberättelse	47
Granskningsutlåtande	50

ÅRET I KORTHET



16 nyproducerade mindre lägenheter för den yngre målgruppen stod uthyrningsklara våren 2021.



Årets resultat efter finansnetto blev 20,3 miljoner kronor. Totalt investerade vi över 50 miljoner kronor i nya och befintliga bostäder.



Bollnäs Bostäder fortsätter delta i klimatinitiativet för minskad energianvändning. Målsättningen är att minska energiförbrukningen med 30 % samt att vara fossilfria 2030.



Under 2021 har Bollnäs Bostäder färdigställt sitt första trygghetsboende för 65+, Totalt 41 lägenheter fördelade på 1-3 rum och kök.

3 956

Med 3 956 lägenheter är vi den i särklass största fastighetsägaren på orten och på plats 52 i storlek bland landets 306 allmännyttor i Sverige



Över 14 000 personer finns i bolagets marknadssystem. Vi vill framöver kunna erbjuda fler bostäder med olika kvalitéer och varierande hyresnivåer.



NYCKELTAL

	2021	2020
Antal lägenheter	3 956	3 956
Omsättning, mkr	256,5	253,8
Resultat före skatt, mkr	20,3	19,6
Soliditet, %	26,8	25,6
Direktavkastning, %	4,5	4,9
Avkastning eget kapital	8,72	9,03
Avkastning totalt kapital	2,9	3,2
Bokfört värde fastigheter, mkr	2 773	2 818
Investeringar i byggnader & mark, mkr	50,6	12,7
Driftkostnader, kr/m ²	475	449

Hyresintäkter, mkr

255

Investeringar i byggnader och mark, mkr

50,6

Resultat före skatt, mkr

20,3

Kostnader, mkr

242





DET BEHÖVS FLER BOSTÄDER

Behovet av bostäder med låga hyror är fortfarande stort i Bollnäs. Sannolikt kommer behoven vara betydande flera år framåt. Därför fortsätter Bollnäs Bostäder att systematiskt vårda det äldre bostadsbeståndet och försiktigt bygga nytt för framtiden. Boende är en av de mest angelägna välfärdsfrågorna.

Under 2021 har bolaget nyproducerat för seniorer och de allra yngsta på bostadsmarknaden. Det rör sig om 57 lägenheter fördelat i två lägen – Hedhamregatan 1 i Bollnäs och Kilbygatan i Kilafors. Två tydliga projekt som inte är nyproduktioner i vanlig mening då det är befintliga hus som ställts om till nya målgrupper.

Det uppdrag vi har att bygga och förvalta blir i dessa tider alltmer angeläget i en kommun som Bollnäs. Vi ser och hör önskemål från kommuninvånarna om trygga och tillgängliga hem i efterfrågade lägen. Hem som är lättskötta och förutsägbara i skötseln. Förenklat handlar det om önskemål att lämna sin fastighet som inte sällan ger utmaningar och i stället flytta in i lägenheten med service och förutsägbar skötsel och månads-kostnad.

Det efterfrågas många billiga boenden och ett fåtal nya hem.

Vi har såklart företag på orten som behöver arbetskraft; och unga önskar flytta hemifrån och stanna på orten och kunna skapa ett intressant hem. En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för Bollnäs tillväxt och välfärd. Bollnäs Bostäder är kommunens viktigaste verktyg att möta utmaningarna. I vår omvärldsanalys ser vi att det i kommunen efterfrågas många billiga boenden och ett fåtal nya hem. Hyresrätten som upplåtelseform är perfekt att möta detta behov.

Ekonomi

De senaste åren har bolaget medvetet styrt ekonomin och resultatet mot något högre nivåer än tidigare. Dessutom håller bolaget en hög nivå på underhållsinsatserna som 2021 är i nivå med 2020 som är rekordåret för underhåll.

En god ekonomi krävs för att vi ska kunna nyproducera och skapa förutsättningar för en bra förvaltning där vi genomför nödvändiga underhållsåtgärder. Därför är det angeläget att bolaget över tid visar goda resultat. Årets resultat efter finansnetto blev 20,3 miljoner kronor. Totalt investerade vi över 50 miljoner kronor i nya och befintliga bostäder.

2021 är ett bra år avseende pro-

duktion av nya lägenheter. Två projekt påbörjades eller avslutades under året. Och båda projekten fann sina målgrupper ganska omgående vilket tyder på att bolagets marknadsbedömningar varit korrekta. I huset på Kilbygatan i Kilafors bor idag i huvudsak yngre hyresgäster i nya mindre lägenheter. 1 april flyttar 41 hushåll in på Hedhamregatan 1 på Gärdet i Bollnäs. Bollnäs får sitt första trygghetsboende enligt Boverkets definition – och Gärdet får samtidigt en uppfräschning. En tidig start på den stadsdelsförnyelse som skall ske på Gärdet inom en rimlig tid.

I tider av stort bostadsbehov, då fokus lätt läggs på nyproduktion, är

det viktigt att komma ihåg att förvaltningen utgör basen i verksamheten. Det är i vardagen tillsammans med hyresgästerna vi bidrar till ett möjligheternas Bollnäs. Hur vi och andra fastighetsägare tar hand om våra bostäder och hyresgäster är av stor betydelse för trivselen och utvecklingen av kommunen. Med 3 956 lägenheter är vi den i särklass största fastighetsägaren på orten och på plats 52 i storlek bland landets 306 allmännyttor i Sverige. Därmed följer ett självklart ansvar. Bolaget satsar tydligt på fastighetsunderhållet. Vi följer vår strategiska plan för att underhålla våra hus och förlänga deras livslängd. Det skapar trivsel hos hyresgästerna.



Hedhamregatan 1, det nya trygghetsboendet för 65+ med 41 lägenheter.



Hållbarhet

Hållbarhet ligger högt på vår lista över viktiga saker att jobba med. Vår hållbarhetssyn sammanfattas i vår värdegrund där vi bland annat strävar efter att jobba tillsammans i kommunen och vara så osjälviska som det bara går inom ramen för vårt uppdrag. Tillsammans jobbar vi bland annat med kommunens föreningar inom idrott och kultur. Bollnäs Cykelklubb, Föreningsalliansen och Arbrå Handboll, är ett urval av de föreningar vi samarbetar med – och de får illustrera bolagets breda syn på hållbarhet genom sponsring. I gengäld bär föreningarna fram vårt varumärke och ger våra hyresgäster möjligheter att se högklassiga idrottsevenemang eller delta i kulturella aktiviteter.

Tillsammans med kommunens socialförvaltning och arbetsmarknadsenhet medverkar vi tydligt i projektet Bostad Först. Medborgare som hamnat utanför bostadsmarknaden ges möjlighet att komma tillbaka med de tydliga målen: Eget boende och egen försörjning.

En annan investering inom hållbarhet är bolagets ambition att minska klimatbelastningen. Fastigheterna trimmas kontinuerligt för att minska påverkan på miljön. Tjänstebilarna ska i görligaste mån drivas med för miljön bästa tänkbara drivmedel med högsta möjliga miljöklass.

Skåneinitiativet var en energiutmaning som pågick 2008–2017 med målsättningen att deltagande bolag skulle minska energianvändningen med 20 %. Bollnäs Bostäder nådde

en sverigetopppnotering med 24,8 % och deltar fram till 2030 i fortsättningen genom ett nytt klimatinitiativ. Målet är att nå 30 % minskad energiförbrukning samt att vara fossilfri.

Behovet är stort – efterfrågan liten

Över 14 000 personer finns i bolagets marknadssystem. De har alla anmält intresse för en lägenhet. Marknadssystemet är ett trubbigt sätt att mäta efterfrågan. Marknadssystemet är dock en indikator och tendensen är lika i stora delar av landet. Det behövs fler bostäder. Samtidigt som det behövs ett tillskott av lägenheter är det svårt – näst intill omöjligt – att hålla nere produktionskostnaderna. Detta medför att hyrorna ofta hamnar på en nivå många inte orkar med i sin hushållsekonomi. Behovet är stort – efterfrågan är liten. En pa-

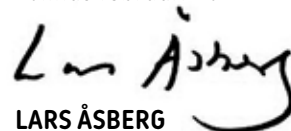
radox som illustrerar problemet med de höga byggpriserna.

Vi bidrar gärna till att bredda utbudet av hyresrätter, och vi vill framöver kunna erbjuda fler bostäder med olika kvalitéer och varierande hyresnivåer. Vi har en historia av att ligga i framkant vilket ges flera exempel på i den här årsredovisningen. Vi ser fram mot ett 2022 där vi bygger bostäder och ger en god och konkurrenskraftig service till de cirka 8 000 Bollnäsbor som bor hos oss.

En del kan vi förutspå – en del är ännu så länge helt okänt. Det är svårt att se in i framtiden och gissa sig till sanningar. Vi är dock rustade för de utmaningar vi tror framtiden, Bollnäs, och våra kunder ger oss. En trygg och stabil ekonomi samt kompetent organisation ger oss möjlighet att bygga och förvalta för framtiden. 



