

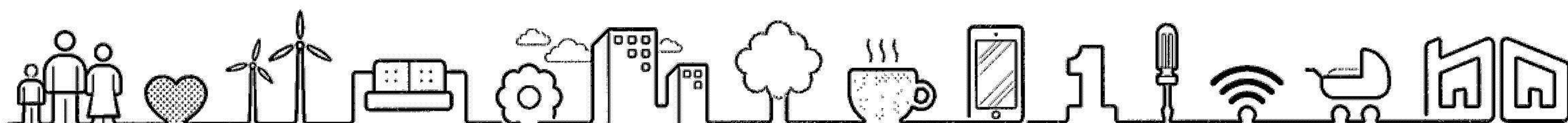
## Fastställelseintyg

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 2025-04-29. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Bollnäs 2025-05-09



Lars Åsberg  
Verkställande direktör



Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Elin Lennartsson*  
Elin Lennartsson

# Årsredovisning 2024

**AB Bollnäs Bostäder**

**556060-3176**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sid</b>
Vd har ordet	1
Styrelse, revisorer och ledningsgrupp	3
Miljöredovisning	4
Förvaltningsberättelse	8
Förslag till vinstdisposition	15
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Förändringar i eget kapital	20
Flerårsöversikt och nyckeltal	21
Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar	22
Noter	23
Underskrifter	30
Revisionsberättelse	31
Granskningsutlåtande	32

## **Nyproduktion, renovering och underhåll**

Bollnäs Bostäder arbetar kontinuerligt med att vårda det äldre bostadsbeståndet och - i den mån marknaden tillåter - bygga för framtida behov. Boende är en av de mest angelägna välfärdsfrågorna, och behovet av bostäder med framförallt låga hyror är fortfarande stort i Bollnäs.

Det senaste årets makroekonomiska läge har skapat nya utmaningar för bolaget, särskilt inom nyproduktion, renovering och underhåll. Uppdraget att bygga och förvalta är idag mer angeläget än någonsin i en kommun som Bollnäs. Många kommuninvånare uttrycker önskemål om trygga, tillgängliga och lättskötta hem med förutsägbara kostnader. Det innebär ofta att lämna fastigheter som kan vara svåra att underhålla och i stället flytta till lägenheter med bättre service och förutsägbarhet.

Trots de stora utmaningarna närmar sig bolaget dessa önskemål, dock med viss försiktighet. Pandemins långsiktiga effekter och kriget i Europa samt Mellanöstern har lett till en utdragen lågkonjunktur. Hur lång och krävande återhämtningen blir är avgörande för fastighetsbranschen, näringslivet och samhället i stort. Hyresbostäder är dock en typ av hem som sannolikt klarar en lågkonjunktur relativt väl, då behovet av bostäder kvarstår.

Hösten 2024 visade vid en jämförelse sval bostadsmarknad i Bollnäs, med få transaktioner och en vakansgrad att räkna med. Om lågkonjunkturen blir långvarig finns en risk för att vakansgraden ökar, särskilt i nyproducerade lägenheter med högre hyresnivåer. Detta är en särskild utmaning för mindre orter med svag befolkningstillväxt som Bollnäs.

## **Ekonomi**

För att säkerställa en god förvaltning och möjliggöra nödvändiga underhållsåtgärder, samt framtida nyproduktion är det viktigt att bolaget visar goda ekonomiska resultat över tid. Årets resultat efter finansnetto uppgick till 18,2 miljoner kronor. Under året investerade bolaget totalt 5 miljoner kronor i nya och befintliga bostäder. En varm och torr höst har dock bidragit till bättre resultat än väntat.

Trots det ekonomiska läget och en fortsatt hög ambition inom lägenhetsunderhåll höjer bolaget resultatmålet för 2025. Det är möjligt med anledning av bolagets nya organisation och nya arbetssätt.

Det är viktigt att understryka att förvaltningen av det befintliga beståndet är basen för verksamheten. Med nästan 4 000 lägenheter är Bollnäs Bostäder den största fastighetsägaren i kommunen och har därmed ett stort ansvar för både hyresgästers trivsel och kommunens utveckling. Under 2024 avsatte bolaget 56,5 miljoner kronor till underhåll för att säkerställa fastigheternas långsiktiga kvalitet och livslängd.

## **Hållbarhet – tre perspektiv**

Bolagets hållbarhetsarbete utgår från en värdegrund där samarbete och långsiktighet är centralt. Genom partnerskap med kommunens idrotts- och kulturföreningar ges hyresgäster möjligheter att delta i aktiviteter och evenemang, samtidigt som dessa samarbeten stärker bolagets varumärke.

I samverkan med kommunens socialförvaltning och arbetsmarknadsenhet fortsätter Bollnäs Bostäder att medverka i projekt som "Bostad Först", där personer som hamnat utanför bostadsmarknaden får stöd att återgå till ett självständigt boende och egen försörjning.

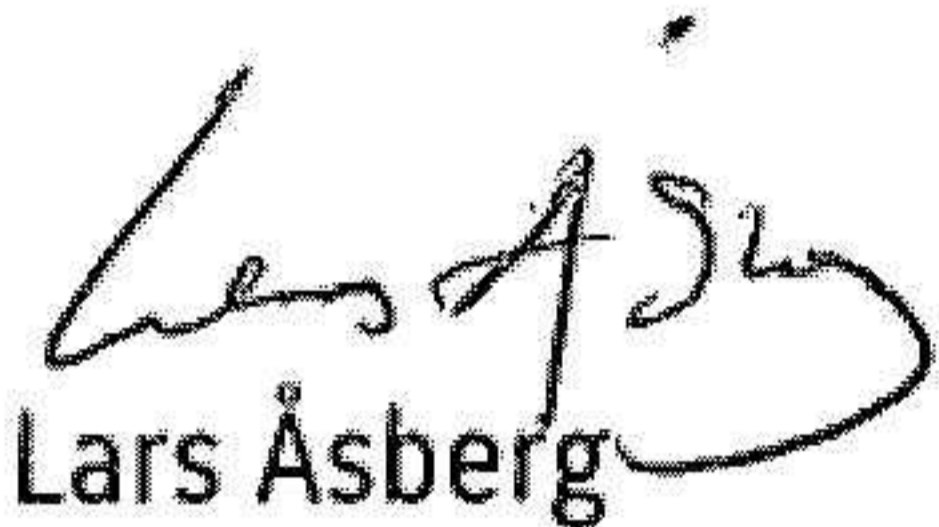
Miljömässigt arbetar bolaget med att kontinuerligt effektivisera fastigheterna för att minska klimatpåverkan. Bolagets bilar drivs med miljövänliga alternativ, och bolaget deltar i klimatinitiativ som syftar till att minska energiförbrukningen och bli fossilfria. Efter framgångsrika resultat i Sveriges Allmännyttas "Skåneinitiativ" fortsätter bolaget sitt arbete med målet att minska energianvändningen med ytterligare 30 % till 2030, räknat från 2008.

### **Bostadsbehovet fortfarande stort – efterfrågan på nya lägenheter liten**

Trots ett stort behov av bostäder i Bollnäs är efterfrågan på nyproduktion låg, främst på grund av höga byggkostnader och hyresnivåer som inte matchar hushållens ekonomiska förutsättningar. Över 14 000 personer är registrerade i bolagets marknadssystem, vilket indikerar ett fortsatt behov av fler bostäder. Samtidigt kräver utmaningarna på marknaden försiktighet i framtida nyproduktionsprojekt.

Bollnäs Bostäder är dock väl rustat för att möta framtidens utmaningar med en stabil ekonomi och en kompetent organisation. Fokus ligger på att bibehålla kvaliteten i det befintliga beståndet, genomföra strategiska renoveringar och bygga sparsamt för framtiden. På detta sätt bidrar bolaget till ett tryggt och hållbart Bollnäs.

Bollnäs januari 2025



Lars Åsberg  
Verkställande direktör

## Styrelse, revisorer och ledningsgrupp 2024

### Ordinarie ledamöter

Lena Sund Berglund ordf. (S)  
Per Bång, 1:e vice ordf. (M)  
Andreas Sandsgård, 2:e vice ordf. (KD)  
Evelina Svensson (BP)  
Anders Hedman (M)  
Ann-Sofie Johansson (S)  
Örjan Larsson (S)  
Christer Lund (SD)  
Fredrik Hellberg

### Personalrepresentanter

Fredrik Spinnars (Vision)  
Staffan Tällberg (Fastighets)

### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, representerad av David Hansen, aukt. revisor

### Revisorssuppleant

Wictoria Ingvarsson, aukt. revisor

### Lekmannarevisor

Maj-Britt Kissner-Eliasson (KD)  
Gertrud Dagh Hedin (S)

### Verkställande direktör

Lars Åsberg

### Ledningsgrupp

Lars Åsberg, vd  
Anna Hansemon, chef Parken/HR  
Åke Jonsson, chef Ekonomi & administration  
Ulf Linde, chef Teknik  
Elinor Uppgren, chef Kundcenter

## 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.

## 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.

### AB Bollnäs Bostäders miljöpolicy

- ❖ Hela vår verksamhet ska genomsyras av en miljömedvetenhet i det dagliga arbetet och vi ska utbilda, informera och uppmuntra all personal till engagemang inom området.
- ❖ Vi ska förvalta våra fastigheter med hänsyn till miljön, arbeta för ständiga förbättringar på miljöområdet, och uppfylla eller överträffa de lagar och krav som berör oss.
- ❖ Vi ska sträva efter att bostäder och lokaler ska vara resurssnåla, beständiga och kretsloppsanpassade. De ska ha ett bra inomhusklimat, byggas för lång livslängd, samt vara enkla att underhålla.
- ❖ Vi ska arbeta för att miljöfarliga ämnen och kemikalier ska fasas ut från vår verksamhet. Vid val av produkter och material ska alltid miljöpåverkan beaktas.
- ❖ Vid all upphandling ska vi ställa klara och tydliga miljökrav på våra leverantörer, entreprenörer och konsulter, för att stimulera till en ökad miljömedvetenhet även utanför vår verksamhet.
- ❖ Vi ska aktivt verka för att öka våra boendes kunskap kring olika miljöproblem, och underlätta för dem att leva på ett mer miljöanpassat sätt.
- ❖ Vi ska regelbundet följa upp och utvärdera vårt miljöarbete, för att säkerställa att miljöpolicy, miljömål och miljökrav följs.

