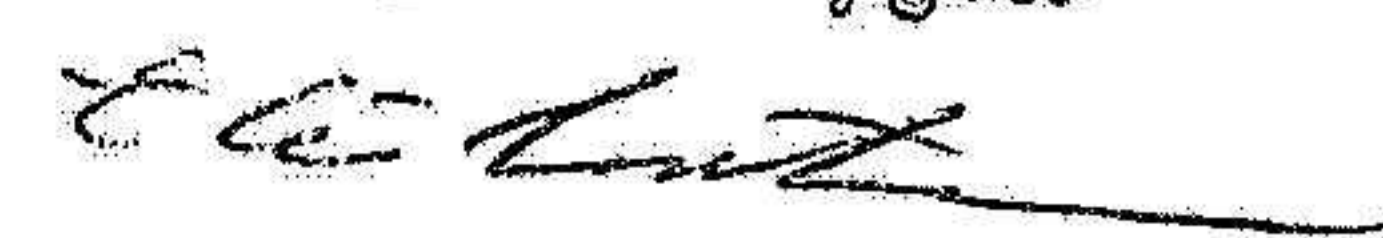


Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:



Elin Lennartsson

Årsredovisning

2023

AB Bollnäs Bostäder

556060-3176

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB BOLLNÄS BOSTÄDER intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma 2024-03-21. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Bollnäs 2024-04-05


Lars Åsberg
Verkställande direktör

Innehållsförteckning	Sid
Vd har ordet	1
Styrelse, revisorer och ledningsgrupp	3
Miljöredovisning	4
Förvaltningsberättelse	8
Förslag till vinstdisposition	16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Kassaflödesanalys	20
Förändringar i eget kapital	21
Flerårsöversikt och nyckeltal	22
Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar	23
Noter	24
Underskrifter	31
Revisionsberättelse	32
Granskningsutlåtande	33

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bollnäs Bostäder, organisationsnummer 556060-3176, avger härmed årsredovisning för verksamheten år 2023.

Inledning

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.

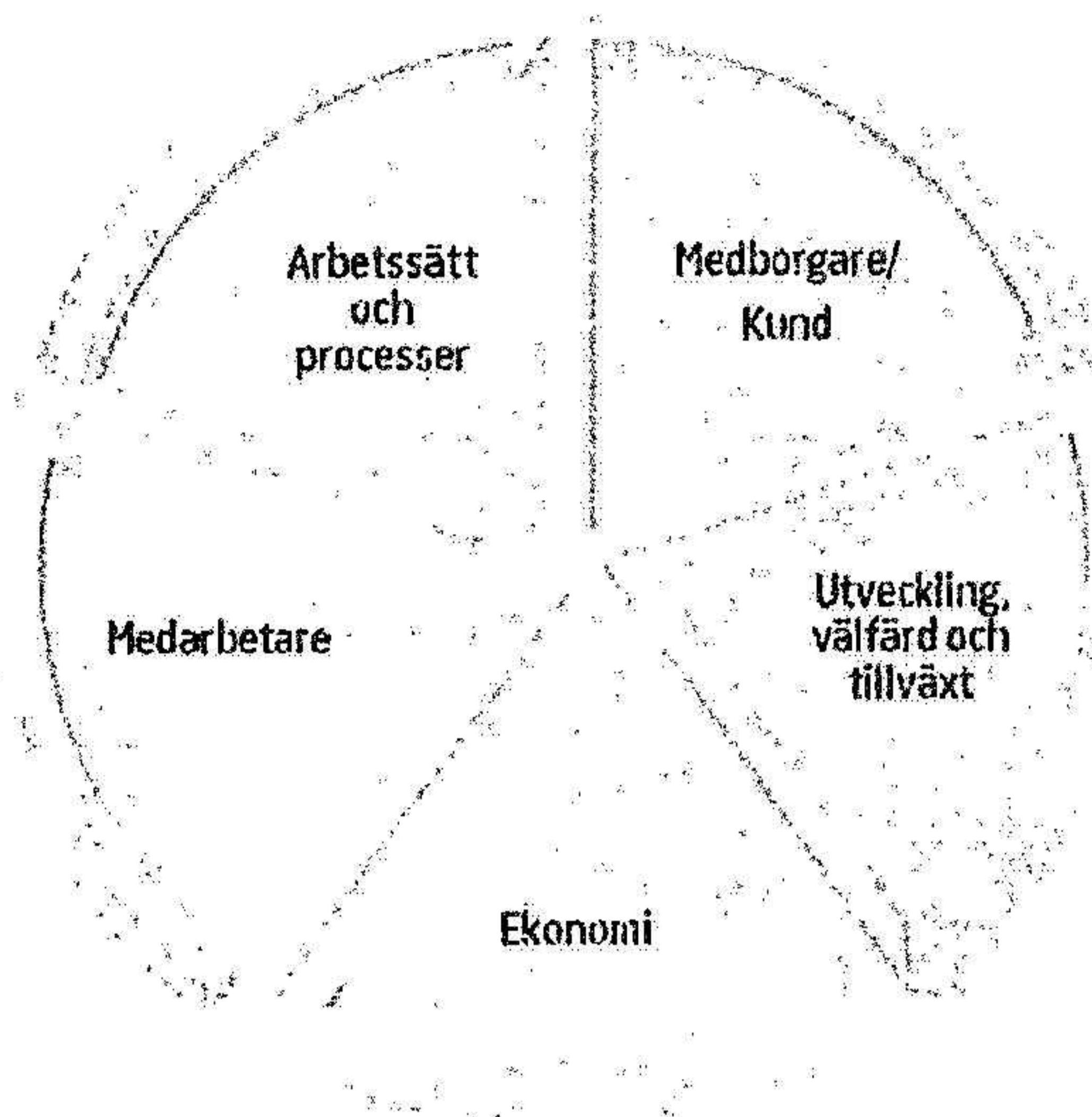
Måluppfyllelse

Styrkortets fem perspektiv, vari bolagets mål ryms, är Arbetssätt och processer, Medborgare/Kund, Utveckling, välfärd och tillväxt, Ekonomi samt Medarbetare.

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

Balanserade styrkortet 2023

2024040809443



Övergripande resultat för det balanserade styrkortet 2023:

I cirkeln har en samlad bedömning av bolagets måluppfyllelse per perspektiv gjorts. Varje perspektiv motsvaras av en tårtbit.