Bollnäs februari 2022


LARS ÅSBERG

VD, Bollnäs Bostäder



Ledningsgrupp, styrelse & revisorer





LEDNINGS GRUPP

Lars Åsberg, VD • Åke Jonsson Chef Ekonomi & Administration • Sylvia Spinnars Chef Boservice
Anna Hansemon Chef Park & HR • Elinor Uppgren Chef Kundcenter • Ulf Linde Chef Teknik

STYRELSE & REVISORER

ORDINARIE LEDAMÖTER

1. Lena Sund Berglund, ordf. (S)
2. Per Bång, 1:e vice ordf. (M)
3. Göran Jansson, 2:e vice ordf. (V)
4. Madelene Selander (BP)
5. Peter Nordebo (L)
6. Ann-Sofie Johansson (S)
7. Örjan Larsson (S)
8. Thomas Backan (C)
9. Fredrik Hellberg (SD)



PERSONALREPRESENTANTER

10. Fredrik Spinnars (Vision)
11. Staffan Tällberg (Fastighets)

REVISOR Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB **REPRESENTANT** David Hansen, aukt. revisor

REVISORSUPPLEANT Annika Wedin, aukt. revisor **LEKMANNAREVISORER** Tor Jonsson (S) Gertrud Dag Hedin (S)



Förvaltningsberättelse



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bollnäs Bostäder, organisationsnummer 556060-3176, avger härmed årsredovisning för verksamheten år 2021.

Ägarförhållande

AB Bollnäs Bostäder är ett helägt dotterbolag till Bollnäs Stadshus AB och ingår i Bollnäs kommuns bolagskoncern. Koncernredovisning upprättas i Bollnäs Stadshus AB, org nr 556792-9962.

Ägardirektiv och balanserade styrkort

För alla kommunens bolag finns det bolagsordningar, ägardirektiv och styrkort med visioner som är antagna av kommunfullmäktige.

Bolagsordningen är aktiebolagens regelverk, som tillsammans med lagstiftning anger ramarna för verksamheten.

Ägardirektivet fungerar som ett komplement till bolagsordningen. Av ägardirektivet framgår ägarens förväntningar och krav på bolaget. I kommunens målformuleringsmodell för balanserade styrkort anges en vision för hela kommunen, ett önskat läge för hela kommunen samt fem "perspektiv" som kommunen pekar ut som viktiga för helheten (kommunkoncernen) och delarna (förvaltningarna och bolagen). Det är inom de perspektiven bolaget formulerat sina mål.

AB Bollnäs Bostäders ägare Bollnäs Stadshus AB arbetade under 2019 fram nya ägardirektiv som avser perioden 2020 till och med 2023.

Måluppfyllelse

Styrkortets fem perspektiv, vari bolagets mål ryms, är:

1. Medborgare/Kund
2. Utveckling, välfärd och tillväxt
3. Ekonomi
4. Medarbetare
5. Arbetssätt och processer



**En avstämning av
det balanserade
styrkortet har gjorts.
Målen uppnås i
huvudsak.**





När bolaget planerar lägenheter är det behovet som styr – att anlägga en helhetssyn på kommunen och se till samtliga målgruppers behov är prioriterat. Hushållens storlek är avgörande. Hushållens socioekonomiska status i kommunen väger också tungt i bedömningen. Av riktlinjerna i ägardirektiven framgår det att bolaget ska tillgodose olika bostadsbehov och erbjuda ett varierat bostadsutbud. Detta speglas i de pågående och planerade byggnadsprojekten – som skiljer sig åt i såväl produktionskostnad som tänkt målgrupp.

Det pågår oavbrutet ett utvecklingsarbete i bolaget för att utföra det allmännyttiga uppdraget klokt, effektivt och mer ekonomiskt samtidigt som hyresgästerna skall uppleva bättre service och högre trivsel. En verklighet som förändras ställer krav på bolaget att det också förändras i samma takt. Det är nödvändigtvis inte organisationen som behöver ändras. Det kan lika väl vara medarbetarnas arbetssätt som korrigeras. Under 2021 fortsatte vårt arbete med en tydlig ambition att digitalisera fler arbetsprocesser än tidigare.



VISION 2025

”Rum för utveckling och att vara det naturliga för- stahandsvalet”

För att möjliggöra förverkligande av ägarens krav och för att utveckla företaget är AB Bollnäs Bostäders verksamhet strukturerad och styrd genom affärsidé, vision, strategier och handlingsplaner med mål på kort och lång sikt.

Bolaget har krav och förväntningar på sig från ägare, kund, lagstiftning och närsamhället. Dessa krav jobbar bolaget hårt för att leva upp till. I bolagets affärsplan har samtliga tidigare formaliserade styrdokument sammanfattats till ett uppdragsdokument med en tillhörande strategi och företagets vision – Rum för utveckling – det naturliga förstahandsvalet.

Organisationsanslutning, försäkringar

Bollnäs Bostäder är anslutet till arbetsgivarorganisationen Fastigo samt till de allmännyttiga bostadsföretagens intresseorganisation Sveriges allmännytta tidigare SABO. Vidare är företaget anslutet till Husbyggnadsvaror HBV Förening och till Företagshälsan Region Gävleborg.

Samtliga fastigheter och motorfordon var under år 2021 försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar. Styrelse- och vd-ansvarsförsäkring svarade If Skadeförsäkring för och för tjänstereseförsäkring svarade Europ Assistance. Anticimex svarade för skadedjursförsäkringen.



AFFÄRSIDÉ

Bolagets affärsidé går ut på att bygga, förvalta och hyra ut bostäder till så bra pris som möjligt så att så många som möjligt kan hyra av oss.



GRUNDSTRATEGIER

Bolagets grundstrategi går ut på att alla medarbetare arbetar med värdeskapande aktiviteter för att kunna erbjuda hyresgästerna prisvärt boende. I medarbetarnas sätt att fatta beslut, arbeta och uppträda i bolaget finns tre principer som ska följas: Volym, Kundnöjdhet och Effektivitet.



KÄRNVÄRDEN

Ekonomi • Teamwork • Transparens • Allmännytta

Bolagets kärnvärden, ETTA, ligger till grund för bolagets agerande inför medarbetare, hyresgäster, leverantörer och andra intressenter. I Bollnäs Bostäder ska alla medarbetare tillsammans öppet eftersträva en långsiktig lönsamhet i form av fokus på Ekonomi, Teamwork, Transparens och Allmännytta.



Miljöredovisning



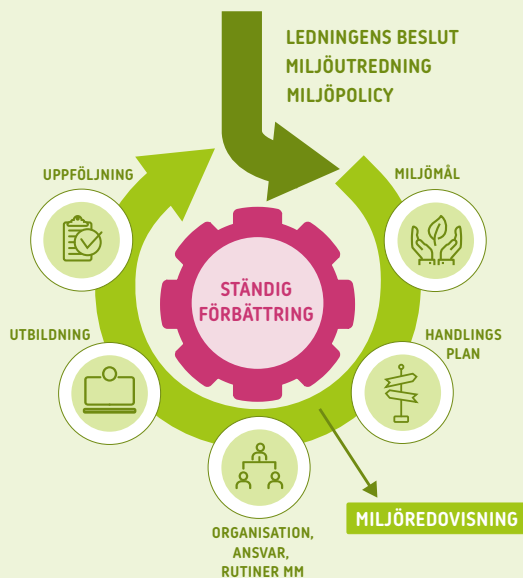
MILJÖREDOVISNING

Att väga in miljö- och klimatfrågor i dagens AB Bollnäs Bostäder har blivit en självklar del i hela bolagets arbete. En tydlig målsättning i det framtida agerandet ska vara att få bolagets hyresgäster att känna sig delaktiga i dessa frågor. Något som är ett måste för att nå en hållbar utveckling.

Miljöledningssystemet

Miljöledningssystemet är idag ett levande dokument. Arbetet med miljö har länge varit en viktig del i verksamheten.

Struktureringen av detta arbete påbörjades under 2008, vilket idag resulterat i ett väl inarbetat system.



Miljöpolicy

Bollnäs Bostäder vill bidra till en hållbar utveckling genom att minska bolagets olika verksamheters miljöpåverkan, både internt och externt. Bolaget ska bygga och förvalta bostäder med en långsiktig hänsyn till människors hälsa och vår miljö och ska dessutom medverka till att de lokala miljömålen i kommunen uppfylls.

Miljömål

Miljömål är ett sätt att konkretisera miljöpolicy. Målen visar därför hur bolaget på en mer detaljerad nivå arbetar med miljöfrågor inom verksamheten.

Viktigt är att miljömålen i bolagets affärsplan är realistiska, mätbara och uppföljningsbara.

MILJÖMÅL



Bidra till att minska användandet av fossila bränslen i kommunens fjärrvärmeverk.

- Projekt Fossilfri Fjärrvärme genomförs i Arbrå i samarbete med Bollnäs Energi, Bollnäs kommun samt näringslivet.



Producera el för eget bruk med hjälp av solcellsanläggningar.

- Pilotprojektet på Karlslunds servicehus ska vara i drift.
- Upprätta en solcellsplanering i samråd med Bollnäs Energi och Teknik- services och fritidsförvaltningen i kommunen.



Verka för ökad återvinning och ge goda möjligheter att göra sig av med avfall.

- Bolagets standardiserade miljöhus ska finnas tillgängliga i samtliga bostadsområden senast 2023.