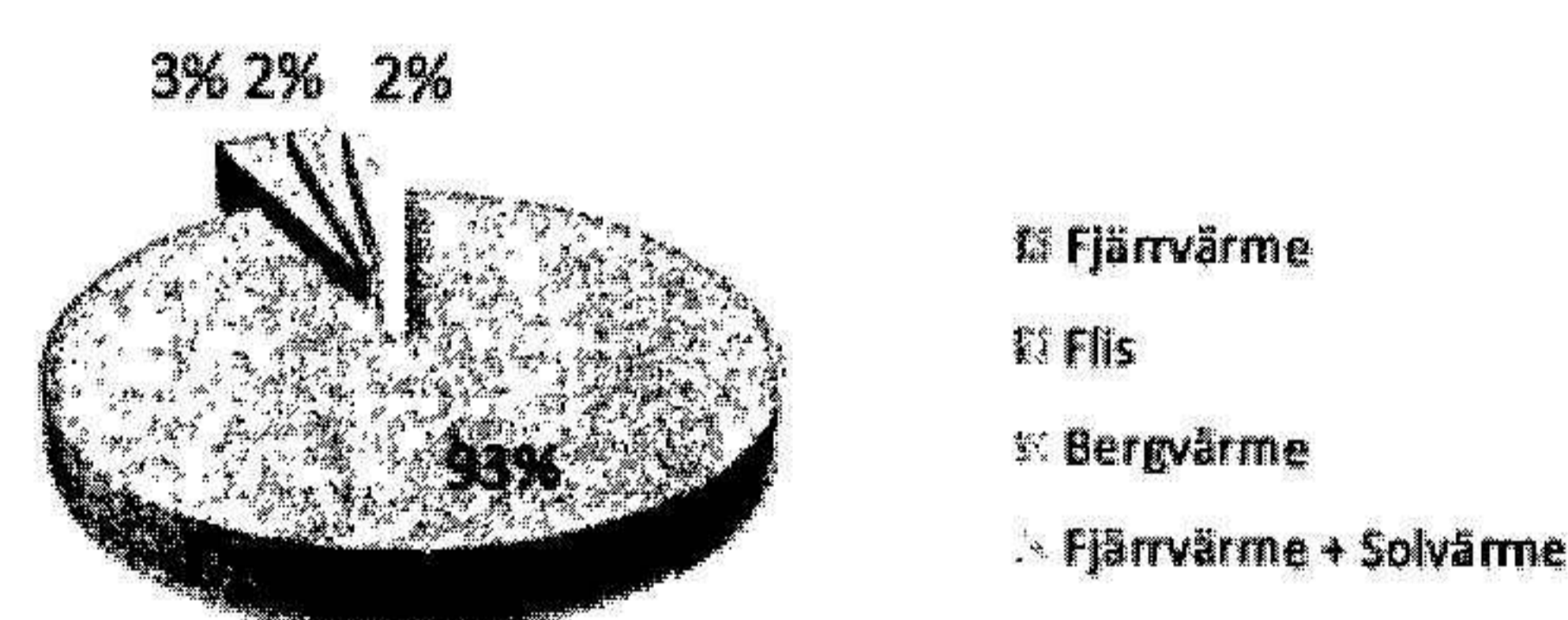
## Miljömål

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.

## 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 2024 värmdes 93 % av vårt fastighetsbestånd av fjärrvärme. Ytterligare 5 % värms upp av närvärme, vilket innefattar flis och bergvärme.

### Värmekällor (% / antal byggnader)



## 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.

Att justera inomhustemperaturen till 21°C bedöms vara optimalt, då det anses vara den optimala temperaturen för att inomhusklimatet ska upplevas behagligt.

## Energieffektivisering

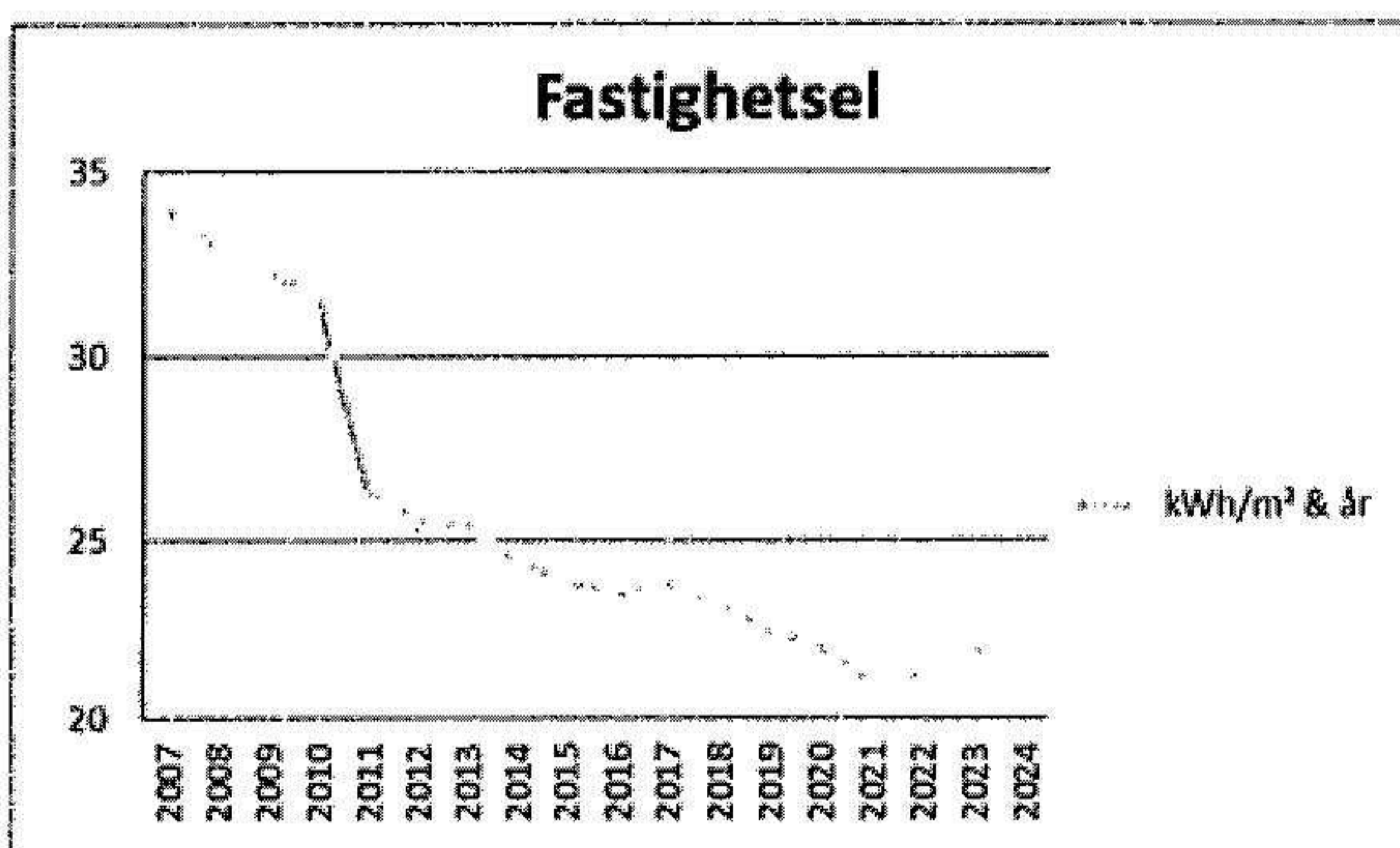
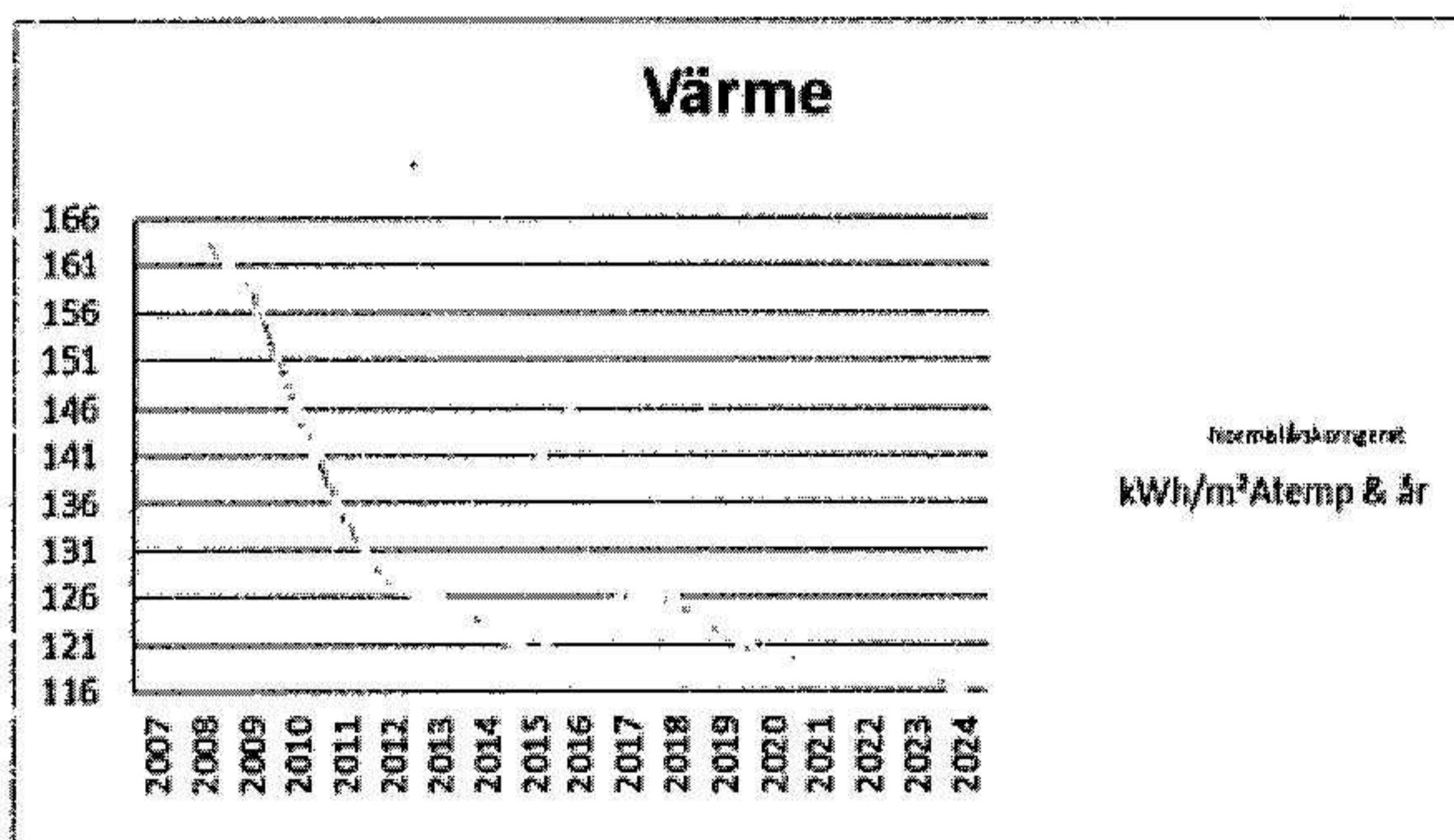
Under 2024 satsade Bollnäs Bostäder cirka 8,3 mkr, exklusive nybyggnationer, på att genomföra energibesparande åtgärder fördelat på el, värme och ventilation. Inom ventilation har arbetet varit att effektivisera och förnya ventilationsanläggningar vilket leder till minskad energianvändning och en bättre