Grön markering betyder att målen i perspektivet är uppfyllda och att allt går som planerat. Gul markering betyder att målen delvis är uppfyllda men att det finns mer att göra. Röd markering av tårtbit innebär att målen inte uppfyllts.

När bolaget planerar lägenheter är det behovet som styr – att anlägga en helhetssyn på kommunen och se till samtliga målgrupps 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 2023 fortsatte vårt arbete med en tydlig ambition att digitalisera fler arbetsprocesser än tidigare.

Vision 2025 – "Rum för utveckling och att vara det naturliga förstahandsvalet"

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 företags vision – Rum för utveckling – det naturliga förstahandsvalet.

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.

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.

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.

Organisationsanslutning, försäkringar

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

Samtliga fastigheter och motorfordon var under år 2023 försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar. Styrelse- och vd-ansvarsförsäkring svarade If Skadeförsäkring för och för tjänstereseförsäkring svarade Europ Assistance. Anticimex svarade för skadedjursförsäkringen.

Ekonomi och verksamhet

Resultat

Bollnäs Bostäder redovisar för år 2023 en vinst på 8,6 före och 1,8 mkr efter bokslutsdispositioner och skatt. Bolagets nettoomsättning 274,7 mkr.

Intäkter och kostnader

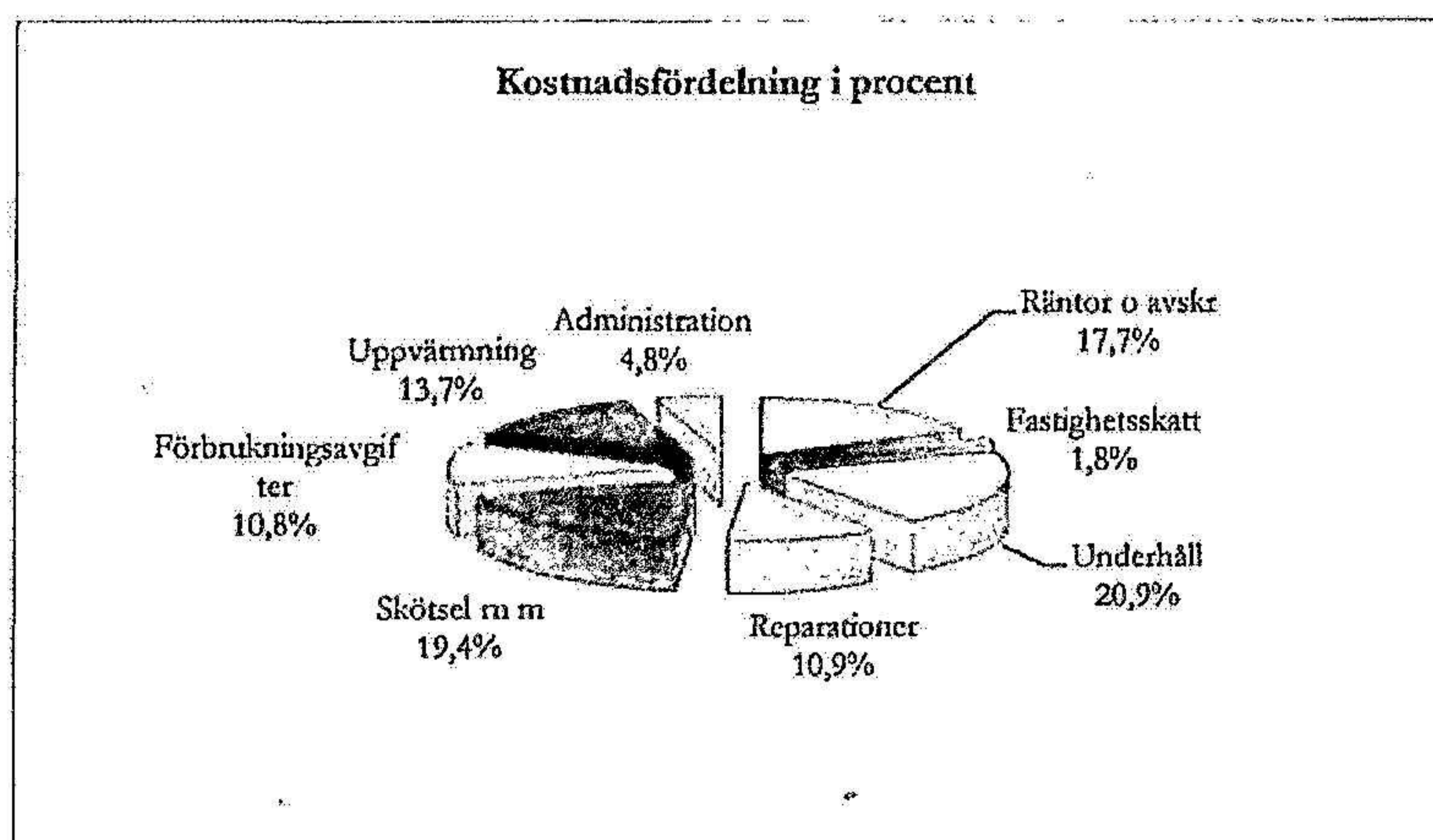
De totala intäkterna uppgår till 284,1 mkr och består till absolut största del av hyresintäkter.

Kostnaderna för året uppgår till totalt 275,5 mkr. Stora kostnadsposter är förbrukningsavgifter som uppgår till 67,6 mkr. Uppvärmningen står för den största delen 37,8 mkr.

Kostnaderna för reparationer har uppgått till 30,1 mkr. Bolaget har under året satsat 57,6 mkr i underhållsåtgärder. Av underhållet avser 32,2 mkr lägenhetsunderhåll.

En kostnadspost som stigit kraftigt är räntekostnaden där marknadsräntorna har ökat mycket från att tidigare legat på extremt låga nivåer. En kostnadspost som ökade mycket under 2023 är fastighetsskötsel. Den enskilt största anledningen till ökningen är kostnader för snöröjning och sandning. En annan stor post som hamnade betydligt högre än föregående år är kostnaden för reparationer. En stor anledning till detta är inflationen, som ligger på de högsta nivåerna på över 30 år.

Bolagets vinst på 8,6 mkr blev något lägre än det i prognosen angivna resultatet på 9,0 mkr. Soliditeten utgör vid utgången av 2023 30,7 % vilket överstiger det i ägardirektivet angivna kravet på 25 %.