Förbättra förutsättningarna för ökad återvinning i miljöhusen.

- Pilotprojekt: Kv Vängåvan på Gärdet ska under 2021 få länets tydligaste miljöhus i sitt slag med hjälp av kommunikationsteknik.



Vara medlem i Allmännyttans Klimatinitiativ och jobba aktivt med energieffektiviseringar.

- Fortsätta med energibesparingar med ytterligare 5% fram till och med 2025.



Bolagets transporter ska kunna företas fossiloberoende.

- Samtliga fordon ska vara fossiloberoende senast 2022.





**2021 värmdes
93 % av vårt fast-
ighetsbestånd av
fjärrvärme.**

Energi

Värmeförbrukningen är en av de viktigaste miljöaspekterna inom Bollnäs Bostäders fastighetsbestånd, då omfattningen av uppvärmningen av lägenheter och lokaler är stor. Värmen kommer huvudsakligen från fjärrvärmeverk, som ger en lägre miljöpåverkan än till exempel olja. År 2021 värmdes 93 % av vårt fastighetsbestånd av fjärrvärme. Ytterligare 5 % värms upp av närvärme, vilket innefattar flis och bergvärme. Notera att solvärme börjar bli ett alternativ till att komplettera med fjärrvärme.

Värmebesparingar

Även om konvertering till fjärrvärme och andra miljövänligare energislag har genomförts inom beståndet, kan insatser fortfarande göras för att minimera använd värmeenergi, då energislagen fortfarande ger vissa utsläpp. Ett samarbete har inletts med Bollnäs Energi för att tillsammans minska de fossila utsläppen, ett samarbete där vi bidrar med att försöka jämna ut värmeverkets effekttoppar så pass att fossila tillskott inte ska vara nödvändiga. Andra insatser är bland annat att kontinuerliga temperatur- och ventilationsjusteringar i systemen utförs. Att justera inomhustemperaturen till 21 °C bedöms vara optimalt, då det anses vara den optimala temperatur för att inomhusklimatet ska upplevas behagligt.



Energieffektivisering

Energieffektivisering har fortsatt att vara en prioriterad miljöfråga för bolaget under 2021. Detta för att bibehålla den energibesparing på över 20 % som uppnåtts och samtidigt fortsätta arbeta målmedvetet med att minska framtida energiförbrukning. Under 2021 satsade Bollnäs Bostäder cirka 6,5 mkr, exklusive nybyggnationer, på att genomföra energibesparande åtgärder fördelat på el, värme och ventilation. Inom ventilation har arbetet varit att effektivisera och förnya ventilationsanläggningar vilket leder till minskad energianvändning och en bättre komfort. Kontinuerliga åtgärder för energibesparingar görs i beståndet. Bland annat i gemensamma tvättstugor har tvätt- och torkutrustning bytts ut till mer energisnåla sådana. Likaså byts av samma anledning motorvärmare ut successivt i beståndet. Entré- och gårdsbelysningar åtgärdas för att skapa trygga utemiljöer. Inne i beståndet byts äldre fastighetsbelysning ut mot lågenergilampor med närvarostyrning.

Fönster och tilläggsisolering, dessa kostsamma delar är även åtgärder som har börjat fått mer plats i det planerade underhållet. Vårt första solcellsprojekt har invigts under 2021, taken på Kvarnvägen 2, 4, 8 och 10 har täckts med paneler som avser en effekt på 100 kW, vilket ger en årsproduktion på ca 90 000 kWh. Ett lyckat projekt som gett mersmak för fortsatta förstudier. Två sådana är Blomkransen 6 samt Bonden 1 där solceller är tänkt att kombineras med värmeåtervinningsanläggning i form av värmepumpar.

Under 2021 satsade Bollnäs Bostäder cirka 6,5 mkr, exklusive nybyggnationer, på att genomföra energibesparande åtgärder.



Bland annat har tvätt- och torkutrustning i gemensamma tvättstugor bytts ut till mer energisnåla sådana. Likaså byts av samma anledning motorvärmare ut successivt i beståndet.



Skåneinitiativet

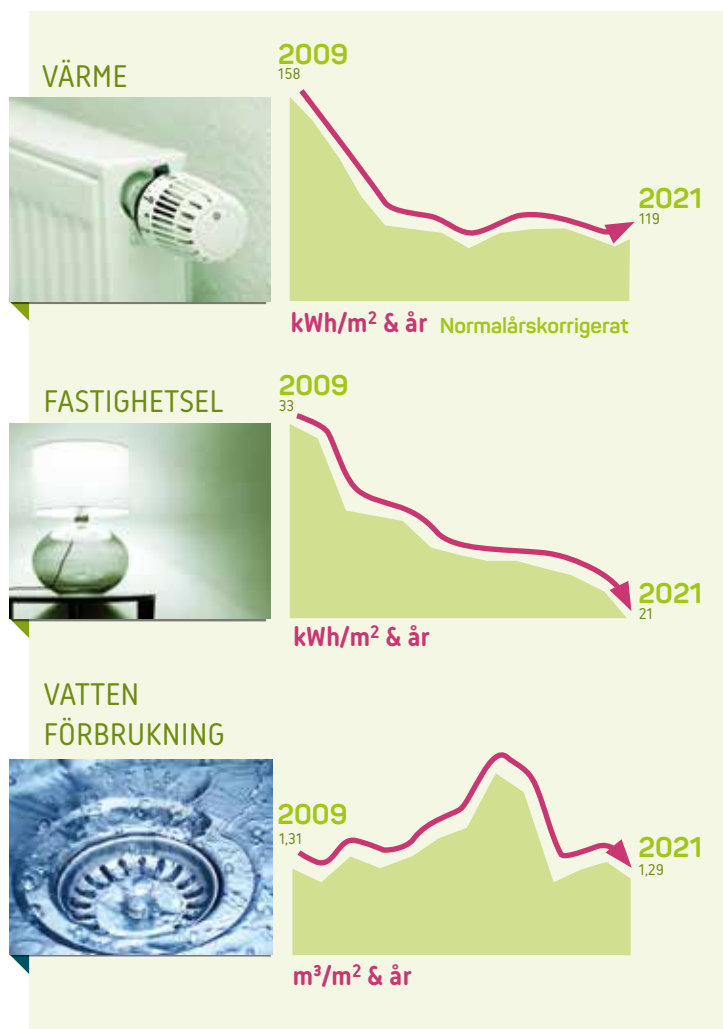
Sedan 2008 har Bollnäs Bostäder varit med i SABO:s energiutmaning "Skåneinitiativet". Bakgrunden till detta initiativ är att bostadssektorn står för 40 % av energianvändningen i Sverige samt det nationella målet att spara 20 % till 2020. Genom att underteckna det så kallade Skåneinitiativet blev målsättningen att minska bolagets energianvändning med 20 % till år 2016 jämfört med 2007 års förbrukning. Målet till och med år 2016 uppnåddes med marginal då summeringen slutade på 24,8 %. Nu fortsätter arbetet med att bibehålla besparingen samt att börja snickra på nya mål.

Vatten

Vattenförbrukningen hos Bollnäs Bostäders hyresgäster har identifierats som en betydande miljöaspekt för bolaget. Förbrukningen varierar dock stort beroende på fastigheternas ändamål och verksamhet samt hyresgästernas förbrukningsmönster. Vatten är idag ingen begränsad produkt i Sverige, men det vatten som tillförs en fastighet och det avloppsvatten som lämnar en fastighet behandlas i reningsverk där stora mängder kemikalier förbrukas. Dessutom kräver varmvatten uppvärmning vilket innebär en ytterligare energiåtgång. Bollnäs Bostäder har målbilden att minska vattenförbrukningen hos bolagets hyresgäster. Till vår glädje kan vi konstatera att förbrukningen har ändrat riktning i statistiken mot vad den har gjort under många år.

Vattenbesparing

Bolaget har arbetat med att minska vattenförbrukningen i fastighetsbeståndet under en längre tid. Detta arbete kommer att fortsätta, då hyresgäster över lag använder mer vatten än personer som betalar sitt vatten efter hur mycket man förbrukar.