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.

### Energiförbrukning

Energiförbrukningen består av värme och fastighetsel.



### Vatten

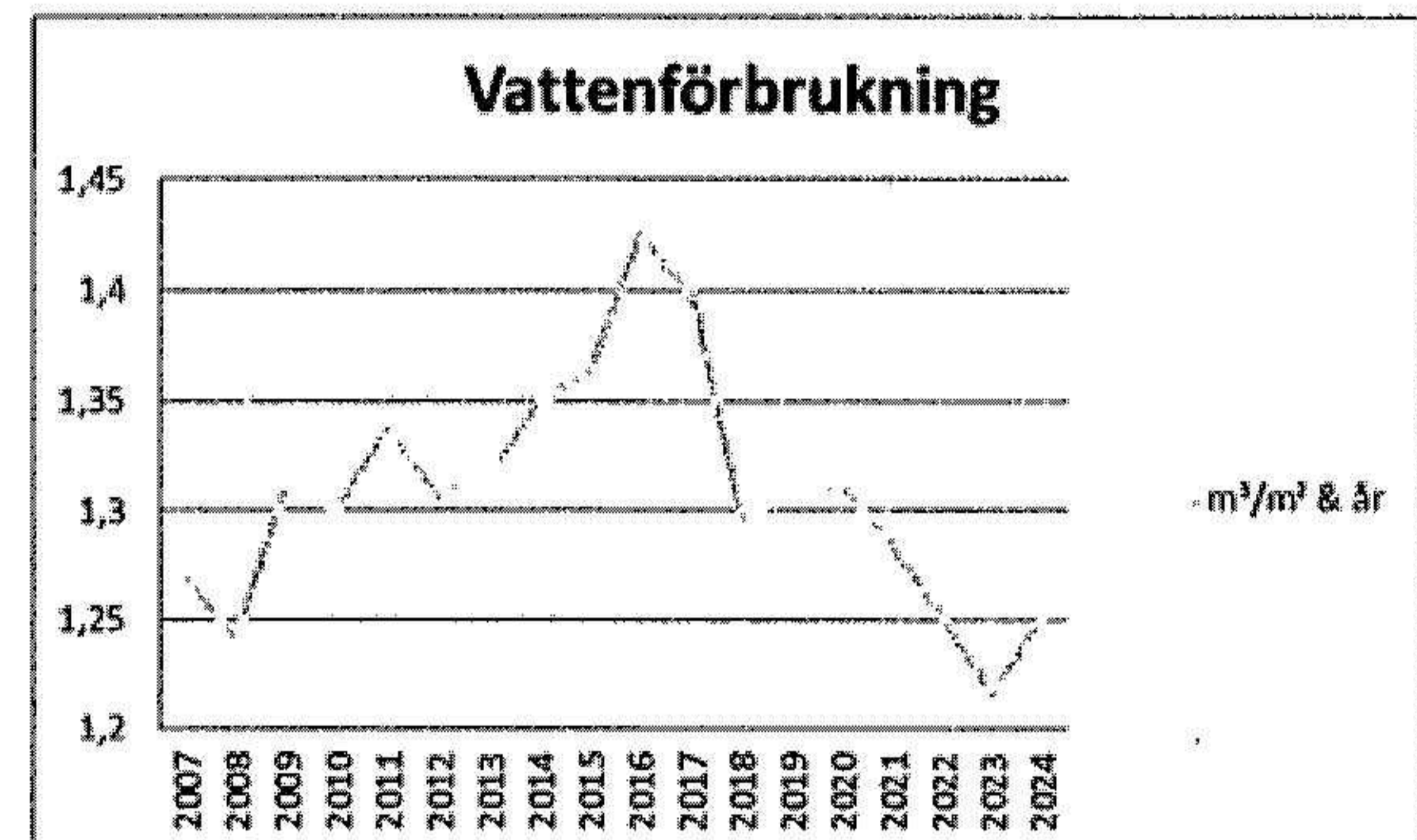
Vattenförbrukningen hos Bollnäs Bostäders hyresgäster har identifierats som en betydande miljöaspekt för bolaget.

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 också uppvärmning vilket innebär en ytterligare energiåtgång. Bollnäs Bostäder har målbilden att minska vattenförbrukningen hos bolagets hyresgäster.

### 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. Vi samarbetar med Borab, som håller oss uppdaterade, om

vilka riktlinjer som finns gällande FNI (FNI= Fastighetsnärainsamling). Bolaget arbetar med att minska avstånden för hyresgästen till närmaste sorteringsanläggning samt tydligheten vid sortering. I mån av utrymme upprättas nya miljöhus på de områden som inte redan har sådana och målet är att alla bolagets hyresgäster ska ha FNI på sitt område. Detta genom egna miljöhus.

### 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.

#### AB Bollnäs Bostäders mötes- och resepolicy

Syftet med policyn är att alla resor som anställda inom Bollnäs Bostäder gör i tjänsten ska vara trafiksäkra, kostnadseffektiva och miljöanpassade. För att uppnå ett sådant resebeteende ska följande prioriteringsordning gälla för alla anställda.

1. 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?!
  2. 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.
  3. 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.
  4. Egen bil  
Finns inga andra möjligheter får du använda egen bil.
- Alla anställda har ett ansvar för att policyn tillämpas.

### "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.

### 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. Återbruk är något som också står på agendan för bolagets fortsatta miljöarbete. Arbetet med denna resurs är något som vi ska försöka aktualisera för framtida projekt och även i det vardagliga underhållsarbetet.

### "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 Sveriges Allmännyttan 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. samarbete 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.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bollnäs Bostäder, organisationsnummer 556060-3176, avger härmed årsredovisning för verksamheten år 2024.

### 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 verksamhetsmål

För alla kommunens bolag finns det bolagsordningar, ägardirektiv och kommunens vision; antagen av kommunfullmäktige. Verksamhetsmålen härstammar sedan från dessa dokument.

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 verksamhetsmålen anges en vision för hela kommunen och tre hållbarhetsperspektiv, social-, ekonomisk- och ekologisk hållbarhet. Det är inom de perspektiven bolaget formulerat sina mål.

AB Bollnäs Bostäders ägare Bollnäs Stadshus AB arbetade under 2023 fram nya ägardirektiv som avser perioden 2024 till och med 2027.

#### Måluppfyllelse

Verksamhetsmålen har stämts av för 2024. Målen uppnås i huvudsak.

Under 2024 har bolaget påverkats av samhällsekonomiska utmaningar som varit tydliga efter pandemin och krigen i Europa och Mellanöstern. Coronapandemins effekter tillsammans med Ukrainakrisen har fört oss in i en tydlig lågkonjunktur. Hur lång och krävande återhämtningen blir är osäkert och beror på globala händelser.