Finansiering

De totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar har under året uppgått till 40,1 mkr. Byggnader och mark svarar därvid för 31,7 mkr och inventarier för 8,4 mkr.

Den totala låneskulden till banker är vid årets slut 485 mkr, vilket innebär att låneskulden per kvadratmeter är 1 858 kronor. Räntekostnaden för året har till banker varit 9,6 mkr och borgensprovision till kommunen 2,3 mkr. Upplåtelseinsatser från de boende på Sundsåker, Hamre Gård och Sundsbro 2 uppgår vid årsskiftet till 26,4 mkr.

Hyresförändringar

Inför 2023 har Bollnäs Bostäder och Hyresgästföreningen träffat ett avtal om att hyrorna för bostäder och lokaler höjts med 4,2 % från och med 1 februari. Garage, carportar och parkeringsplatser har höjts med 10 kronor per månad.

Hyresgäster som bott minst tjugo år i samma lägenhet får 40 % rabatt på en månadshyra per år. Nämnd hyresrabatt utgjorde för 2023 460 tkr fördelad på 214 hyresgäster.

Varje år ges en hyresrabatt till hyresgäster vars lägenhet det inte utförts något lägenhetsunderhåll under lång tid. Utbetalning av rabatterna under 2023 uppgick till drygt 1,6 mkr.

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 3 939.

Annat av betydelse:

- Bolaget har under 2022 upphandlat en ny kommunikationsoperatör avtalet gäller från början av 2023. Den som kommer att driva nätet blir ITUX.
- Hambogatan 8 Kilafors – Under 2023 revs en fastighet med 8 lägenheter i Kilafors, främst pga fastighetens dåliga skick samt vakansgraden som bolaget ser finns i Kilafors just nu.

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

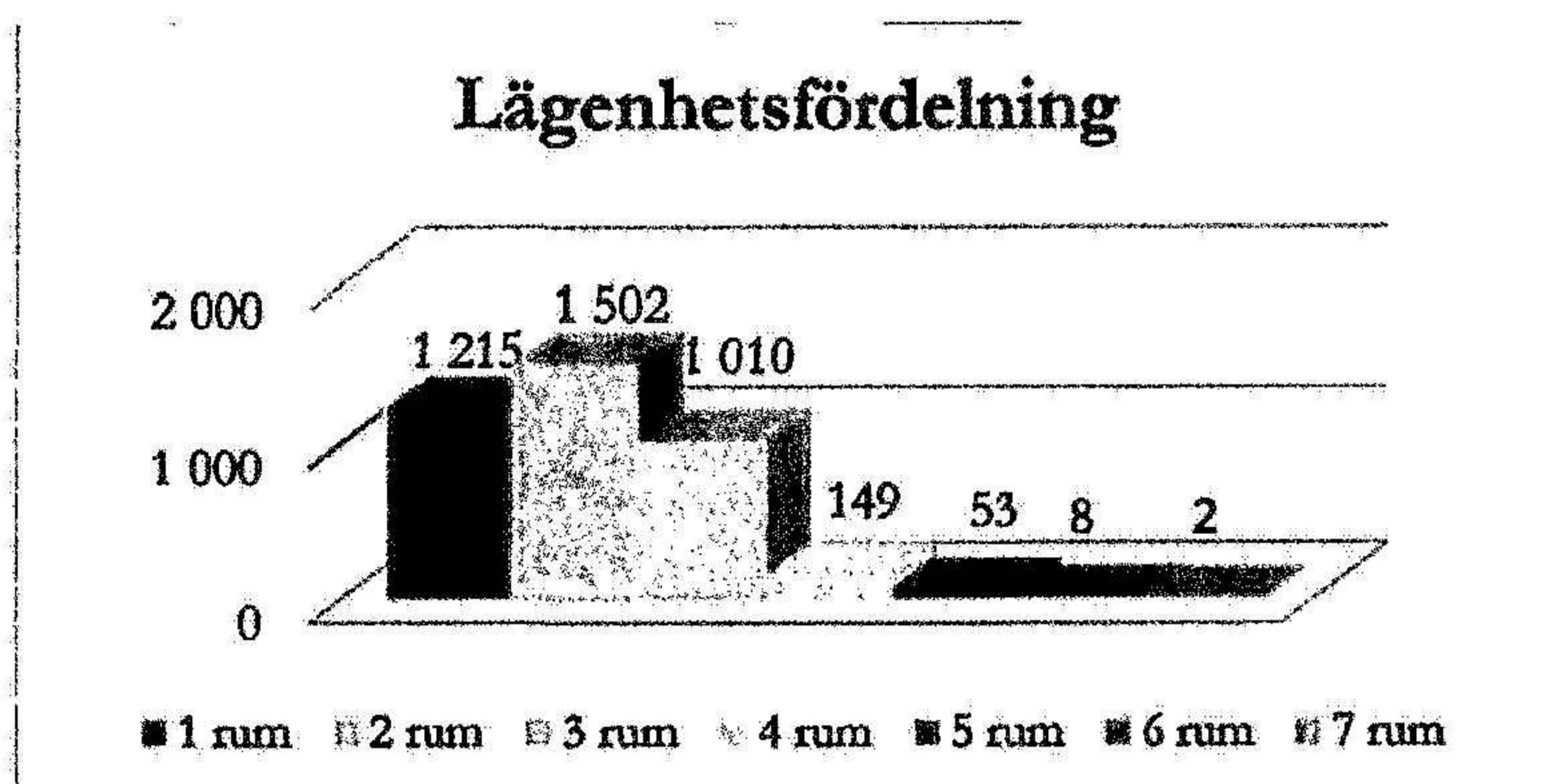
	Antal	Yta, kvm
Lägenheter	3 939	232 093
Lokaler	141	21 562
Förråd	484	7 376
Garage	575	
P-platser	1 695	
Carportar	254	

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 försäkran:

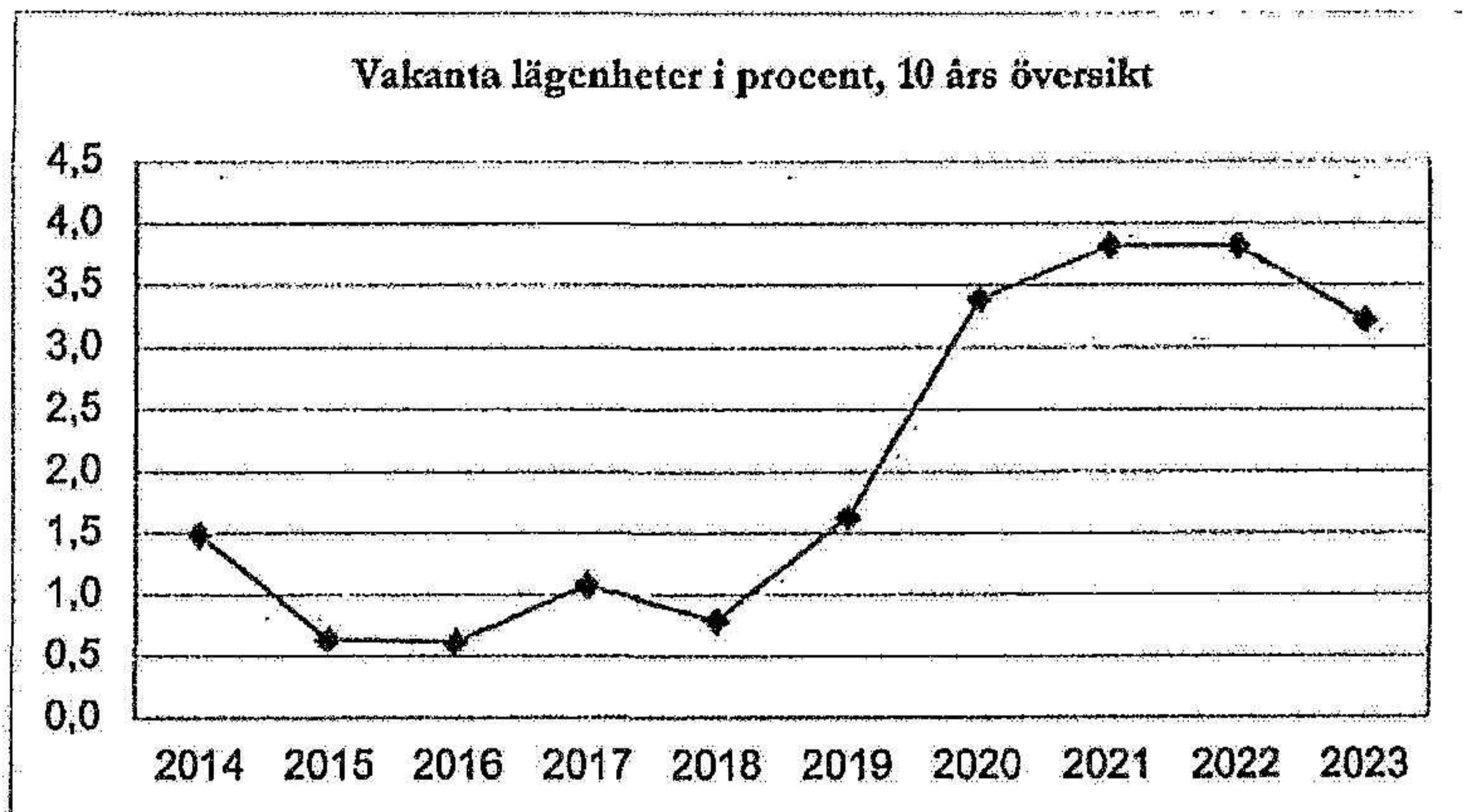
- om bolagets mål uppnås och om verksamheten är ändamålsenlig och effektiv.
- om den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig.
- om att tillämpliga lagar följs.

De kontrollmål som använts under 2023 – och som finns angivna i av styrelsen fastställd internkontrollplan - visar inga avvikelser.



Uthyrning, kunder och kommunikation

Antalet tomma lägenheter var vid årets slut 127 vilket motsvarar 3,22 % av beståndet. De högsta vakanserna finns som tidigare i Arbrå och Kilafors. Men även i en del områden i centrala Bollnäs finns det ett antal vakanta lägenheter. En del av de vakanta lägenheterna är och 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 9,9 mkr vilket är ca 0,4 mkr högre än föregående år.



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. Representanter från bolaget blir under året inbjuden till informationsträffar hos Aktivitetscentrum och SFI.

Bolaget har samarbetsavtal med föreningar i kommunen där Bollnäs Bandy, Arbrå Handbollsklubb, Bollnäs Ishockeysällskap, Bollnäs Kurd 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.