Källsortering hos våra hyresgäster

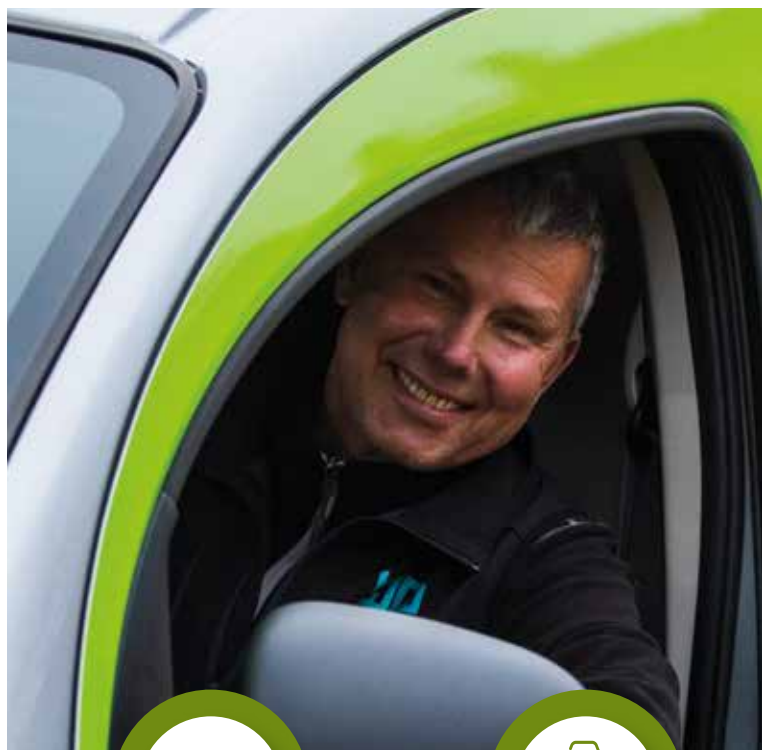
Bollnäs Bostäders verksamhet har en betydande miljöpåverkan genom det avfall som egen verksamhet, entreprenörer och hyresgäster genererar. Eftersom närmare en fjärdedel av kommunens invånare bor i bolagets fastighetsbestånd uppkommer en stor mängd avfall. Bolagets miljöpåverkan från avfall kan dock bli betydligt mindre vid källsortering. För att underlätta för källsortering har Bollnäs Bostäder sett till att alla hyresgäster har tillgång till källsorteringskärl i bostaden. För själva sorteringen har bolaget satt upp ett mål om att alla våra fastigheter ska ha tillgång till källsortering inom 400 meter, detta genom egna miljöhus eller genom de källsorteringsstationerna som finns runt om i kommunen. Detta ses både som en miljövinst och som en service till de boende.

Radon

Radon i byggnader kan komma från mark eller från byggnadsmaterial. Höga halter av radon i byggnader under en lång tid kan ge hälsoproblem, framförallt i kombination med rökning. Flertalet lägenheter har redan mätts i bolagets fastighetsbestånd, och en radonplan togs fram under 2008 för mätningar i det övriga fastighetsbeståndet. Bollnäs Bostäder har som målsättning att samtliga fastigheter får sina mätningar genomförda och i möjliga fall åtgärdade. Vilket utförs inom de ekonomiska ramar och i dialog med ansvarig myndighet som utövar tillsynen.

Mötes- och resepolicy

Målsättningen med Bollnäs Bostäders mötes- och resepolicy är att skapa en tydlig miljöprofil för att styra resor och möten mot mer miljövänliga alternativ.



RING ELLER VIDEOKONFERERA

Är resan verkligen nödvändig? Se över alternativa möjligheter. Kanske är telefon eller webbkonferens ett alternativ eller att gå och cykla till mötet. Ibland är det kanske möjligt att få kursen i Bollnäs om det samordnas med andra intressenter?



RES KOLLEKTIVT

I första hand väljer vi tåg och i andra hand buss. Flygresor ska endast utnyttjas där tidsmässiga eller praktiska skäl inte medger annat.



TJÄNSTEBIL

Bil kan användas om kommunikationer med tåg eller buss saknas, eller om eventuell skillnad i tidsåtgång är avgörande för ärendets utförande. Samåkning skall alltid tillämpas när detta är möjligt.



EGEN BIL

Finns inga andra möjligheter får du använda egen bil.

"Vi har miljö i tanken"

Miljöansvar finns inom alla områden i bolaget och fordonsparken består övervägande av miljöbilar. Elbilar har även fått en naturlig plats i bolagets vagnpark och är ett givet alternativ vid utbyte av fordon där det är möjligt. Bolaget är även med i "Cykelvänlig arbetsplats Gävleborg" för att främja hållbara transporter.

Bolagets fordonspark består övervägande av miljöbilar.





Materialval i byggprojekt är en aktuell fråga som kommer att bli ännu viktigare.

Miljötänk i nyproduktion och ombyggnad

I alla underhålls- och nyproduktionsprojekt är miljötänk en naturlig del, något som är ett måste för att bidra till en hållbar bygg- och fastighetssektor. Stora energikrav är idag satta på befintligt bostadsbestånd och på nyproducerade bostäder. Kraven blir tuffa att uppfylla. Materialval i byggprojekt är också en aktuell fråga som kommer att bli ännu viktigare. Detta för att fasa ut farliga ämnen samt få kontroll på vilka ämnen det är man bygger in i bostäderna.

Materialval

Även i övrigt, till exempel vid renovering och underhåll i fastighetsbeståndet, har det material som används en betydande miljöpåverkan. Idag finns det ett stort utbud av byggmaterial och det är tidsödande att få en heltäckande bild av vad som är ett bra byggmaterial ur miljösynpunkt. Förutom funktion och kostnad ska även miljöegenskaper beaktas. Företagets produktråd har till uppgift att hitta de bästa och lämpligaste materialen. Som hjälp att underlätta arbetet med att minska användningen av farliga ämnen används idag två olika

system för bedömning och dokumentation av byggvaror, BASTA och Sunda Hus.

"Klimatinitiativet" ett naturligt steg!

Bolagets tidigare avsiktsförklaring "Skåneinitiativet" är uppfyllt och till ända. En fortsättning på detta arbete kändes som ett naturligt steg för Bollnäs Bostäder. När SABO under hösten 2018 presenterade uppföljaren fanns ingen tvekan om vår delaktighet. "Klimatinitiativet" är en utökad fortsättning på tidigare "Skåneinitiativ" där fokus var att spara energi. Målet med att spara energi förlängs och höjs till 30 % till 2030 utifrån samma förutsättningar som tidigare. Energibesparingen är inte längre den primära målbilden utan bara ett delmoment. Den primära avsikten med initiativet är att Bollnäs Bostäder, tillsammans med andra anslutna allmännyttiga bolag, ska vara fossilfria 2030. Tre frivilliga fokusområden kommer även att vara valbara där t.ex. samarbeta med leverantörer, som Bollnäs Energi, är ett. Där vårt samarbete ska uppmuntra och förhoppningsvis möjliggöra att våra leverantörer även ska kunna jobba mot att bli fossilfria.



Ekonomi och verksamhet



EKONOMI & VERKSAMHET

Resultat

Bollnäs Bostäder redovisar för år 2021 en vinst på 20,3 mkr före och 5,4 mkr efter bokslutsdispositioner och skatt. Bolagets nettoomsättning 256,5 mkr.

Intäkter och kostnader

De totala intäkterna uppgår till 262,3 mkr och består till absolut största del av hyresintäkter.

Kostnaderna för året uppgår till totalt 242,0 mkr. Stora kostnadsposter är förbrukningsavgifter som uppgår till 61,2 mkr. Uppvärmningen står för den största delen 33,6 mkr.

Kostnaderna för reparationer har uppgått till 22,8 mkr. Bolaget har under året satsat 55,7 mkr i underhållsåtgärder. Av underhållet avser 24,9 mkr lägenhetsunderhåll.

Kostnadsposter där utfallet blev bättre än budgeterat är räntekostnaden som i dagsläget ligger på historiskt låga nivåer. En kostnadspost som ökade mycket under 2021 är fastighetsskötsel. Den enskilt största anledningen till ökningen är kostnader för snöröjning. Detta eftersom vintern 2020 var extremt snöfattig.

En annan stor kostnadspost som hamnade betydligt högre än föregående år är värmekostnaden. Detta beroende både på en väldigt kall start och avslutning av året.

Bolagets vinst på 20,3 mkr blev bättre än det i prognosen angivna resultatet på 15,0 mkr. Soliditeten utgör 26,8 % vid utgången av 2021 vilket överstiger det i ägardirektivet angivna kravet på 25 %.

Vinst 20,3 MKR

Nettoomsättning 256,5 MKR

Låneskuld 565,0 MKR

Balansomslutning 897,8 MKR

Underhållskostnader 55,7 MKR

Soliditet 26,8 %



Hyresgäster som bott minst 20 år i samma lägenhet får 40 % rabatt på en månadshyra per år.



Finansiering

De totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar har under året uppgått till 52,9 mkr. Byggnader och mark svarar därvid för 50,6 mkr och inventarier för 2,3 mkr.

Den totala låneskulden till banker är vid årets slut 565 mkr, vilket innebär att låneskulden per kvadratmeter är 2 145 kronor. Räntekostnaden för året har till banker varit 3,2 mkr och borgensprovision till kommunen 2,6 mkr. Upplåtelseinsatser från de boende på Sundsåker, Hamre Gård och Sundsbro 2 uppgår vid årsskiftet till 26,9 mkr.



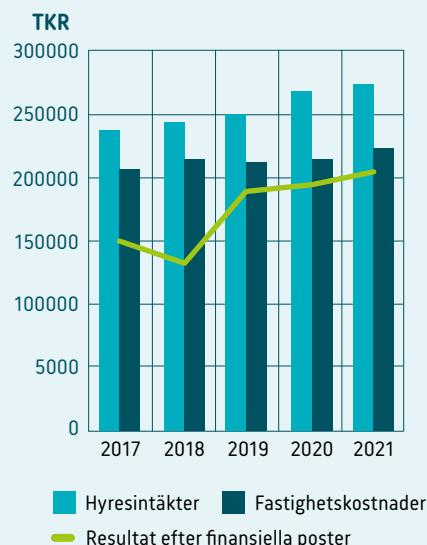
Hyresförändringar

Inför 2021 har Bollnäs Bostäder och Hyresgästföreningen träffat ett avtal om att hyrorna för bostäder och lokaler höjts med 1,5 % från och med 1 mars. Garage, carportar och parkeringsplatser har höjts med 5 kronor per månad.