Trots bostadsbehov är bostadsmarknaden i Bollnäs fortsatt sval, vi ser förhållandevis låg transaktionsaktivitet i det stora perspektivet och något för hög andel lediga lägenheter för bolaget i det lilla perspektivet.

Bolaget startade ingen nyproduktion 2024 men fortsätter med planerade underhållsinsatser på liknande nivå som tidigare år.

Området Gärdet ses över för att hantera högt slitage, omflyttningar och fastigheter med begränsad livslängd. Området har driftsekonomiska utmaningar och stadsdelsförnyelsen inom ramen för projektet Gärdet mitt i staden startas i december 2024.

Från och med oktober 2024 har Bollnäs Bostäder en ny organisation. Nya arbetssätt har införts och bemanningen har setts över framför allt inom boserviceorganisationen.

### **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 Allmännyttan.

### **Organisationsanslutning, försäkringar**

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

Samtliga fastigheter och motorfordon var under år 2024 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 2024 en vinst på 18,2 före och 14,3 mkr efter bokslutsdispositioner och skatt. Bolagets nettoomsättning 293,3 mkr.

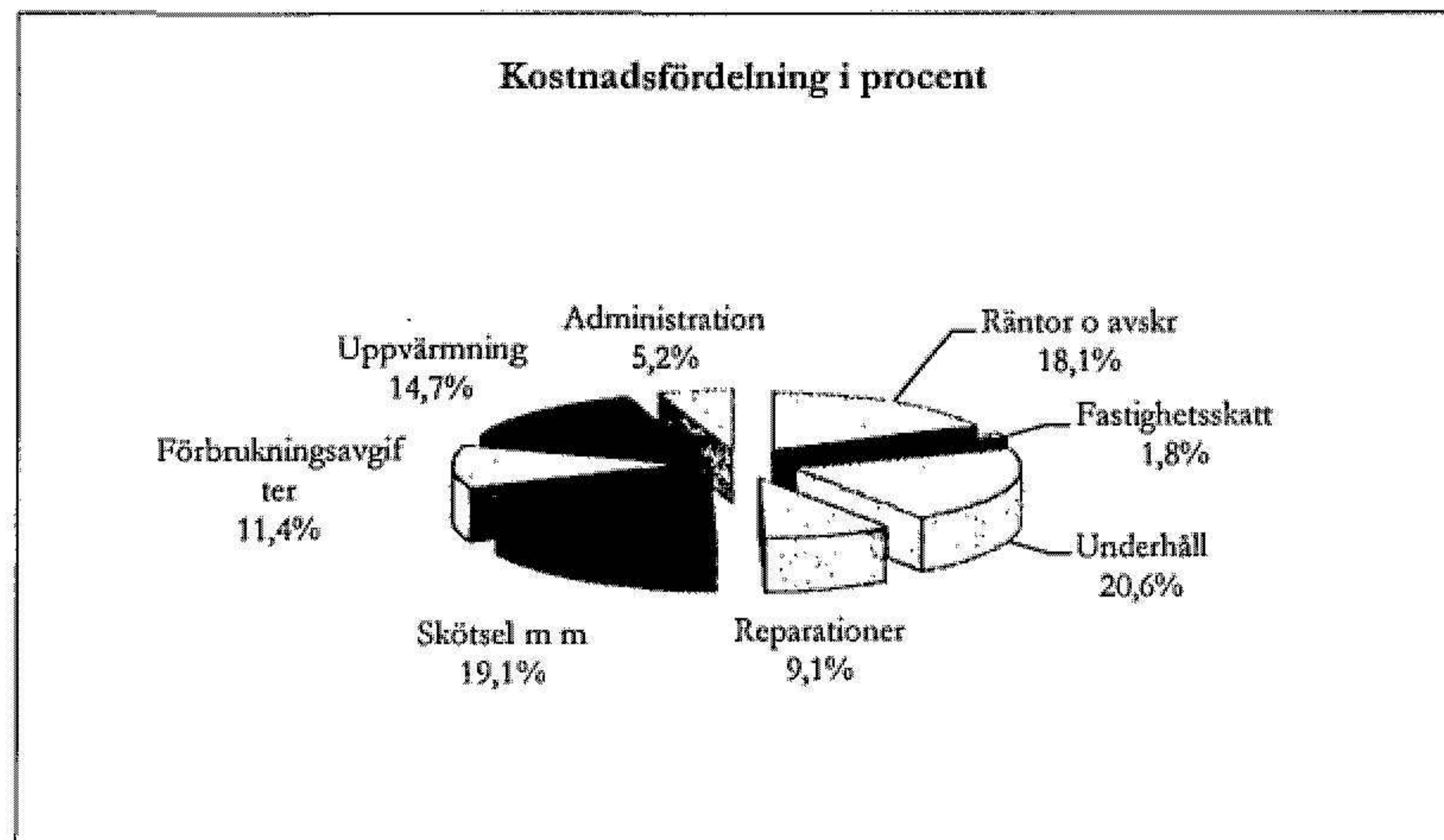
## Intäkter och kostnader

De totala intäkterna uppgår till 303,6 mkr och består till absolut största del av hyresintäkter.

Kostnaderna för året uppgår till totalt 285,4 mkr. Stora kostnadsposter är förbrukningsavgifter som uppgår till 71,7 mkr. Uppvärmningen står för den största delen 40,4 mkr.

Kostnaderna för reparationer har uppgått till 24,9 mkr. Bolaget har under året satsat 56,5 mkr i underhållsåtgärder. Av underhållet avser 25,4 mkr lägenhetsunderhåll.

Hyrorna höjdes från 1 februari med 5,1 % vilket har ökat intäkterna för bolaget med ca 14 mkr. En annan avvikelse gällande intäkter är några utbetalda försäkringsersättningar för ett antal bränder som bolaget drabbades av under 2023. Reparationskostnaderna minskar kraftigt jämfört med föregående år mycket beroende av att bolaget då drabbades av flera lägenhetsbränder med stora återställningskostnader som följd. Kostnaderna för vatten/avlopp och värme ökade rejält från föregående år, men ökningen blev inte så dramatisk som befarat. Räntekostnaden ökade med ca 1 mkr men även den ökningen blev mindre än budgeterat. Kostnaden för vakanta lägenheter har däremot minskat jämfört med fjolåret. Bolagets vinst på 18,2 mkr blev betydligt högre än det i prognosen angivna resultatet på 10,0 mkr. Soliditeten utgör vid utgången av 2024 31,9 % vilket överstiger det i ägardirektivet angivna kravet på 25 %.



## Finansiering

De totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar har under året uppgått till 5,3 mkr. Byggnader och mark svarar därvid för 1,2 mkr och inventarier för 4,1 mkr.

Den totala låneskulden till banker är vid årets slut 485 mkr, vilket innebär att låneskulden per kvadratmeter är 1 857 kronor. Räntekostnaden för året har till banker varit 10,4 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 2024 har Bollnäs Bostäder och Hyresgästföreningen träffat ett avtal om att hyrorna för bostäder och lokaler höjts med 5,1 % från och med 1 februari. Garage, carportar och parkeringsplatser har höjts med 15 kronor per månad.

Hyresgäster som bott minst tjugo år i samma lägenhet får 40 % rabatt på en månadshyra per år. Nämnd hyresrabatt utgjorde för 2024 525 tkr fördelad på 227 hyresgäster.

Varje år ges en hyresrabatt till hyresgäster vars lägenhet det inte utförts något lägenhetsunderhåll under lång tid. Utbetalning av rabatterna under 2024 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 3 940.

Annat av betydelse:

- *Gulftomten* – Mark och miljödomstolen upphäver kommunstyrelsens detaljplanbeslut för del av Bro 5:31 och Bro 5:10, den så kallade Gulftomten i Bollnäs. Styrelsen har beslutat att inte söka prövningstillstånd i ärendet, vilket betyder att något höghus inte kommer byggas på tomten. Bolaget funderar nu vidare vad som ska göras med tomten.
- *Organisationsöversyn* – Från och med oktober 2024 började bolaget arbeta efter en ny arbetsmetod som innebar stora förändringar för hela organisationen. Den största omställningen har främst skett inom boservice och kundcenter, där det har skett en rad justeringar för att bättre möta kundernas behov och effektivisera arbetet. Alla medarbetare har varit involverade i denna förändringsprocess, vilket har lett till både organisatoriska och praktiska förändringar i arbetssättet. Målet har varit att förbättra servicen och skapa mer flexibilitet för att kunna möta nya krav från både kunder och omvärld.