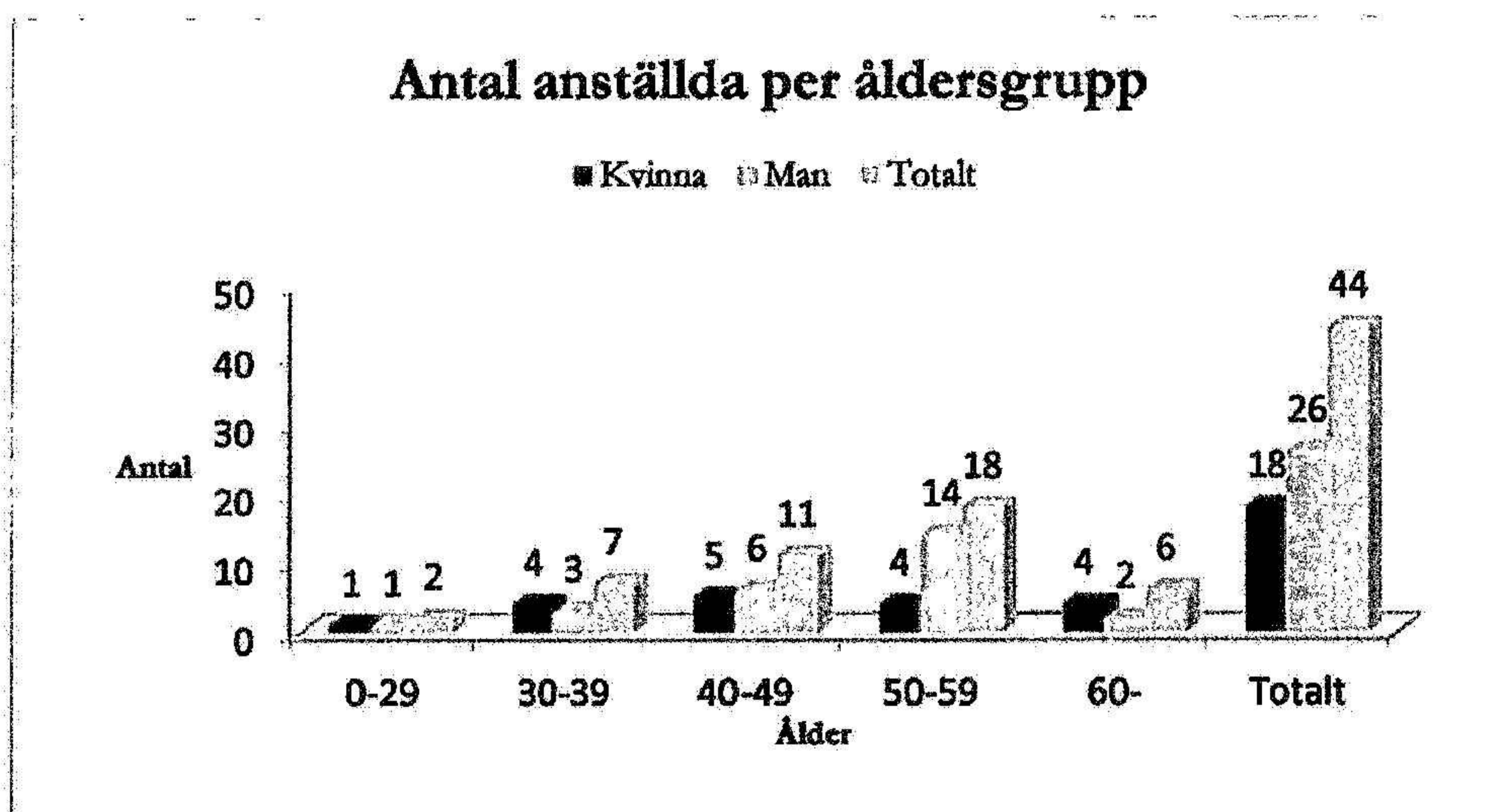
Bolagets nyproduktion ställer fortsatt stora krav på en god marknadskommunikation där varje enskilt projekt synliggörs på företagets hemsida, i annonser och i trycksaker. Övergripande marknadskommunikation med befintliga hyresgäster och andra målgrupper sker genom webbplatsen där antalet besökare har ökat under flera år, via Facebook och Instagram samt 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 ångbåtstur på Varpen och biljetter till olika evenemang.

Medarbetare och organisation

Bolaget hade vid årets slut 44 medarbetare, 18 kvinnor och 26 män. Dessa är fördelade på 22 fastighetsanställda och 22 tjänstemän. Under året har bolaget även haft 9 säsongsarbetare och 31 feriearbetare anställda och med dessa inkluderade motsvarar tjänsterna 53 årsarbeten. Genomsnittsåldern var 48 år och den genomsnittliga anställningstiden var drygt 15 år. Sjukfrånvaron för 2023 var 3,3 % vilket är lägre 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 bland annat träningskort, simhallskort och massage.

Sjukfrånvaro	
10 års översikt:	
2014	4,3 %
2015	3,2 %
2016	2,0 %
2017	3,0 %
2018	3,0 %
2019	2,5 %
2020	3,2 %
2021	4,8 %
2022	4,1 %
2023	3,3 %

Byggverksamhet och underhåll

De totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar har under året uppgått till 40,1 mkr. Byggnader och mark svarar därvid för 31,7 mkr och inventarier för 8,4 mkr.

Bolaget har under året satsat hela 57,6 mkr i underhållsåtgärder. Av underhållet avser 32,2 mkr lägenhetsunderhåll.

Investeringar

- Ängslunda – 2023 tillskapades 16 säbo-platser. 8 kontor byggdes om till trygghetsboendeliknande lägenheter och den gamla tandläkarmottagningen i Arbrå HC byggdes om till lokaler för administration. Ängslunda servicehus ses över i ett visionsarbete tillsammans med kommunen. Ytterligare säbo-platser föreslås och en genomgripande uppdatering av de befintliga lokalerna.

- Badrumsrenoveringar – Bolaget har under året satsat extra resurser på att renovera en del badrum där behoven anses vara störst.

Fastighetsunderhållsåtgärder i beståndet under 2023 är bland annat:

Bollnäs

SJ-kåkarna – Fönsterbyte och utvändig målning
Hamregård – Renovering innertak 16 lägenheter
Hedhamregatan 7, 9, 11 - Byte källardörrar
Pionen 1 – Ett nytt miljöhus
Ljungheden 2 – Ett nytt miljöhus

Arbrå

Hälsingegatan 43, 45, 47, 49 – Utvändig målning
Höstsol, Rosengård – Renovering LSS-boende
Videt – Utvändig målning (etapp 1 av 2)
Skolmästaren 18 – Ett nytt miljöhus

Vallsta

Vallsta Riksväg 17 – Fönsterbyte, tilläggsisolering, ny puts och utvändig målning.

Kilafors

Promenaden – Utvändig målning (etapp 1 av 3)
Kilafors (flertal adresser) – Byte källardörrar
Norra centrala Kilafors – Ett nytt miljöhus

Rengsjö

Ringshög – Ny balkonginglasning

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	194.303.971 kr
Årets vinst	1.775.810 kr
Summa	196.079.781 kr

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition:

Att balansera i ny räkning	196.079.781 kr
-----------------------------------	-----------------------

Resultaträkning, tkr

	Not	2023	2022
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	273 015,0	261 790,6
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 663,5	1 571,6
<i>Summa nettoomsättning</i>		<i>274 678,5</i>	<i>263 362,2</i>
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-149 768,5	-136 851,2
Underhållskostnader	5	-57 647,2	-55 365,1
Fastighetsskatt/avgift		-4 874,7	-4 794,8
Avskrivningar	6, 1	-36 859,2	-38 756,6
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-249 149,6</i>	<i>-235 767,7</i>
Bruttoresultat		25 528,9	27 594,5
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	6, 1	-43,4	-87,1
Övriga kostnader	7	-13 136,2	-12 150,8
Övriga rörelseintäkter	8	7 447,5	4 356,6
Övriga rörelsekostnader		-1 343,2	0,0
Rörelseresultat	9, 10, 11	18 453,6	19 713,2
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	620,4	607,6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	1 422,7	672,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-11 869,7	-6 859,6
Resultat efter finansiella poster		8 627,0	14 133,6
Bokslutsdispositioner			
Upplösning överavskrivningar		100,0	400,0
Lämnade koncernbidrag		-6 212,1	-270,6
Skatt	15	-739,1	-2 948,6
Årets resultat		1 775,8	11 314,4