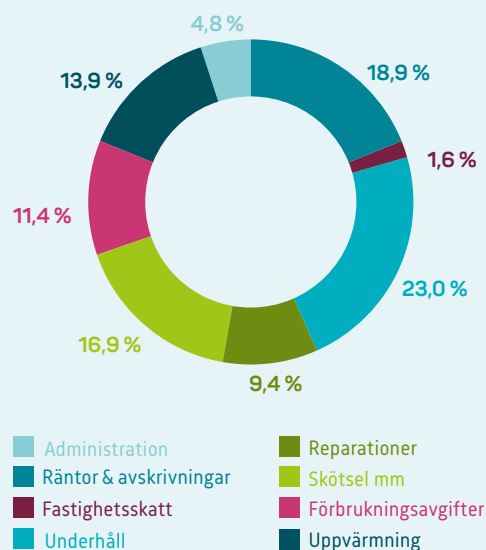
Hyresgäster som bott minst tjugo år i samma lägenhet får 40 % rabatt på en månadshyra per år. Nämnd hyresrabatt har funnits i tolv år och för 2021 utgjorde den ca 452 tkr fördelad på 219 hyresgäster.

Varje år ges en hyresrabatt till hyresgäster vars lägenhet det inte utförts något lägenhetsunderhåll under lång tid. Utbetalning av rabatterna under 2021 uppgick till ca 1,3 mkr.

Hyresintäkter och resultat



Kostnadsfördelning i procent



Fastighetsförvaltning

Bollnäs Bostäder har ett fastighetsbestånd av varierande ålder och med förhållandevis stor andel små lägenheter. Åldersmässigt är beståndets tyngdpunkt från 1960-talet. Bolaget äger huvuddelen av servicehusen för äldreboenden i kommunen. Företagets totala antal lägenheter, belägna i Bollnäs, Arbrå, Kilafors, Rengsjö och Vallsta, var vid senaste årsskiftet 3 956.

Annat av betydelse:

- Kv Trädgården - ABF-lokalen är uppsagd och bolaget har tidigare haft planer om att renovera lokalen till lägenheter. Planerna har nu ändrats på grund av andra aktörer som planerar att bygga ett stort antal lägenheter centralt i stan. Vi avvaktar därför och önskar kunna hyra ut lokalen så som den ser ut idag.
- "Kv. Kvarnen". Projektet senareläggs då omställningen av tidigare Hamrelund resulterar i lägenheter för samma målgrupp som kv Kvarnen.
- Saversta 2 b med 16 lägenheter, i huvudsak stora lägenheter i centrala stan har blivit kraftigt förse-
nat då projektet har överklagats i bygglovsskedet. Bolaget fick i december besked om att tingsrätten har avslagit överklagan och projektet kan fortsätta.
- Bolaget hade tidigare ett halvt våningsplan på gamla delen av Hamrelund vakant. Lokalen är nu ombyggd och kommunen bedriver nu ett LSS boende där. Inflyttningen skedde under hösten 2021.

Internkontroll

Bolaget arbetar löpande med internkontroll och har sedan 2017 en ny internkontrollfunktion i drift. Den följer COSO-modellen och syftar till att åstadkomma en rimlig försäkrans:

- om bolagets mål uppnås och om verksamheten är ändamålsenlig och effektiv.
- om den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig.
- om att tillämpliga lagar följs.

De kontrollmål som använts under 2021 – och som finns angivna i av styrelsen fastställd internkontrollplan - visar inga avvikelser.



Vid utgången av året förvaltade bolaget följande antal enheter inom eget bestånd:

Enhet	Antal	Yta, m ²
Lägenheter	3 956	232 763
Lokaler	143	23 248
Förråd	476	7 431
Garage	609	
P-platser	1 596	
Carportar	222	



Uthyrning, kunder och kommunikation

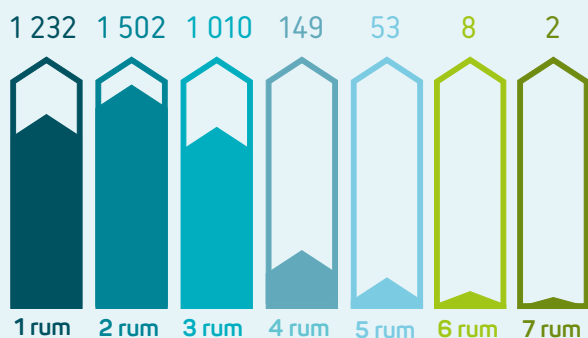
Antalet tomma lägenheter var vid årets slut 151 vilket motsvarar 3,82 % av beståndet. Det är en liten ökning av vakansgraden jämfört med året innan. Den största anledningen till de ökade vakanserna är tomställandet av Hedhamregatan 1 och Kilbygatan 6. Projektet Kilbygatan 6 stod klart sommaren 2021 medan Hedhamregatan 1 kommer vara inflyttningsklart våren 2022. En del av de vakanta lägenheterna har varit tomställda på grund av reparationer av skador. I Kilafors och Arbrå finns lediga lägenheter för direktuthyrning och i Bollnäs är det måttlig till lång väntetid beroende på läge och område. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler uppgick till totalt 11,9 mkr vilket är knappt 2,3 mkr högre än föregående år.

3 956
LÄGENHETER



- Bollnäs
- Arbrå
- Vallsta
- Kilafors
- Rengsjö

Lägenhetsfördelning



Vakanser, %



” Bolaget strävar efter ett öppet arbetssätt där man tillsammans med hyresgästerna och ägaren bygger Bollnäs.



Utöver medarbetarnas dagliga kommunikation med hyresgästerna tillkommer även aktiviteter för boinflytande genom regelbundna möten med hyresgästerna ute i bostadsområdena. Representer från bolaget brukar vanligtvis under året bli inbjuden till informationsträffar hos Aktivitetscentrum och SFI men omständigheterna kring covid-19 i år har gjort att dessa tillställningar i huvudsak hållits online.



Bolaget har samarbetsavtal med föreningar i kommunen där Bollnäs Bandy, Arbrå Handbollsklubb, Bollnäs Ishockeysällskap, Bollnäs IF, Bollnäs Ridsällskap, Bollnäsdraget och Ångbåtssällskapet är några av föreningarna. De hjälper bolaget att bära fram varumärket och ser till att spännande underhållning med lokal förankring kan bjudas till bolagets hyresgäster.



Bollnäs Bostäder ser stor vikt i att främja folkhälsan samt integrationen i vår kommun, bolaget har därför under sommaren varit med och sponsrat Föreningsalliansen i deras arbete. Flera roliga aktiviteter har skett under sommaren på våra områden där alla får vara med och delta. Under vinterhalvåret har Föreningsalliansen fortsatt arbeta med detta. Till exempel finns det under vintermånaderna en isyta på Läroverksgatan 40 där barn och ungdomar kan samlas för att lära sig åka skridskor eller helt enkelt umgås.



Bolagets nyproduktion ställer fortsatt stora krav på en god marknadskommunikation där varje enskilt projekt synliggörs på företagets hemsida, i annonser och i trycksaker. Övergripande marknadskommunikation med befintliga hyresgäster och andra målgrupper sker genom webbplatsen där antalet besökare har ökat under flera år, via Facebook och genom hyresgästtidningen BoBladet som ges ut två gånger per år. I BoBladet finner läsarna en hel del om vad som pågår i företaget och dess närhet. Det finns även möjlighet att tävla om olika vinster, bland annat en ångbåtsstur på Varpen och biljetter till olika evenemang.

MEDARBETARE & ORGANISATION

Bolaget hade vid årets slut 46 medarbetare, 20 kvinnor och 26 män. Dessa är fördelade på 24 fastighetsanställda och 22 tjänstemän. Under året har bolaget även haft 7 säsongsarbetare och 30 feriearbetare anställda och med dessa inkludera de motsvarar tjänsterna 50 årsarbeten.

Genomsnittsåldern var 49 år och den genomsnittliga anställningstiden var drygt 15 år. Sjukfrånvaron för 2021 var 4,8 % vilket är högre än året innan.

Kompetensutveckling i form av bland annat utbildningar och föreläsningar har under året skett mestadels via Teams eller andra digitala plattformar.

Bolagets medarbetare engagerar sig och presterar sitt bästa, i varje situation, för företaget och kunden. Viktiga delar i detta är trivsel, kompetensutveckling och ett tydligt ledarskap.