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

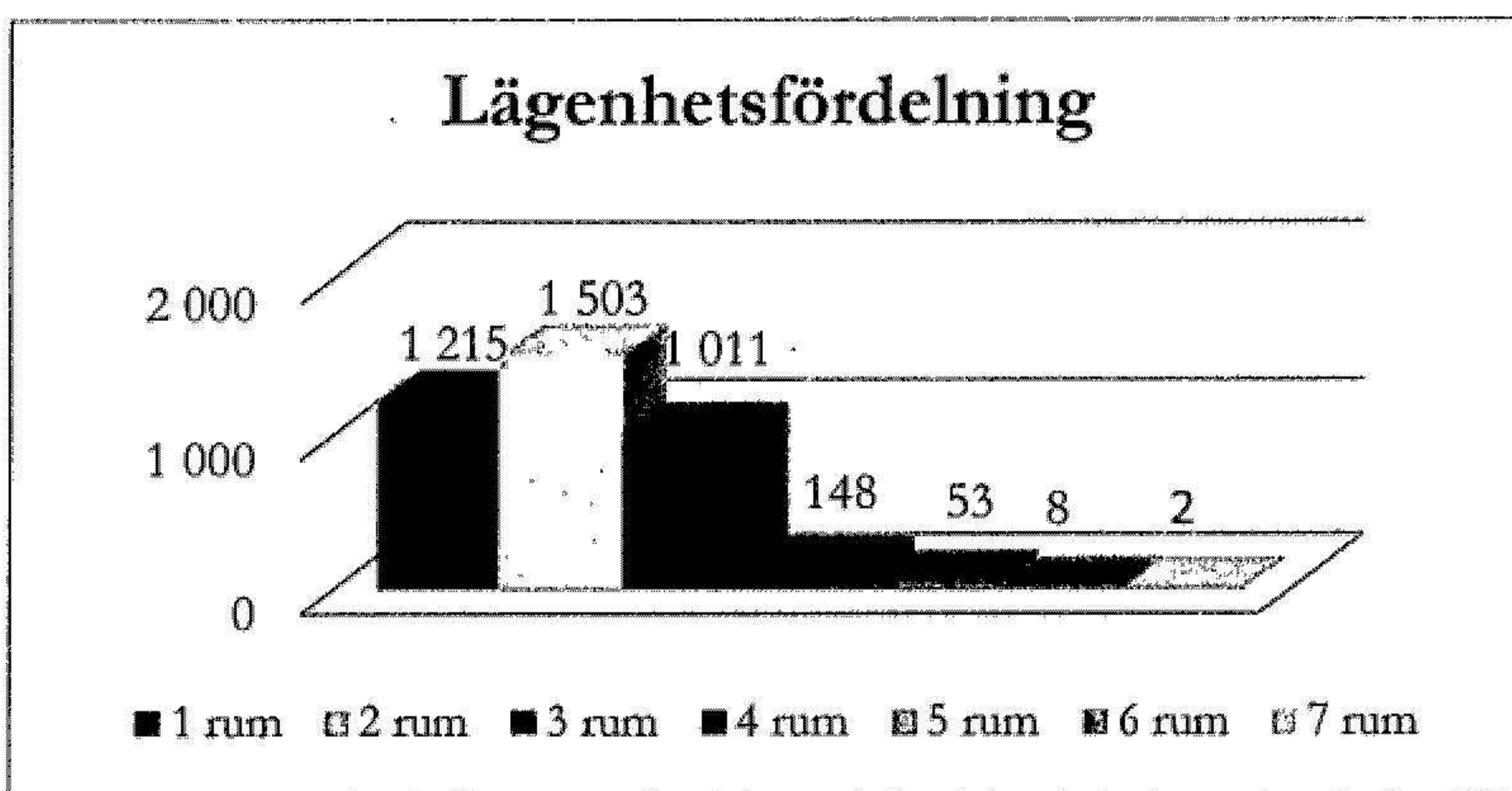
	Antal	Yta, kvm
Lägenheter	3 940	232 154
Lokaler	142	21 622
Förråd	490	7 388
Garage	575	
P-platser	1 695	
Carportar	254	

### 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:

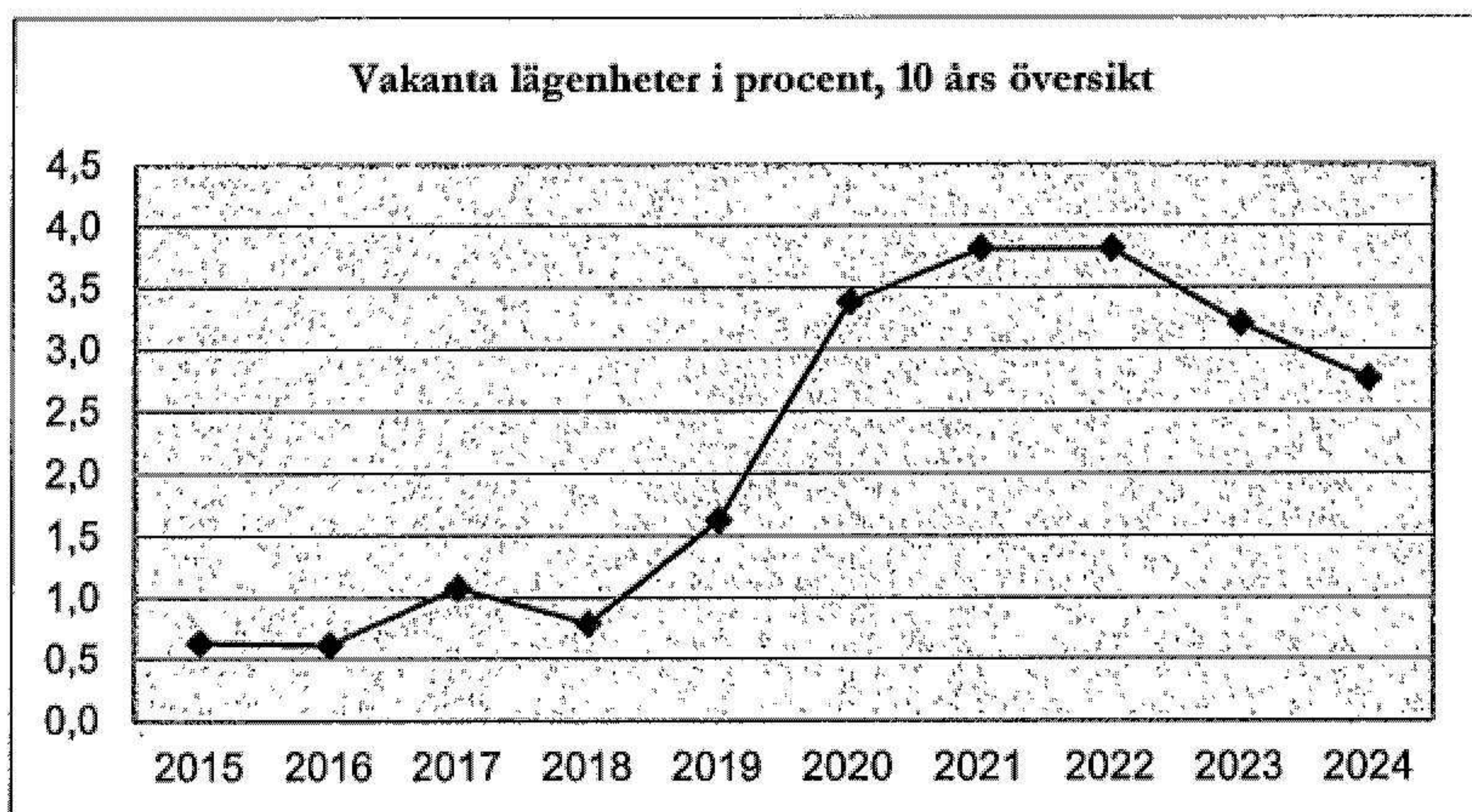
- om bolagets mål uppnås och om verksamheten är ändamålsenlig och effektiv.
- om den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig.
- om att tillämpliga lagar följs.

De kontrollmål som använts under 2024 – och som finns angivna i av styrelsen fastställd internkontrollplan - visar inga avvikelser.



### Uthyrning, kunder och kommunikation

Antalet tomma lägenheter var vid årets slut 109 vilket motsvarar 2,77 % 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 8,3 mkr vilket är ca 1,6 mkr lägre 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 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.

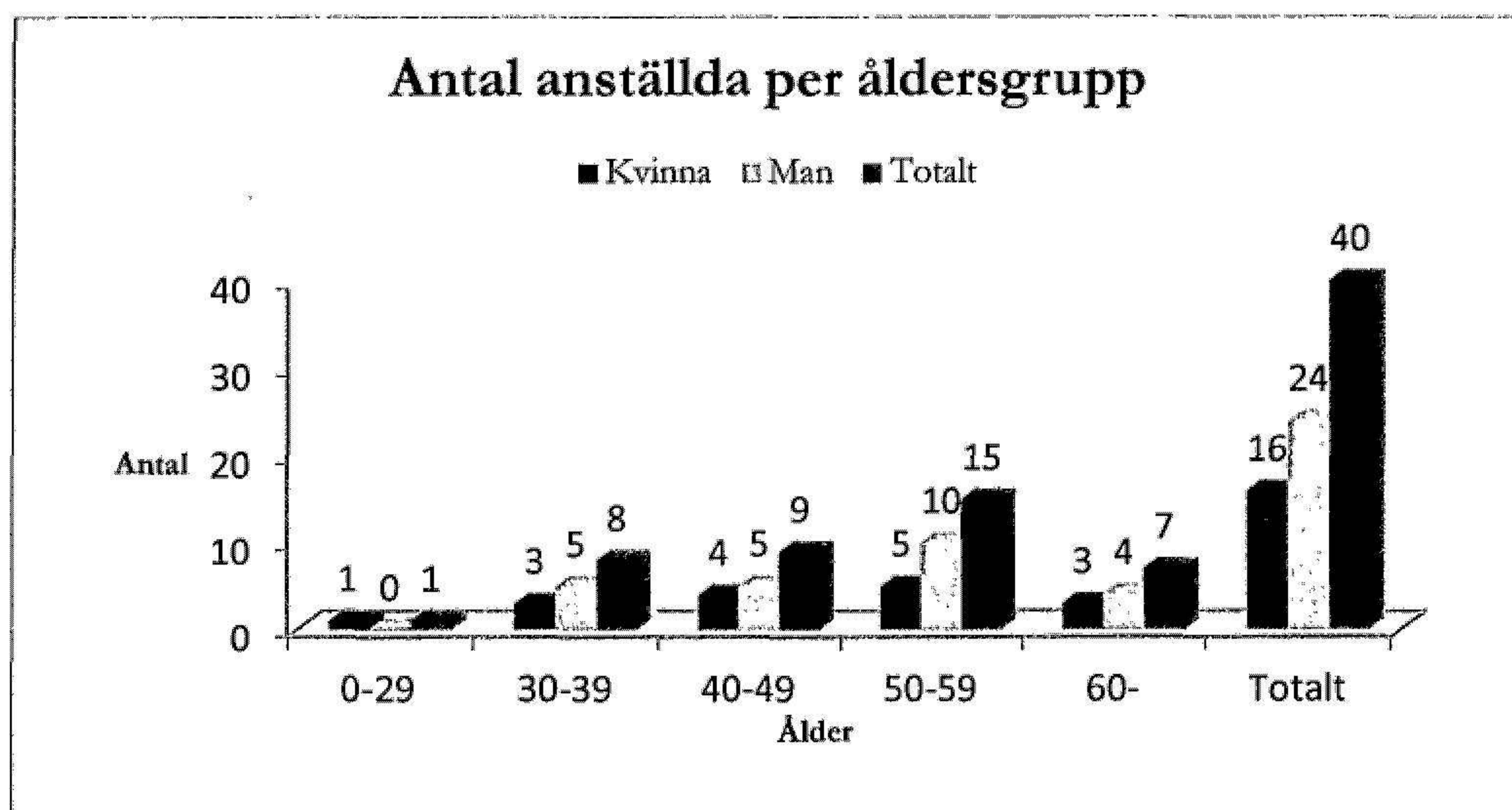
Bolagets nyproduktion ställer fortsatt stora krav på en god marknadskommunikation där varje enskilt projekt synliggörs på företagets hemsida, i annonser och i trycksaker. Övergripande marknadskommunikation med befintliga hyresgäster och andra målgrupper sker genom webbplatsen där antalet besökare har 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 kväll i logen på SBB arena och biljetter till olika evenemang.