Balansräkning, tkr

	N o t	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		225,0	247,5
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	730 259,9	728 146,4
Inventarier	18	22 956,8	19 320,6
Pågående ny- och ombyggnader	19	11 785,5	14 265,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	8 732,2	8 053,6
Uppskjuten skattefordran		4 760,3	5 499,4
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>778 719,7</i>	<i>775 533,2</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		2 133,2	1 246,5
Fordringar hos koncernföretag	21	47 758,1	45 223,2
Övriga fordringar	22	8 371,4	5 767,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 676,8	1 296,3
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>59 939,5</i>	<i>53 533,8</i>
Kassa och bank		32,7	92,5
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>59 972,2</i>	<i>53 626,3</i>
Summa tillgångar		838 691,9	829 159,5

	N o t	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		35 000,0	35 000,0
Uppskrivningsfond		1 788,8	2 338,9
Reservfond		15 310,1	15 310,1
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		194 303,9	177 811,1
Årets resultat		1 775,8	11 314,4
<i>Summa eget kapital</i>		<i>248 178,6</i>	<i>241 774,5</i>
Obeskattade reserver	24	12 000,0	12 100,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	485 000,0	485 000,0
Övriga långfristiga skulder		26 385,0	26 385,0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>511 385,0</i>	<i>511 385,0</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 479,4	20 086,5
Skulder till koncernföretag		10 893,7	6 608,0
Övriga kortfristiga skulder		1 310,4	1 605,4
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	26	34 444,8	35 600,1
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>67 128,3</i>	<i>63 900,0</i>
Summa eget kapital och skulder		838 691,9	829 159,5

Kassaflödesanalys, tkr

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten	28		
Rörelseresultat före finansiella poster		18 453,6	19 713,2
Avskrivningar		36 902,6	38 843,7
		55 356,2	58 556,9
Erhållen ränta		1 422,6	672,4
Erhållna utdelningar		605,1	527,4
Erlagd ränta		-11 019,7	-6 109,6
Betald inkomstskatt		-755,5	-4 322,9
		45 608,7	49 324,2
Ökning/minskning kundfordringar		843,3	-1 771,5
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-2 238,5	-1 356,7
Ökning/minskning leverantörsskulder		3 094,9	40,4
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-716,8	3 174,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 591,6	49 411,2
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	29	-40 149,6	-21 924,6
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 043,2	-869,0
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		380,0	435,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 812,8	-22 358,5
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		0,0	-80 510,0
Aktieägartillskott		4 628,4	0,0
Lämnat koncernbidrag		-6 212,1	-3 271,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 583,7	-83 781,4
Årets kassaflöde		4 195,1	-56 728,7
Likvida medel vid årets början		43 585,7	100 314,4
Likvida medel vid årets slut	30	47 780,8	43 585,7

Förändringar i eget kapital, tkr

	2023-12-31	2022-12-31
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	2 338,9	2 888,9
Övrig överföring till fritt eget kapital	-550,1	-550,0
Belopp vid årets utgång	1 788,8	2 338,9
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	189 125,5	177 261,1
Aktieägartillskott	4 628,4	0,0
Årets resultat	1 775,8	11 314,4
Övrig överföring från uppskrivningsfond	550,0	550,0
Belopp vid årets utgång	196 079,7	189 125,5

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	274,7	263,4	256,5	253,8	252,2
Driftöverskott, mkr	62,4	66,4	71,8	76,2	74,8
Avskrivningar, mkr	36,9	38,8	40,0	41,5	39,2
Låneräntor brutto, mkr	11,9	6,9	5,8	7,7	8,4
Årets resultat före disp och skatt, mkr	8,6	14,1	20,3	19,6	18,8
Fastigheternas bokförda värde, mkr	713,5	713,9	730,5	743,2	765,2
Taxeringsvärden, mkr	1 444,5	1 444,8	1 130,6	1 121,6	1 121,6
Investeringar i byggnader och mark, mkr	31,7	17,4	50,6	12,7	63,3
Fastighetslån, mkr	485,0	485,0	565,0	565,0	565,0
Eget kapital, mkr	257,7	251,4	240,4	224,2	209,2
Nyckeltal					
<i>Förvaltning</i>					
Driftkostnader, kr/m2	573	522	475	449	483
Underhåll, kr/m2	221	211	211	213	181
Fastighetsskatt/avgift, kr/m2	19	18	15	14	15
Driftöverskott, kr/m2	239	253	272	290	286
Centrala adm o försäljn.kostn, kr/m2	50	46	44	44	46
Bostadshyra i snitt, kr/m2	1 082	1 041	1 019	1 005	978
<i>Riskbedömning</i>					
Vinstmarginal, %	3,1	5,4	7,9	7,7	7,5
<i>Kapital</i>					
Soliditet bokförda värden, %	30,7	30,3	26,8	25,6	24,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,5	2,6	2,8
Bokfört värde fastigheter, kr/m2	2 843	2 841	2 773	2 818	2 926
Verkligt värde fastigheter, kr/m2	6 091	6 103	6 073	5 935	5 832
Belåningsgrad bokförda värden, %	68,9	68,9	81,0	79,7	75,4
Belåningsgrad verkliga värden, %	32,2	32,1	37,0	37,8	37,9
<i>Avkastning</i>					
Direktavkastning bokförda värden, %	8,4	8,9	9,8	10,2	9,8
Direktavkastning verkliga värden, %	3,9	4,2	4,5	4,9	4,9
Avkastning på eget kapital, %	3,39	5,75	8,72	9,03	9,33
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	2,4	2,9	3,2	3,3

Begreppsförklaringar

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.

Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2023 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 utranteras 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 anskaffningsvärdet. 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
EI, 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 BFNAR 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, belopp i tkr

	2023	2022
Not 2		
<i>Hysesintäkter och hyresbortfall</i>		
Bostäder	251 354,3	242 252,0
Lokaler	30 121,9	28 178,4
Övrigt	8 345,4	7 490,3
Summa brutto	289 821,6	277 920,7
Avgår:		
Rabatter	-2 972,4	-2 783,4
Hyra egna objekt	-3 896,0	-3 784,4
Outhyrda objekt	-9 938,2	-9 562,3
Summa netto	273 015,0	261 790,6
Specificering av outhyrt:		
Bostäder	8 508,9	8 248,3
Lokaler	557,3	559,3
Övrigt	872,1	754,7
	9 938,3	9 562,3
Not 3		
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Intäkter möblerade lägenheter	207,9	268,3
Ersättningar från hyresgäster	1 354,1	1 254,2
Övrigt	101,5	49,1
	1 663,5	1 571,6
Not 4		
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning	27 589,1	24 061,5
Reparationer	30 111,2	28 096,3
Vatten	12 507,3	12 967,8
El	10 545,8	9 938,3
Sophantering	6 793,4	6 471,6
Uppvärmning	37 790,9	32 941,6
Lokal administration	17 709,7	15 937,0
Övriga driftkostnader	6 721,1	6 437,1
	149 768,5	136 851,2
Not 5		
<i>Underhåll</i>		
Lägenhetsunderhåll	32 195,7	27 491,1
Lokalunderhåll m m	2 446,4	4 311,4
Gemensamt underhåll	23 005,1	23 562,6
	57 647,2	55 365,1
Not 6		
<i>Planenliga avskrivningar per funktion</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	22,5	22,5
Byggnader	31 876,1	33 837,8
Markanläggningar	237,4	258,4
Inventarier (fastighetskostnader)	4 723,2	4 637,9
	36 859,2	38 756,6
Inventarier (centrala administrations- och försäljningskostnader)	43,4	87,1

	2023	2022
Not 7		
<i>Övriga kostnader administration</i>		
Central administration	8 374,2	7 792,3
Försäljningskostnader	4 762,0	4 358,5
	13 136,2	12 150,8
Not 8		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Återvunna kundfordringar	180,6	297,9
Näthyra multimedianaät	7 027,3	3 740,8
Övriga bidrag och ersättningar	239,6	317,9
	7 447,5	4 356,6
Not 9		
<i>Medelantalet anställda</i>		
Antal årsarbetare	51,1	52,8
varav män	29,7	31,8
varav kvinnor	21,4	21,0
<i>Total sjukfrånvaro</i>	3,3%	4,1%
långtidssjukfrånvaro	0,6%	2,1%
sjukfrånvaro för män	4,0%	4,7%
sjukfrånvaro för kvinnor	2,4%	3,3%
anställda -29 år	1,0%	3,5%
anställda 30-49 år	2,3%	2,0%
anställda 50 år -	4,6%	5,8%
Not 10:1		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	23 614,1	24 310,8
Sociala kostnader	13 018,4	9 785,0
varav pensionskostnader	4 298,9	1 915,6
Not 10:2		
<i>Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledning och övriga anställda</i>		
Styrelse och vd	1 640,5	1 654,9
Övriga anställda	21 973,6	22 655,9
Not 10:3		
<i>Ersättning till revisorerna</i>		
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	141,2	131,2
Skatterådgivning	27,5	36,6
Övriga tjänster	28,1	25,7
	196,8	193,5
Not 11		
<i>Pensioner och liknande förmåner till ledningen</i>		
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		
<i>Resultat från finansiella anläggningstillgångar</i>		
Utdelning aktier och andelar	605,1	527,4
Försäljning aktier och andelar	15,3	80,2
	620,4	607,6

	2023	2022
Not 13		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Bankräntor	1 077,3	428,8
Skattefria ränteintäkter	97,9	5,7
Övrigt	247,5	237,9
	1 422,7	672,4
Not 14		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntor fastighetslån	9 532,2	4 538,4
Borgensprovision	2 336,3	2 319,0
Övrigt	1,2	2,2
	11 869,7	6 859,6
Den genomsnittliga årsräntan på fastighetslånen 231231 var 2,45 % inkl borgensprovision.		
Not 15		
<i>Skatt</i>		
Aktuell skattekostnad	0,0	800,9
Skatt tidigare år	0,0	39,6
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	739,1	2 108,1
Skatt på årets resultat	739,1	2 948,6
Redovisat resultat före skatt	2 514,9	14 263,0
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 %	518,1	2 938,2
Skatt tidigare år	0,0	39,6
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	707,3	699,1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-23,3	-17,7
Skatteeffekt av övriga avdragsgilla kostnader	-1 202,1	-2 818,7
Effekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	739,1	2 108,1
Redovisad skattekostnad	739,1	2 948,6

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16:1		
<i>Anskaffningsvärde m m byggnader</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 420 595,7	1 380 625,2
Under året aktiverade nyinvesteringar	34 085,0	44 750,0
Utrangeringar	0,0	-4 779,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 454 680,7	1 420 595,7
Ingående avskrivningar	-609 445,4	-584 334,2
Utrangeringar	0,0	3 571,2
Årets avskrivningar	-29 084,8	-28 682,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-638 530,2	-609 445,4
Ingående uppskrivningar	26 312,4	30 259,5
Årets avskrivningar	-2 791,3	-3 947,1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	23 521,1	26 312,4
Ingående nedskrivningar	-138 506,0	-138 506,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-138 506,0	-138 506,0
Utgående bokfört värde	701 165,6	698 956,7
Not 16:2		
<i>Anskaffningsvärde m m mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	28 552,6	28 552,6
Utgående bokfört värde	28 552,6	28 552,6
Not 16:3		
<i>Anskaffningsvärde m m markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	10 326,9	10 249,2
Nyanskaffningar under året	142,0	77,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 468,9	10 326,9
Ingående avskrivningar	-9 689,8	-9 431,4
Årets avskrivningar	-237,4	-258,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 927,2	-9 689,8
Utgående bokfört värde	541,7	637,1
Not 17		
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	1 161 576,0	1 161 753,0
Mark	282 939,0	283 022,0
	1 444 515,0	1 444 775,0
varav hyreshusenheter	1 402 752,0	1 402 752,0
småhusenheter	41 763,0	42 023,0
Beräknat marknadsvärde	1 590 000,0	1 595 000,0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18		
<i>Anskaffningsvärde m m inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	106 982,0	102 616,5
Nyanskaffningar under året	8 402,8	4 484,1
Utrangeringar	0,0	-118,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 384,8	106 982,0
Ingående avskrivningar	-87 661,4	-83 055,1
Årets avskrivningar	-4 766,6	-4 724,9
Utrangeringar	0,0	118,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 428,0	-87 661,4
Utgående bokfört värde	22 956,8	19 320,6
Not 19		
<i>Pågående ny- och ombyggnader</i>		
Pågående ny- och ombyggnader	11 785,5	14 265,7
Utgående bokfört värde	11 785,5	14 265,7
Not 20		
<i>Anskaffningsvärde m m värdepappersinnehav</i>		
Ingående anskaffningsvärde	8 053,6	7 539,5
Avyttring värdepapper	-364,6	-354,9
Inköp värdepapper	1 043,2	869,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 732,2	8 053,6
Utgående bokfört värde	8 732,2	8 053,6
Not 21		
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>		
Koncernkonto	47 748,1	43 493,2
Övriga fordringar	10,0	1 730,0
	47 758,1	45 223,2
Not 22		
<i>Övriga fordringar</i>		
Skattekontot	1 934,1	1 836,2
Skattefordringar	4 687,3	3 931,6
Diverse kortfristiga fordringar	1 750,0	0,0
	8 371,4	5 767,8
Not 23		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Förutbetalda försäkringspremier	1 642,5	1 296,3
Övrigt	34,3	0,0
	1 676,8	1 296,3