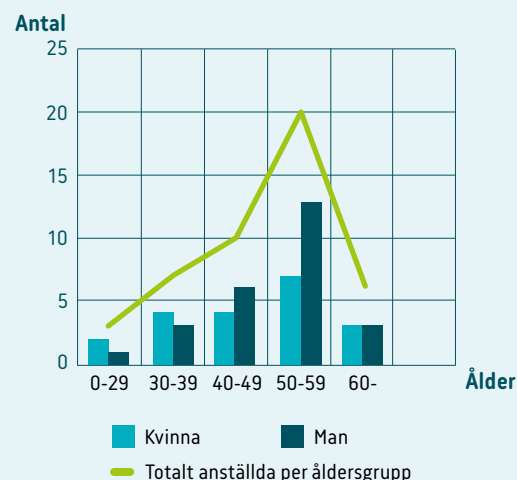
Regionala Mobilitetskontoret i Gävleborg har tagit fram en utmärkelse till alla arbetsplatser i Gävleborg som gör det lätt för anställda att välja cykeln, både till/från arbetet och i tjänsten. Denna utmärkelse heter "Cykelvänlig arbetsplats Gävleborg" och bolaget deltar i denna utmaning sedan hösten 2013.

Personalen erhåller friskvårdsbidrag till träningskort, simhallskort och massage.



30 feriearbetare och 7 säsongsarbetare arbetade hos oss under högsäsongen.

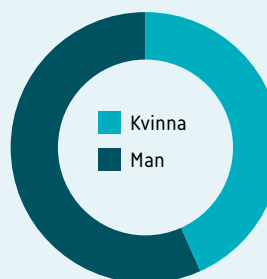
Åldersfördelning



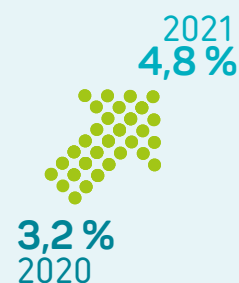
Nyckeltal

	2021	2022
Antal medarbetare per 31 december	46	42
Medelålder, år	49	49
Genomsnittlig anställningstid, år	15	16
Sjukfrånvaro, %	4,8 %	3,2 %

Könsfördelning



Sjukfrånvaro





BYGGVERKSAMHET & UNDERHÅLL

De totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar har under året uppgått till 52,9 mkr.



Byggnader och mark

50,6 MKR



Inventarier 2,3 MKR



Underhållsåtgärder

55,7 MKR



Lägenhetsunderhåll

24,9 MKR

INVESTERINGAR

Beslut har tagits om att bygga om före detta Hamrelunds servicehus till 41 trygghetsboenden. Projektet fortlöper enligt plan. I början av maj stod en visningslägenhet klar. Bolaget har börjat hyra ut lägenheterna och för närvarande är alla lägenheter uthyrda. Planerad inflyttning planeras våren 2022.

I bolagets miljöarbete har det länge funnits planer att bygga solcellsanläggningar på några av taken på kv Karlslund. På grund av pandemin har detta projekt försenats, men i slutet av år 2020 har projektet kunnat påbörjats och solcellerna sitter nu på plats. Projektet stod klart 31 maj 2021.

Kilbygatan 6 – Projektet har fortlöpt enligt plan under hela renoveringsprocessen, och de upprustade lägenheterna är nu färdigställda och uthyrda.



De planerade fastighetsunderhållsåtgärderna i beståndet för 2021 har på grund av pandemin blivit i vissa fall svåra att utföra. Med respekt för våra hyresgäster har vi inte kunnat befinna oss i vissa bostadshus där underhållsåtgärder varit planerade. Trots problemen har bolaget gjort fastighetsunderhållsåtgärder i paritet med rekordåret 2020. De åtgärder som gjorts i beståndet är bland annat:

Bollnäs

Mästaren	Fasadmålning etapp 1 (2)
Virvelvägen 27	Målat taket
Långnäsavägen 5	Fasadmålning
Bornvägen 7 & 9	Balkongrenovering
Hedhamregatan 6-12	Påbörjat fönsterbyte, färdigställs 2022
Polacksgatan 8 & 9	Fasadmålning/balkongrenovering
Hedhamragatan 1	Ombyggnad
Hedhamregatan 1	Ombyggnad/renovering ett våningsplan åt socialtjänsten

Kilafors

Hambogatan 3 & 5	Fasadmålning/balkongrenovering
Hambogatan 13 & 15	Fasadmålning/balkongrenovering etapp 2 (2)
Magasinsvägen 9	Fasadmålning/balkongrenovering etapp 2 (2)
Hällagården	Byggt två nya lägenheter
Hällagården	Renoverat två kylrum i storköket

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:
 Balanserade vinstmedel: 171.826.096 kr
 Årets vinst: 5.434.962 kr
Summa: 177.261.058 kr

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition:

Att balansera i ny räkning: 177.261.058 kr



Bokslut



FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, mkr	256,5	253,8	252,2	246,8	240,7
Driftöverskott, mkr	71,8	76,2	74,8	67,7	68,9
Avskrivningar, mkr	40,0	41,5	39,2	37,9	35,4
Låneräntor brutto, mkr	5,8	7,7	8,4	8,4	10,2
Årets resultat före disp och skatt, mkr	20,3	19,6	18,8	13,2	15,0
Fastigheternas bokförda värde, mkr	730,5	743,2	765,2	734,6	718,8
Taxeringsvärden, mkr	1 130,6	1 121,6	1 121,6	1 019,6	1 00,6
Investeringar i byggnader och mark, mkr	50,6	12,7	63,3	47,0	61,1
Fastighetslån, mkr	565,0	565,0	565,0	535,0	510,0
Eget kapital, mkr	240,4	224,2	209,2	194,3	184,3
Nyckeltal					
Förvaltning					
Driftkostnader, kr/m ²	475	449	483	485	463
Underhåll, kr/m ²	211	213	181	189	185
Fastighetsskatt/avgift, kr/m ²	15	14	15	13	13
Driftöverskott, kr/m ²	272	290	286	259	265
Centrala adm o försäljn.kostn, kr/m ²	44	44	46	45	44
Bostadshyra i snitt, kr/m ²	1 019	1 005	978	957	950
Riskbedömning					
Vinstmarginal, %	7,9	7,7	7,5	5,3	6,2
Kapital					
Soliditet bokförda värden, %	26,8	25,6	24,9	24,2	24,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,8	2,8	2,8
Bokfört värde fastigheter, kr/m ²	2 773	2 818	2 926	2 809	2 764
Verkligt värde fastigheter, kr/m ²	6 073	5 935	5 832	5 545	5 345
Belåningsgrad bokförda värden, %	81,0	79,7	75,4	74,5	72,7
Belåningsgrad verkliga värden, %	37,0	37,8	37,9	37,7	37,6
Avkastning					
Direktavkastning bokförda värden, %	9,8	10,2	9,8	9,2	9,6
Direktavkastning verkliga värden, %	4,5	4,9	4,9	4,7	5,0
Avkastning på eget kapital, %	8,72	9,03	9,33	6,97	8,39
Avkastning på totalt kapital, %	2,9	3,2	3,3	2,7	3,2

BEGREPPS-FÖRKLARINGAR

Driftöverskott

Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Bostadshyra i snitt, kr/m²

Hyresintäkter brutto för bostäder dividerat med bostadsytan.

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

Eget kapital

Eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt 20,6 %.

Soliditet bokförda värden

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Bokfört värde fastigheter, kr/m²

Fastigheternas bokförda värde dividerat med totala ytan för bostäder och lokaler.

Verkligt värde fastigheter, kr/m²

Fastigheternas verkliga värde dividerat med totala ytan för bostäder och lokaler.

Belåningsgrad

Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde alternativt verkligt värde.

Fastigheternas direktavkastning

Driftöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde alternativt verkligt värde vid årets utgång.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.



RESULTATRÄKNING

TKR	NOT	2021	2022
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	254 977,7	252 403,8
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 501,3	1 398,3
<i>Summa nettoomsättning</i>		<i>256 499,0</i>	<i>253 802,1</i>
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-125 094,3	-117 891,8
Underhållskostnader	5	-55 678,8	-55 985,0
Fastighetsskatt/avgift		-3 925,3	-3 752,6
Avskrivningar	6,1	-39 902,8	-41 411,7
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-224 601,2</i>	<i>-219 041,1</i>
Bruttoresultat		31 897,8	34 761,0
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	6,1	-94,0	-109,5
Övriga kostnader	7	-11 535,2	-11 443,5
Övriga rörelseintäkter	8	5 002,2	3 762,4
Rörelseresultat	9, 10, 11	25 270,3	26 970,4
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	604,2	23,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	235,6	258,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-5 843,3	-7 689,2
Resultat efter finansiella poster		20 267,3	19 563,1
Bokslutsdispositioner			
Upplösning överavskrivningar		600,0	1 400,0
Lämnade koncernbidrag		-14 075,0	-102,3
Skatt	15	-1 357,3	-4 679,0
Årets resultat		5 435,0	16 181,8

BALANSRÄKNING

TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		270,0	292,5
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	717 414,9	741 845,6
Inventarier	18	19 561,4	22 558,6
Pågående ny- och ombyggnader	19	41 652,8	1 329,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	7 539,6	6 896,0
Uppskjuten skattefordran		7 607,5	7 362,3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>794 046,2</i>	<i>780 284,2</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 130,0	1 671,1
Fordringar hos koncernföretag	21	100 336,4	92 978,6
Övriga fordringar	22	2 225,7	1 750,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	-0,6	0,0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>103 691,5</i>	<i>96 400,0</i>
Kassa och bank		53,0	161,0
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>103 744,5</i>	<i>96 561,0</i>
Summa tillgångar		897 790,7	876 845,2