### Medarbetare och organisation

Bolaget hade vid årets slut 40 medarbetare, 16 kvinnor och 24 män. Dessa är fördelade på 18 fastighetsanställda och 22 tjänstemän. Under året har bolaget även haft 8 säsongsarbetare och 31 feriearbetare anställda och med dessa inkluderade motsvarar tjänsterna 53 årsarbeten. Genomsnittsåldern var 49 år och den genomsnittliga anställningstiden var drygt 15 år. Sjukfrånvaron för 2024 var 2,3 % 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. Dessutom erbjuder bolaget personalen möjlighet att köpa förmånscykel via hyrköp.

<b>Sjukfrånvaro</b>	
<b>10 års översikt:</b>	
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 %
2024	2,3 %

### **Byggverksamhet och underhåll**

De totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar har under året uppgått till 5,3 mkr. Byggnader och mark svarar därvid för 1,2 mkr och inventarier för 4,1 mkr. Bolaget har under året satsat hela 56,5 mkr i underhållsåtgärder. Av underhållet avser 25,4 mkr lägenhetsunderhåll.

### **Investeringar**

- Tranan 9 Arbrå – Ett underhållsarbete har gjorts på nedervåningen, målning av väggar och fönster samt byte av undertak blev färdigställt januari 2024.
- Badrumsrenoveringar – Bolaget fortsätter att satsa extra resurser på att renovera en del badrum där behoven anses vara störst.

Fastighetsunderhållsåtgärder i beståndet under 2024 är bland annat:

### **Bollnäs**

Utvändig målning – Predikanten  
 Utvändig målning – Björkhamregatan 31  
 Utvändig målning och balkongrenovering– Björkhamregatan 7  
 Hedhamregatan 6-12 – Byte låssystem & installation av passersystem  
 Hedhamregatan 6,8,10,12 – Ett nytt miljöhus  
 Bonden – Två nya miljöhus  
 Örsängesvägen – Nytt miljöhus  
 Predikanten – Nytt miljöhus  
 Flera områden – Ny tvätt utrustning

### **Arbrå**

Utvändig målning – Lappstan (etapp 1 av 2)  
 Utvändig målning – Videt (etapp 2 av 2)  
 Bofinken – Nytt miljöhus  
 Flera områden – Ny tvätt utrustning

### **Kilafors**

Promenaden – Utvändig målning (etapp 2 av 3)  
 Flera områden – Ny tvätt utrustning

## **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	196.629.833 kr
Årets vinst	14.251.461 kr
<b>Summa</b>	<b>210.881.294 kr</b>

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>210.881.294 kr</b>
-----------------------------------	-----------------------

## Resultaträkning, tkr

2025051202920

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	1		
Hyresintäkter	2	289 898,9	273 015,0
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 393,8	1 663,5
<i>Summa nettoomsättning</i>		293 292,7	274 678,5
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-149 017,0	-149 768,5
Underhållskostnader	5	-56 491,1	-57 647,2
Fastighetsskatt/avgift		-4 947,6	-4 874,7
Av- och nedskrivningar	6, 1	-46 873,4	-36 859,2
<i>Summa fastighetskostnader</i>		-257 329,1	-249 149,6
<b>Bruttoresultat</b>		<b>35 963,6</b>	<b>25 528,9</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	6, 1	-12,7	-43,4
Övriga kostnader	7	-14 347,4	-13 136,2
Övriga rörelseintäkter	8	7 606,9	7 447,5
Övriga rörelsekostnader		-1 027,9	-1 343,2
<b>Rörelseresultat</b>	9, 10, 11	<b>28 182,5</b>	<b>18 453,6</b>
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	710,2	620,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	2 037,0	1 422,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-12 767,3	-11 869,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 162,4</b>	<b>8 627,0</b>
Bokslutsdispositioner			
Upplösning överavskrivningar		100,0	100,0
Lämnade koncernbidrag		-346,5	-6 212,1
Skatt	15	-3 664,4	-739,1
<b>Årets resultat</b>		<b>14 251,5</b>	<b>1 775,8</b>

## Balansräkning, tkr

2025051202921

	N o t	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		202,5	225,0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter inkl mark	16, 17	699 983,1	730 259,9
Inventarier	18	22 318,8	22 956,8
Pågående ny- och ombyggnader	19	89,6	11 785,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	9 554,1	8 732,2
Uppskjuten skattefordran		6 341,4	4 760,3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>738 489,5</i>	<i>778 719,7</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		2 237,8	2 133,2
Fordringar hos koncernföretag	21	105 403,2	47 758,1
Övriga fordringar	22	3 793,3	8 371,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	0,0	1 676,8
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>111 434,3</i>	<i>59 939,5</i>
Kassa och bank		102,4	32,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>111 536,7</i>	<i>59 972,2</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>850 026,2</b>	<b>838 691,9</b>

	N o t	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		35 000,0	35 000,0
Uppskrivningsfond		1 238,8	1 788,8
Reservfond		15 310,1	15 310,1
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		196 629,8	194 303,9
Årets resultat		14 251,5	1 775,8
<i>Summa eget kapital</i>		262 430,2	248 178,6
<b>Obeskattade reserver</b>	24	11 900,0	12 000,0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25	485 000,0	485 000,0
Övriga långfristiga skulder		26 385,0	26 385,0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		511 385,0	511 385,0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		16 895,9	20 479,4
Skulder till koncernföretag		11 589,4	10 893,7
Skatteskulder		652,6	0,0
Övriga kortfristiga skulder		1 740,9	1 310,4
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	26	33 432,2	34 444,8
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		64 311,0	67 128,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>850 026,2</b>	<b>838 691,9</b>

## Kassaflödesanalys, tkr

	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>	28		
Rörelseresultat före finansiella poster		28 182,5	18 453,6
Avskrivningar		36 886,1	36 902,6
Övriga ej likviditetspåverkande poster	29	11 027,9	0,0
		<b>76 096,5</b>	<b>55 356,2</b>
Erhållen ränta		2 036,9	1 422,6
Erhållna utdelningar		747,9	605,1
Erlagd ränta		-14 117,3	-11 019,7
Betald inkomstskatt		94,4	-755,5
		<b>64 858,4</b>	<b>45 608,7</b>
Ökning/minskning kundfordringar		-1 369,7	843,3
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		1 577,7	-2 238,5
Ökning/minskning leverantörskulder		-1 304,1	3 094,9
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-815,6	-716,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>62 946,7</b>	<b>46 591,6</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	29	-5 280,7	-40 149,6
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 935,7	-1 043,2
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 076,0	380,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 140,4</b>	<b>-40 812,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Aktieägartillskott		0,0	4 628,4
Lämnat koncernbidrag		-346,5	-6 212,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-346,5</b>	<b>-1 583,7</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>56 459,8</b>	<b>4 195,1</b>
Likvida medel vid årets början		47 780,8	43 585,7
Likvida medel vid årets slut	30	<b>104 240,6</b>	<b>47 780,8</b>

## Förändringar i eget kapital, tkr

2025051202924

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapitalet utgörs av 350 000 aktier med ett kvotvärde av 100 kronor vardera.		
<b>Aktiekapital</b>		
Belopp vid årets ingång	35 000,0	35 000,0
Belopp vid årets utgång	35 000,0	35 000,0
<b>Uppskrivningsfond</b>		
Belopp vid årets ingång	1 788,8	2 338,9
Övrig överföring till fritt eget kapital	-550,0	-550,1
Belopp vid årets utgång	1 238,8	1 788,8
<b>Reservfond</b>		
Belopp vid årets ingång	15 310,1	15 310,1
Belopp vid årets utgång	15 310,1	15 310,1
<b>Fritt eget kapital</b>		
Belopp vid årets ingång	196 079,7	189 125,5
Aktieägartillskott	0,0	4 628,4
Årets resultat	14 251,5	1 775,8
Övrig överföring från uppskrivningsfond	550,1	550,0
Belopp vid årets utgång	210 881,3	196 079,7