	2023-12-31	2022-12-31
Not 24		
<i>Obeskattade reserver</i>		
Akkumulerade avskrivn utöver plan, inventarier	12 000,0	12 100,0
	12 000,0	12 100,0
Not 25		
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Summa fastighetslån	485 000,0	485 000,0
varav lån med slutbetalning senare än fem år efter balansdagen	485 000,0	485 000,0
Not 26		
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Upplupna räntekostnader	2 100,0	1 250,0
Upplupna löner	0,0	790,0
Upplupna semesterlöner	4 375,0	4 355,0
Upplupna pensionsavgifter (PFA98)	516,0	505,0
Upplupna skatter på pensionskostnader	1 126,3	461,4
Förskottsbetalda hyresintäkter	21 145,9	20 319,1
Övrigt	5 181,6	7 919,6
	34 444,8	35 600,1
Not 27		
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtagande till Fastigo	477,1	458,7


	2023	2022
Not 28		
<i>Redovisningsprinciper kassaflödesanalys</i>		
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		
<i>Förvärv materiella anläggningstillgångar</i>		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Byggnader och mark		
om- och nybyggnationer	20 989,2	4 193,1
pågående	10 757,7	13 247,4
Inventarier	8 402,7	4 484,1
	40 149,6	21 924,6
Not 30		
<i>Likvida medel</i>		
Koncernkonto i Bollnäs kommun	47 748,1	43 493,2
Kassa och bank	32,7	92,5
	47 780,8	43 585,7
Not 31		
Balanserade vinstmedel	194 304,0	177 811,1
Årets vinst	1 775,8	11 314,4
Summa	196 079,8	189 125,5
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition		
Att balansera i ny räkning	196 079,8	189 125,5

Bollnäs den 16 februari 2024


Lena Sund Berglund
ordförande


Per Bång
1:e v ordförande

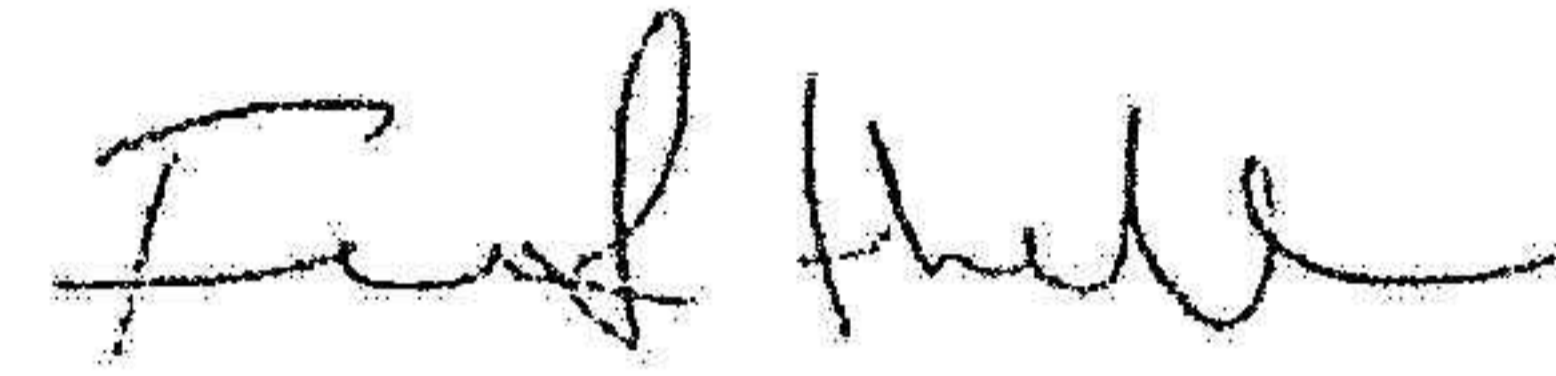

Andreas Sandsgård
2:e v ordförande


Anders Hedman


Christer Lund


Ann-Sofie Johansson


Madelène Selander


Fredrik Hellberg



Örjan Larsson


Fredrik Spinnars
personalrepr


Staffan Tällberg
Personalrepr


Lars Åsberg
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-29.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen
auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 1-7. 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 2023 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, eller
- 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.


Bollnäs den 29 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David Hansen', written in a cursive style.

David Hansen
Auktoriserad revisor

2024040809456


Elin Lennartsson

Lekmannarevisorerna i AB Bollnäs bostäder, Bollnäs kommun

För kännedom och beaktande
Bolagsstyrelsen i AB Bollnäs bostäder

Till årsstämman i
AB Bollnäs bostäder
Org nr 556712-5314

För kännedom
Fullmäktige i Bollnäs kommun

Granskningsrapport för 2023

Vi, av fullmäktige i Bollnäs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bollnäs bostäders verksamhet för 2023. 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 ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och 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
- Inköp och upphandling

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2023:

Att bolagets verksamhet sammantaget i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Verksamheten har uppnått 15 av 17 ställda mål för perioden.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Årets resultat uppgår till 8,6 mnkr efter finansnetto.

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

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogade dokument.

Bollnäs den 29 februari 2024

Getrud Dagh-Hedin
Lekmannarevisor

Maj-Britt Kissner Eliasson
Lekmannarevisor

Bilagor: De sakkunnigas rapporter (Grundläggande granskning år 2023 samt granskning av inköp och upphandling)

Deltagare

BOLLNÄS KOMMUN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gertrud Dagh Hedin

Gertrud Dagh Hedin

2024-02-29 16:16:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maj-Britt Kissner Eliasson

Maj-Britt Kissner Eliasson

2024-02-29 16:12:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post