BALANSRÄKNING

TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		35 000,0	35 000,0
Uppskrivningsfond		2 889,0	3 439,0
Reservfond		15 310,1	15 310,1
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		171 826,1	144 020,0
Årets resultat		5 435,0	16 181,8
<i>Summa eget kapital</i>		<i>230 460,2</i>	<i>213 950,9</i>
Obeskattade reserver	24	12 500,0	13 100,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	565 000,0	565 00,0
Övriga långfristiga skulder		26 895,0	27 165,0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>591 895,0</i>	<i>592 165,0</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 446,0	18 255,0
Skulder till koncernföretag		13 357,8	6 623,3
Övriga kortfristiga skulder		1 415,5	2 817,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	31 716,2	29 933,7
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>62 935,5</i>	<i>57 629,3</i>
Summa eget kapital och skulder		897 790,7	876 845,2

BALANSRÄKNING

TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		270,0	292,5
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	717 414,9	741 845,6
Inventarier	18	19 561,4	22 558,6
Pågående ny- och ombyggnader	19	41 652,8	1 329,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	7 539,6	6 896,0
Uppskjuten skattefordran		7 607,5	7 362,3
Summa anläggningstillgångar		794 046,2	780 284,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 130,0	1 671,1
Fordringar hos koncernföretag	21	100 336,4	92 978,6
Övriga fordringar	22	2 225,7	1 750,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	-0,6	0,0
Summa kortfristiga fordringar		103 691,5	96 400,0
Kassa och bank		53,0	161,0
Summa omsättningstillgångar		103 744,5	96 561,0
Summa tillgångar		897 790,7	876 845,2



BALANSRÄKNING

TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		35 000,0	35 000,0
Uppskrivningsfond		2 889,0	3 439,0
Reservfond		15 310,1	15 310,1
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		171 826,1	144 020,0
Årets resultat		5 435,0	16 181,8
Summa eget kapital		230 460,2	213 950,9
Obeskattade reserver	24	12 500,0	13 100,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	565 000,0	565 00,0
Övriga långfristiga skulder		26 895,0	27 165,0
Summa långfristiga skulder		591 895,0	592 165,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 446,0	18 255,0
Skulder till koncernföretag		13 357,8	6 623,3
Övriga kortfristiga skulder		1 415,5	2 817,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	31 716,2	29 933,7
Summa kortfristiga skulder		62 935,5	57 629,3
Summa eget kapital och skulder		897 790,7	876 845,2

KASSAFLÖDESANALYS

TKR	NOT	2021	2020
Den löpande verksamheten	28		
Rörelseresultat före finansiella poster		25 270,8	26 970,4
Avskrivningar		39 996,9	41 521,2
Övriga ej likviditetspåverkande poster	29	-476,2	0,0
		64 791,5	68 491,6
Erhållen ränta		235,6	258,9
Erhållna utdelningar		592,3	78,5
Erlagd ränta		-6 343,3	-7 689,2
Betald inkomstskatt		-3 596,9	-2 321,5
		55 679,2	58 818,3
Ökning/minskning kundfordringar		541,1	-827,3
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-25,4	896,7
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 041,0	5 226,9
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		2 411,8	1 135,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		60 647,7	65 249,7
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	30	-52 872,0	-16 536,4
Sålda materiella anläggningstillgångar		478,0	0,0
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 108,5	-549,6
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		476,9	467,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 025,6	-16 618,7
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-270,0	0,0
Upptagna lån		0,0	14 810,0
Lämnat koncernbidrag		-102,3	-2 253,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-372,3	12 556,7
Årets kassaflöde		7 249,8	61 187,7
Likvida medel vid årets början		93 064,6	31 876,9
Likvida medel vid årets slut	31	100 314,4	93 064,6



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TKR	2021-12-31	2020-12-31
BUNDET EGET KAPITAL		
Aktiekapitalet utgörs av 350 000 aktier med ett kvotvärde av 100 kronor vardera.		
Aktiekapital		
Belopp vid årets ingång	35 000,0	35 000,0
Belopp vid årets utgång	35 000,0	35 000,0
Uppskrivningsfond		
Belopp vid årets ingång	3 439,0	3 989,0
Övrig överföring till fritt eget kapital	-550,1	-550,0
Belopp vid årets utgång	2 888,9	3 439,0
Reservfond		
Belopp vid årets ingång	15 310,1	15 310,1
Belopp vid årets utgång	15 310,1	15 310,1
FRITT EGET KAPITAL		
Belopp vid årets ingång	160 201,8	143 470,0
Årets resultat	5 435,0	16 181,8
Aktieägartillskott	11 074,2	0,0
Övrig överföring från uppskrivningsfond	550,1	550,0
Belopp vid årets utgång	177 261,1	160 201,8

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2021 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period som intäkten avser.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt hänföres till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utträngs kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad i resultaträkningen. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Värderingsprinciper

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella förbättringsarbeten samt uppskrivningar och minskat med planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I övrigt har tillgångar, avsättningar och skulder värderats till anskaffningsvärden. Pågående ny- eller ombyggnadsarbeten värderas till nedlagda kostnader.

Avskrivningsprinciper

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade livslängd. För inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivningstider komponenter

Stomme	50	år
Fasad	40	år
Fönster	40	år
Yttertak	40	år
El, VA, vent	40	år
Tekniska installationer	25	år
Våtrum	20	år
Restpost	50 år	

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna med marknadsanpassade avkastningskrav.

Finansiella instrument

Avtal med ränteswapar finns som skyddar bolaget mot ränteförändringar och inga derivat innehas som ej ingår i en säkringsrelation enligt K3. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Förändringar i ränteswaparnas värde redovisas inte i resultaträkningen. Säkringsredovisningen har upprättats i enlighet med kap 11 i BFNR 2012:1 (K3). Aktuella ränteswapar saknas per balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar och skulder i utländsk valuta saknas.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar i obeskattade reserver och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Skatter

Skatten utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skattefordran. Aktuell skatt är skatt som ska betalas avseende aktuellt år. Den uppskjutna skattefordran beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheterna.



NOTER

TKR	2021	2020
NOT 2		
Hyresintäkter och hyresbortfall		
Bostäder	236 935,7	232 623,1
Lokaler	29 383,2	29 113,2
Övrigt	6 805,3	6 645,0
Summa brutto	273 124,2	268 381,3
Avgår:		
Rabatter	-2 398,0	-2 589,0
Hyra egna objekt	-3 837,7	-3 781,5
Outhyrda objekt	-11 890,8	-9 607,0
Summa netto	254 997,7	252 403,8
Specifisering av outhyrt:		
Bostäder	9 012,3	6 588,2
Lokaler	2 176,0	2 385,2
Övrigt	702,5	633,6
	11 890,8	9 607,0
NOT 3		
Övriga förvaltningsintäkter		
Intäkter möblerade lägenheter	301,9	361,9
Ersättningar från hyresgäster	1 197,2	1 041,3
Övrigt	2,2	-4,9
	1 501,3	1 398,3
NOT 4		
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och städning	20 185,1	17 759,4
Reparationer	22 830,4	22 528,2
Vatten	12 745,0	11 768,6
El	8 272,6	9 168,6
Sophantering	6 215,9	6 104,9
Uppvärmning	33 556,1	30 581,2
Lokal administration	14 565,8	13 830,5
Övriga driftkostnader	6 268,4	6 150,4
	125 094,3	117 891,8
NOT 5		
Underhåll		
Lägenhetsunderhåll	24 902,4	21 863,4
Lokalunderhåll m.m.	1 478,6	1 994,7
Gemensamt underhåll	29 297,8	32 126,9
	55 678,8	55 985,0

NOTER

TKR	2021	2020
NOT 6		
Planenliga avskrivningar per funktion		
Immateriella anläggningstillgångar	22,5	22,5
Byggnader	34 445,6	34 468,0
Markanläggningar	263,3	276,8
Inventarier (fastighetskostnader)	5 171,4	6 644,4
	39 902,8	41 411,7
 Inventarier (centrala administrations- och försäljningskostnader)	94,0	109,5
NOT 7		
Övriga kostnader administration		
Central administration	7 284,1	7 240,5
Försäljningskostnader	4 251,1	4 203,0
	11 535,2	11 443,5
NOT 8		
Övriga rörelseintäkter		
Återvunna kundfordringar	285,3	405,5
Realisationsvinst vid försäljning av fastigheter	476,2	0,0
Näthyra multimediant	3 440,8	3 058,8
Övriga bidrag och ersättningar	799,9	298,1
	5 002,2	3 762,4
NOT 9		
Medelantalet anställda		
Antal årsarbetare	49,6	48,2
varav män	29,8	27,7
varav kvinnor	19,8	20,5
Total sjukfrånvaro	4,8%	3,2%
långtidssjukfrånvaro	2,5%	1,9%
sjukfrånvaro för män	5,0%	4,0%
sjukfrånvaro för kvinnor	4,5%	2,0%
anställda -29 år	11,4%	0,7%
anställda 30-49 år	1,3%	1,9%
anställda 50 år-	6,0%	4,6%
NOT 10:1		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	23 491,4	21 215,7
Sociala kostnader	8 967,2	8 452,3
varav pensionskostnader	1 543,6	1 958,8
NOT 10:2		
Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledning och övriga anställda		
Styrelse och vd	1 633,2	1 566,0
Övriga anställda	21 858,2	19 649,7