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, mkr	293,3	274,7	263,4	256,5	253,8
Driftöverskott, mkr	82,8	62,4	66,4	71,8	76,2
Avskrivningar, mkr	36,9	36,9	38,8	40,0	41,5
Låneräntor brutto, mkr	12,8	11,9	6,9	5,8	7,7
Årets resultat före disp och skatt, mkr	18,2	8,6	14,1	20,3	19,6
Fastigheternas bokförda värde, mkr	671,5	713,5	713,9	730,5	743,2
Taxeringsvärden, mkr	1 453,2	1 444,5	1 444,8	1 130,6	1 121,6
Investeringar i byggnader och mark, mkr	1,1	31,7	17,4	50,6	12,7
Fastighetslån, mkr	485,0	485,0	485,0	565,0	565,0
Eget kapital, mkr	271,6	257,7	251,4	240,4	224,2
<b>Nyckeltal</b>					
<i>Förvaltning</i>					
Driftkostnader, kr/m2	571	573	522	475	449
Underhåll, kr/m2	216	221	211	211	213
Fastighetsskatt/avgift, kr/m2	19	19	18	15	14
Driftöverskott, kr/m2	317	239	253	272	290
Centrala adm o försäljn.kostn, kr/m2	55	50	46	44	44
Bostadshyra i snitt, kr/m2	1 138	1 082	1 041	1 019	1 005
<i>Riskbedömning</i>					
Vinstmarginal, %	6,2	3,1	5,4	7,9	7,7
<i>Kapital</i>					
Soliditet bokförda värden, %	31,9	30,7	30,3	26,8	25,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,0	2,5	2,6
Bokfört värde fastigheter, kr/m2	2 681	2 843	2 841	2 773	2 818
Verkligt värde fastigheter, kr/m2	6 509	6 091	6 103	6 073	5 935
Belåningsgrad bokförda värden, %	73,0	68,9	68,9	81,0	79,7
Belåningsgrad verkliga värden, %	30,1	32,2	32,1	37,0	37,8
<i>Avkastning</i>					
Direktavkastning bokförda värden, %	11,8	8,4	8,9	9,8	10,2
Direktavkastning verkliga värden, %	4,9	3,9	4,2	4,5	4,9
Avkastning på eget kapital, %	6,86	3,39	5,75	8,72	9,03
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	2,5	2,4	2,9	3,2

## Begreppsförklaringar

### Driftöverskott

Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

### Bostadshyra i snitt, kr/m2

Hysesintäkter 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 2024 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 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 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

2025051202927

	2024	2023
<b>Not 2</b>		
<i>Hysesintäkter och hyresbortfall</i>		
Bostäder	264 235,5	251 354,3
Lokaler	31 656,7	30 121,9
Övrigt	9 148,3	8 345,4
<b>Summa brutto</b>	<b>305 040,5</b>	<b>289 821,6</b>
<i>Avgår:</i>		
Rabatter	-3 080,6	-2 972,4
Hyra egna objekt	-3 805,0	-3 896,0
Outhyrda objekt	-8 256,0	-9 938,2
<b>Summa netto</b>	<b>289 898,9</b>	<b>273 015,0</b>
<i>Specificering av outhyrt:</i>		
Bostäder	6 838,0	8 508,9
Lokaler	513,6	557,3
Övrigt	904,4	872,1
	<b>8 256,0</b>	<b>9 938,3</b>
<b>Not 3</b>		
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Intäkter möblerade lägenheter	18,0	207,9
Ersättningar från hyresgäster	2 236,4	1 354,1
Försäkringsersättningar	584,2	0,0
Övrigt	555,2	101,5
	<b>3 393,8</b>	<b>1 663,5</b>
<b>Not 4</b>		
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning	26 759,4	27 589,1
Reparationer	24 922,4	30 111,2
Vatten	15 140,1	12 507,3
El	11 184,3	10 545,8
Sophantering	4 998,8	6 793,4
Uppvärmning	40 405,6	37 790,9
Lokal administration	18 527,9	17 709,7
Övriga driftkostnader	7 078,5	6 721,1
	<b>149 017,0</b>	<b>149 768,5</b>
<b>Not 5</b>		
<i>Underhåll</i>		
Lägenhetsunderhåll	25 423,3	32 195,7
Lokalunderhåll m m	2 582,5	2 446,4
Gemensamt underhåll	28 485,3	23 005,1
	<b>56 491,1</b>	<b>57 647,2</b>
<b>Not 6</b>		
<i>Planenliga avskrivningar per funktion</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	22,5	22,5
Byggnader	31 996,9	31 876,1
Markanläggningar	96,9	237,4
Inventarier (fastighetskostnader)	4 757,1	4 723,2
	<b>36 873,4</b>	<b>36 859,2</b>
<i>Nedskrivningar per funktion</i>		
Nedskrivningar fastigheter	11 000,0	0,0
Återföring nedskrivning fastighet	-1 000,0	0,0
	<b>10 000,0</b>	<b>0,0</b>
Inventarier (centrala administrations- och försäljningskostnader)	23	43,4

	2024	2023
<b>Not 7</b>		
<i>Övriga kostnader administration</i>		
Central administration	9 605,3	8 374,2
Försäljningskostnader	4 742,1	4 762,0
	<b>14 347,4</b>	<b>13 136,2</b>
<b>Not 8</b>		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Återvunna kundfordringar	228,2	180,6
Näthyra multimediantät	7 064,5	7 027,3
Övriga bidrag och ersättningar	314,2	239,6
	<b>7 606,9</b>	<b>7 447,5</b>
<b>Not 9</b>		
<i>Medelantalet anställda</i>		
Antal årsarbetare	49,8	51,1
varav män	28,8	29,7
varav kvinnor	21,0	21,4
<i>Total sjukfrånvaro</i>	2,3%	3,3%
långtidssjukfrånvaro	0,4%	0,6%
sjukfrånvaro för män	4,1%	4,0%
sjukfrånvaro för kvinnor	2,3%	2,4%
anställda -29 år	2,1%	1,0%
anställda 30-49 år	1,8%	2,3%
anställda 50 år -	2,6%	4,6%
<b>Not 10:1</b>		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	25 363,5	23 614,1
Sociala kostnader	13 910,9	13 018,4
varav pensionskostnader	4 890,3	4 298,9
<b>Not 10:2</b>		
<i>Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledning och övriga anställda</i>		
Styrelse och vd	1 790,8	1 640,5
Övriga anställda	23 572,7	21 973,6
<b>Not 10:3</b>		
<i>Ersättning till revisorerna</i>		
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	141,2	141,2
Skatterådgivning	31,2	27,5
Övriga tjänster	27,5	28,1
	<b>199,9</b>	<b>196,8</b>
<b>Not 11</b>		
<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.		
<b>Not 12</b>		
<i>Resultat från finansiella anläggningstillgångar</i>		
Utdelning aktier och andelar	747,9	605,1
Försäljning aktier och andelar	-37,7	15,3
	<b>710,2</b>	<b>620,4</b>

	2024	2023
<b>Not 13</b>		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Bankräntor	1 695,6	1 077,3
Skattefria ränteintäkter	109,2	97,9
Övrigt	232,2	247,5
	<b>2 037,0</b>	<b>1 422,7</b>
<b>Not 14</b>		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntor fastighetslån	10 427,9	9 532,2
Borgensprovision	2 337,5	2 336,3
Övrigt	1,9	1,2
	<b>12 767,3</b>	<b>11 869,7</b>
Den genomsnittliga årsräntan på fastighetslånen 241231 var 2,63 % inkl borgensprovision.		
<b>Not 15</b>		
<i>Skatt</i>		
Aktuell skattekostnad	5 245,5	0,0
Skatt tidigare år	0,0	0,0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 581,1	739,1
Skatt på årets resultat	<b>3 664,4</b>	<b>739,1</b>
Redovisat resultat före skatt	17 915,7	2 514,9
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 %	3 690,6	518,1
Skatt tidigare år	0,0	0,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	2 840,6	707,3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-228,5	-23,3
Skatteeffekt av övriga avdragsgilla kostnader	-1 057,2	-1 202,1
Effekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 581,1	739,1
Redovisad skattekostnad	<b>3 664,4</b>	<b>739,1</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 16:1</b>		
<i>Anskaffningsvärde m m byggnader</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 454 680,7	1 420 595,7
Under året aktiverade nyinvesteringar	11 817,0	34 085,0
Utrangeringar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 466 497,7	1 454 680,7
Ingående avskrivningar	-638 530,2	-609 445,4
Utrangeringar	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-29 343,3	-29 084,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-667 873,5	-638 530,2
Ingående uppskrivningar	23 521,1	26 312,4
Årets avskrivningar	-2 653,5	-2 791,3
Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 867,6	23 521,1
Ingående nedskrivningar	-138 506,0	-138 506,0
Nedskrivningar	-11 000,0	0,0
Återföring nedskrivningar	1 000,0	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-148 506,0	-138 506,0
Utgående bokfört värde	<b>670 985,8</b>	<b>701 165,6</b>
<b>Not 16:2</b>		
<i>Anskaffningsvärde m m mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	28 552,6	28 552,6
Utgående bokfört värde	<b>28 552,6</b>	<b>28 552,6</b>
<b>Not 16:3</b>		
<i>Anskaffningsvärde m m markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	10 468,9	10 326,9
Nyanskaffningar under året	0,0	142,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 468,9	10 468,9
Ingående avskrivningar	-9 927,2	-9 689,8
Årets avskrivningar	-96,9	-237,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 024,1	-9 927,2
Utgående bokfört värde	<b>444,8</b>	<b>541,7</b>
<b>Not 17</b>		
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	1 167 152,0	1 161 576,0
Mark	286 069,0	282 939,0
	<b>1 453 221,0</b>	<b>1 444 515,0</b>
varav hyreshusenheter	1 402 752,0	1 402 752,0
småhusenheter	50 469,0	41 763,0
Beräknat marknadsvärde	1 700 000,0	1 590 000,0