NOTER

TKR	2021	2020
NOT 10:3		
Ersättning till revisorerna		
PwC		
Revisionsuppdraget	125,0	81,2
Skatterådgivning	25,0	25,0
Övriga tjänster	20,3	47,5
	170,3	153,7
NOT 11		
Pensioner och liknande förmåner till ledningen		
Nuvarande vd är tillsvidareanställd med en uppsägningstid på 6 mån. Vid uppsägning från företagets sida utgår utöver uppsägningstiden ytterligare 9 månadslöner i avgångsvederlag.		
NOT 12		
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning aktier och andelar	592,3	78,5
Försäljning aktier och andelar	11,9	-55,5
	604,2	23,0
NOT 13		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övrigt	235,6	258,9
	235,6	258,9
NOT 14		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntor fastighetslån	3 234,4	5 424,5
Borgensprovision	2 601,4	2 264,3
Övrigt	7,5	0,4
	5 843,3	7 689,2
Den genomsnittliga årsräntan på fastighetslånen 211231 var 1,36 % inkl borgensprovision.		
NOT 15		
Skatt		
Aktuell skattekostnad	1 602,5	5 100,1
Skatt tidigare år	0,0	0,3
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-245,2	-421,4
Skatt på årets resultat	1 357,3	4 679,0
Redovisat resultat före skatt	6 792,3	20 860,8
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4 %)	1 399,2	4 464,2
Skatt tidigare år	0,0	0,3
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	846,3	906,4
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,0	-10,6
Skatteeffekt av övriga avdragsgilla kostnader	-643,0	-259,9
Effekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-245,2	-421,4
Redovisad skattekostnad	1 357,3	4 679,0

NOTER

TKR	2021-12-31	2020-12-31
NOT 16:1		
Anskaffningsvärde mm byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 370 500,5	1 358 980,5
Under året aktiverade nyinvesteringar	10 280,0	11 520,0
Årets försäljningar	-155,3	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 380 625,2	1 370 500,5
Ingående avskrivningar	-556 220,6	-528 154,3
Årets försäljningar	155,3	0,0
Årets avskrivningar	-28 268,9	-28 066,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-584 334,2	-556 220,6
Ingående uppskrivningar	36 436,2	42 837,8
Årets avskrivningar	-6 176,7	-6 401,6
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 259,5	36 436,2
Ingående nedskrivningar	-138 506,0	-138 506,0
Nedskrivningar	0,0	-22 000,0
Återföring nedskrivningar	0,0	22 000,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-138 506,0	-138 506,0
Utgående bokfört värde	688 044,5	712 210,1
NOT 16:2		
Anskaffningsvärde mm mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 554,4	28 554,4
Årets försäljningar	-1,8	0,0
Utgående bokfört värde	28 552,6	28 554,4
NOT 16:3		
Anskaffningsvärde mm markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	10 249,2	10 249,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 249,2	10 249,2
Ingående avskrivningar	-9 168,1	-8 891,3
Årets avskrivningar	-263,3	-276,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 431,4	-9 168,1
Utgående bokfört värde	817,8	1 081,1



NOTER

TKR	2021-12-31	2020-12-31
NOT 17		
Taxeringsvärden		
Byggnader	892 586,0	885 611,0
Mark	238 030,0	236 011,0
	1 130 616,0	1 121 622,0
varav hyreshusenheter	1 088 950,0	1 088 524,0
småhusenheter	41 666,0	33 098,0
Beräknat marknadsvärde	1 600 000,0	1 565 000,0
NOT 18		
Anskaffningsvärde mm inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	101 614,9	97 780,8
Nyskaffningar under året	2 268,3	3 834,1
Utrangeringar	-1 266,7	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 616,5	101 614,9
Ingående avskrivningar	-79 056,3	-72 302,3
Årets avskrivningar	-5 265,5	- 754,0
Utrangeringar	1 266,7	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 055,1	-79 056,3
Utgående bokfört värde	19 561,4	22 558,6
NOT 19		
Pågående ny- och ombyggnader		
Pågående ny- och ombyggnader	41 652,8	1 329,2
Utgående bokfört värde	41 652,8	1 329,2
NOT 20		
Anskaffningsvärde mm värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	6 896,0	6 869,2
Avyttring värdepapper	-465,0	-522,8
Inköp värdepapper	1 108,5	549,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 539,5	6 896,0
Utgående bokfört värde	7 539,5	6 896,0
NOT 21		
Fordringar hos koncernföretag		
Koncernkonto	100 261,4	92 903,6
Övriga fordringar	75,0	75,0
	100 336,4	92 978,6

NOTER

TKR	2021-12-31	2020-12-31
NOT 22		
Övriga fordringar		
Skattekontot	1 776,4	1 750,3
Skattefordran	449,3	0,0
	2 225,7	1 750,3
NOT 23		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övrigt	-0,6	0,0
	-0,6	0,0
NOT 24		
Obeskattade reserver		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	12 500,0	13 100,0
	12 500,0	13 100,0
NOT 25		
Skulder till kreditinstitut		
Summa fastighetslån	565 000,0	565 000,0
varav lån med slutbetalning senare än fem år efter balansdagen	565 000,0	565 000,0
NOT 26		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	500,0	1 000,0
Upplupna löner	790,0	785,0
Upplupna semesterlöner	4 030,0	3 020,0
Upplupna pensionsavgifter (PFA98)	485,0	480,0
Upplupna skatter på pensionskostnader	483,9	498,1
Förskottsbetalda hyresintäkter	20 745,9	19 752,0
Övrigt	4 681,4	4 398,6
	31 716,2	29 933,7
NOT 27		
Ansvarsförbindelser		
Borgensåtagande till Fastigo	434,4	431,5



NOTER

TKR	2021	2020
NOT 28 Redovisningsprinciper kassaflödesanalys Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. I kassaflödesanalysen klassas koncernkontot som likvida medel men som koncernmellanhavande i balansräkningen.		
NOT 29 Övriga ej likviditetspåverkande poster Vinst fastighetsförsäljning	476,2 476,2	0,0 0,0
NOT 30 Förvärv materiella anläggningstillgångar Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande: Byggnader och mark om- och nybyggnationer pågående Inventarier	 10 280,0 40 323,7 2 268,3 52 872,0	 11 520,0 1 182,3 3 834,1 16 536,4
NOT 31 Likvida medel Koncernkonto i Bollnäs kommun Kassa och bank	 100 261,4 53,0 100 314,4	 92 903,6 161,0 93 064,6
NOT 32 Balanserade vinstmedel Årets vinst	 171 826,1 5 435,0 177 261,1	 144 020,0 16 181,8 160 201,8
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition		
Att balansera i ny räkning	177 261,1	160 201,8

UNDERSKRIFTER

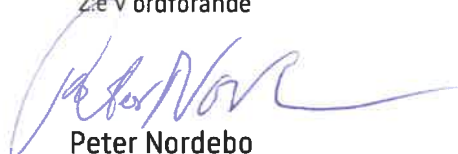
Bollnäs den 14 mars 2022


Lena Sund Berglund
ordförande


Per Bång
1:e v ordförande


Göran Jansson
2:e v ordförande


Thomas Backan


Peter Nordebo


Ann-Sofie Johansson


Madelène Selander


Fredrik Hellberg


Örjan Larsson


Fredrik Spinnars
personalrepr


Staffan Tällberg
Personalrepr


Lars Åsberg
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


David Hansen
auktoriserad revisor



Revisionsberättelsen omfattar sidorna
12-46 i denna tryckta årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bollnäs Bostäder, org.nr 556060-3176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bollnäs Bostäder för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Bollnäs Bostäder.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bollnäs Bostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-8. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bollnäs Bostäder för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bollnäs Bostäder enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisomsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Bollnäs den 18 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorerna i Bollnäs Bostäder AB, Bollnäs kommun

För kännedom och beaktande
Bolagsstyrelsen i Bollnäs Bostäder AB

Till årsstämman i
Bollnäs Bostäder AB
Org nr 556060-3176

För kännedom
Fullmäktiges i Bollnäs kommun

Granskningsrapport för 2021

Vi, av fullmäktige i Bollnäs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bollnäs Bostäders AB:s verksamhet för 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Årets granskning har framför allt fokuserat på följande områden:

- Styrning, kontroll och åtgärder
- Måluppfyllelse för verksamheten
- Måluppfyllelse för ekonomin
- Beredskap frågor kring avseende jäv, korruption och oegentligheter

Granskningen utgör underlag för att pröva om den interna kontrollen är tillräcklig samt att bedöma om förvaltningen sker på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2021:

Att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet i allt väsentligt har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har i allt väsentligt varit tillräcklig.

Bollnäs den 7 mars 2022

Tor Jonsson
Lekmannarevisor

Gertrud Dagh-Hedin
Lekmannarevisor

Bilagor: De sakkunnigas rapporter (nr 1 – Grundläggande granskning)