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 18</b>		
<i>Anskaffningsvärde m m inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	115 384,8	106 982,0
Nyanskaffningar under året	4 131,8	8 402,8
Utrangeringar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 516,6	115 384,8
Ingående avskrivningar	-92 428,0	-87 661,4
Årets avskrivningar	-4 769,8	-4 766,6
Utrangeringar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 197,8	-92 428,0
Utgående bokfört värde	<b>22 318,8</b>	<b>22 956,8</b>
<b>Not 19</b>		
<i>Pågående ny- och ombyggnader</i>		
Pågående ny- och ombyggnader	89,6	11 785,5
Utgående bokfört värde	<b>89,6</b>	<b>11 785,5</b>
<b>Not 20</b>		
<i>Anskaffningsvärde m m värdepappersinnehav</i>		
Ingående anskaffningsvärde	8 732,2	8 053,6
Avyttring värdepapper	-1 113,7	-364,6
Inköp värdepapper	1 935,7	1 043,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 554,2	8 732,2
Utgående bokfört värde	<b>9 554,2</b>	<b>8 732,2</b>
<b>Not 21</b>		
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>		
Koncernkonto	104 138,2	47 748,1
Övriga fordringar	1 265,0	10,0
	<b>105 403,2</b>	<b>47 758,1</b>
<b>Not 22</b>		
<i>Övriga fordringar</i>		
Skattekontot	2 043,3	1 934,1
Skattefordringar	0,0	4 687,3
Diverse kortfristiga fordringar	1 750,0	1 750,0
	<b>3 793,3</b>	<b>8 371,4</b>
<b>Not 23</b>		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Förutbetalda försäkringspremier	0,0	1 642,5
Övrigt	0,0	34,3
	<b>0,0</b>	<b>1 676,8</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 24</b>		
<i>Obeskattade reserver</i>		
Akkumulerade avskrivn utöver plan, inventarier	11 900,0	12 000,0
	<b>11 900,0</b>	<b>12 000,0</b>
<b>Not 25</b>		
<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
<b>Not 26</b>		
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Upplupna räntekostnader	750,0	2 100,0
Upplupna löner	950,0	0,0
Upplupna semesterlöner	3 925,0	4 375,0
Upplupna pensionsavgifter (PFA98)	531,0	516,0
Upplupna skatter på pensionskostnader	1 365,8	1 126,3
Förskottsbetalda hyresintäkter	23 278,1	21 145,9
Övrigt	2 632,3	5 181,6
	<b>33 432,2</b>	<b>34 444,8</b>
<b>Not 27</b>		
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtagande till Fastigo	475,9	477,1


	2024	2023
<b>Not 28</b>		
<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.		
<b>Not 29</b>		
<i>Förvärv materiella anläggningstillgångar</i>		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Byggnader och mark		
om- och nybyggnationer	1 059,4	20 989,2
pågående	89,6	10 757,7
Inventarier	4 131,7	8 402,7
	<b>5 280,7</b>	<b>40 149,6</b>
<b>Not 30</b>		
<i>Likvida medel</i>		
Koncernkonto i Bollnäs kommun	104 138,2	47 748,1
Kassa och bank	102,4	32,7
	<b>104 240,6</b>	<b>47 780,8</b>
<b>Not 31</b>		
Balanserade vinstmedel	196 629,8	194 304,0
Årets vinst	14 251,5	1 775,8
<b>Summa</b>	<b>210 881,3</b>	<b>196 079,8</b>
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition		
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>210 881,3</b>	<b>196 079,8</b>

Bollnäs den 21 februari 2025

  
Lena Sund Berglund  
ordförande

  
Per Bång  
1:e v ordförande

  
Andreas Sandsgård  
2:e v ordförande

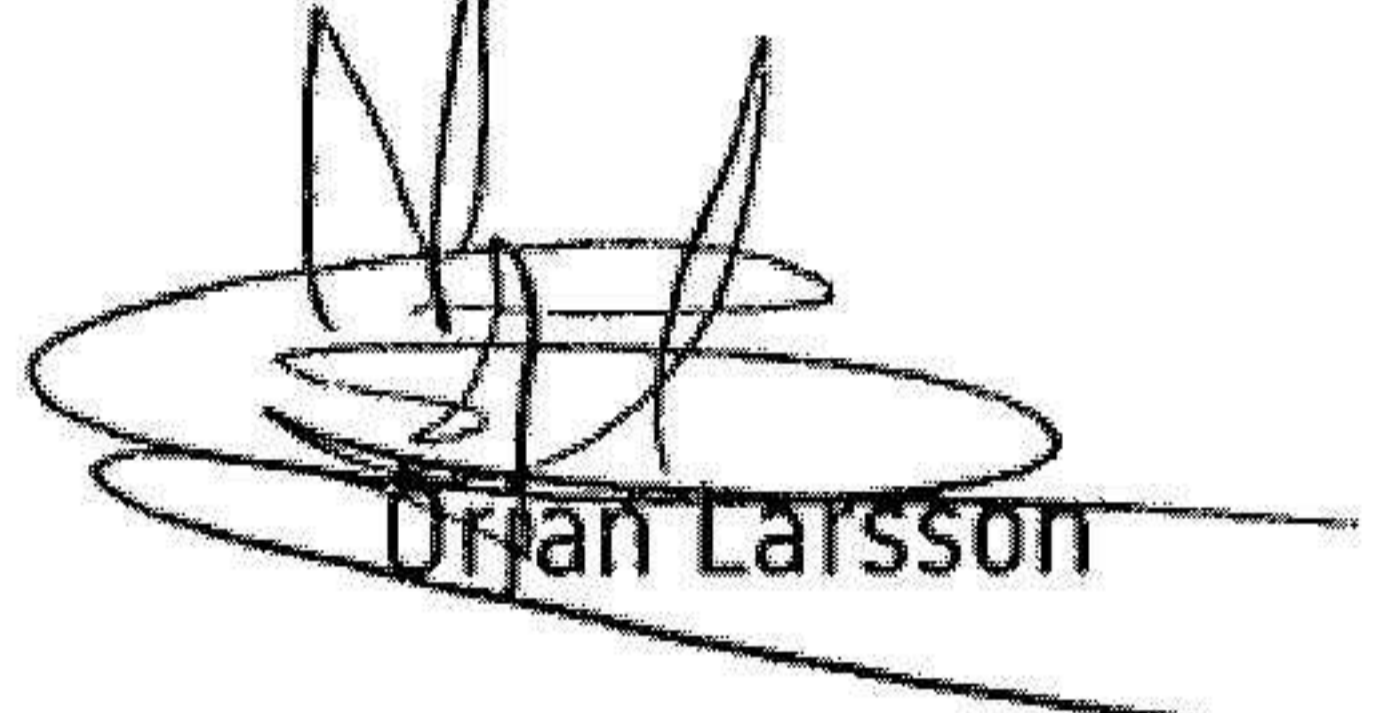
  
Anders Hedman

  
Christer Lund


  
Ann-Sofie Johansson

  
Evelina Svensson

  
Fredrik Hellberg


  
Orian Larsson

  
Fredrik Spinnars  
personalrepr

  
Staffan Tällberg  
Personalrepr

  
Lars Åsberg  
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-27.  
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 2024.

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 2024 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](http://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 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bollnäs Bostäder enligt god revisors sed 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 revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Bollnäs den 27 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen  
Auktoriserad revisor

*Elin Lennartsson*  
Elin Lennartsson

2025051202938

AB Bollnäs Bostäder

Till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Att: David Hansen

Den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för AB Bollnäs Bostäder för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2024 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

#### Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterat den 3 november 2021, särskilt att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för det tillämpliga ramverket för finansiell rapportering.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och nödvändiga upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

#### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
  - företagsledningen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

#### *Annan information*

Vi har informerat er om alla dokument enligt sammanställning nedan, som vi avser att publicera och som ingår i eller bifogas till de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen eller för vilka rapportering föreskrivs i lag eller annan författning eller sedvänja avseende företagets verksamhet, finansiella resultat eller finansiella position så som de redovisas i årsredovisningen.

Benämning på dokument eller motsvarande	För dokument som inte finns tillgängliga vid datering av revisionsberättelsen, tidpunkt när dokumenten kan förväntas vara tillgängliga
Sid 1-7 i årsredovisningen	E/T

Årsredovisningen samt annan information som vi gjort tillgängligt för er överensstämmer med varandra och den andra informationen innehåller inga väsentliga avvikelser.

#### *Bekräftelse av uppdragsavtal*

Vi bekräftar att nuvarande uppdragsavtal daterat den 3 november 2021 fortsatt gäller för revisionen av räkenskapsåret 2025 under förutsättning att Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s uppdrag kvarstår efter årsstämman. Eventuellt nytt upprättat uppdragsavtal ersätter denna bekräftelse.

\_\_\_\_\_  
Lars Åsberg  
VD

\_\_\_\_\_  
Åke Jonsson  
Ekonomichef

# Deltagare

BOLLNÄS BOSTÄDER AB 556060-3176 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 07:53:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS ÅSBERG

Lars Åsberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 09:28:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Åke Jonsson

Åke Jonsson

Leveranskanal: E-post

2025051202940