



Bollnäs Bostäder

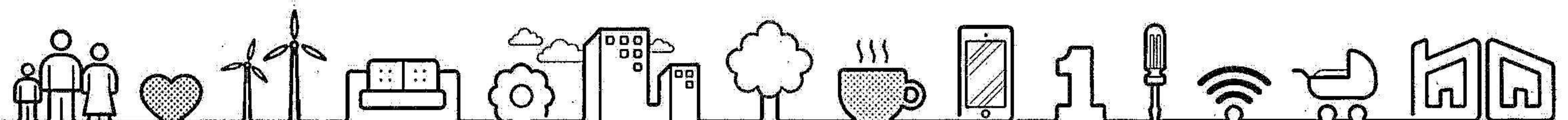
2023042413715

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 2023-03-23. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Bollnäs 2023-04-21


Lars Åsberg
Verkställande direktör



Årsredovisning

2022

AB Bollnäs Bostäder

556060-3176

K O P I A

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

Rustade för framtiden

Bollnäs Bostäder fortsätter systematiskt vårda det äldre bostadsbeståndet och försiktigt bygga nytt för framtiden. Boende är en av de mest angelägna välfärdsfrågorna och behovet av bostäder med låga hyror är fortfarande stort i Bollnäs. Men det makroekonomiska läget har åtminstone tillfälligt gett bolaget nya utmaningar i samband med nyproduktion, renovering och underhåll.

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

Vi närmar oss dessa önskemål med försiktighet i dagsläget. Efter en längre tid med extraordinära påfrestningar på samhället med en pandemi och ohälsa utbryter ett krig i Europa. Ukrainakrisens och coronapandemins effekter, inte minst de långsiktiga, är fortfarande svåra att bedöma. Hur lång och krävande återhämtningen blir är av stor vikt för utvecklingen inom fastighetsbranschen liksom näringslivet och samhället i stort.

Hysesbostäder är ändå det fastighetssegment som sannolikt kommer att klara en lågkonjunktur bäst. På en marknad där det finns behov av bostäder, kommer det att finnas en efterfrågan på hyresrätter.

Inflyttning på Hedhamregatan 1 i april 2022 illustrerar detta. En nyproduktion för seniorerna på bostadsmarknaden i Bollnäs. 41 lägenheter för de som fyllt 65 år och önskar ett enkelt, trivsamt och socialt boende. Samtliga lägenheter blev uthyrda omgående vilket påvisar att vi lyckades identifiera ett tydligt bostadsbehov.

Om en långvarig lågkonjunktur infinner sig finns en något större vakansrisk för nyproducerade hyresrätter, som tenderar att ligga på högre hyresnivåer än befintligt bestånd. Risken bedöms vara något högre i mindre orter med svagare befolkningstillväxt där vi i Bollnäs befinner oss. Sammantaget bedöms marknadsförutsättningarna för hyresbostäder generellt som fortsatt goda, trots efterdyningarna av det som hänt de senaste åren.

Ekonomi

Bolaget har medvetet styrt ekonomin och resultatet mot något högre nivåer än tidigare sedan några år tillbaka. Dessutom har bolaget också upprätthållit en hög nivå på underhållsinsatserna som 2022 är i nivå med 2021.

En god ekonomi krävs för att vi ska kunna nyproducera och skapa förutsättningar för en bra förvaltning där vi genomför nödvändiga underhållsåtgärder. Därför är det angeläget att bolaget över tid visar goda resultat.

Årets resultat efter finansnetto blev 14,1 miljoner kronor. Totalt investerade vi 22 miljoner kronor i nya och befintliga bostäder.

Vakansgraden har sjunkit något och kommer sannolikt att ligga stabilt 2023. Några dramatiska förändringar är inte att vänta. Bolaget ser att det tidigare kraftiga trycket efter lägenheter sjunkit vilket är en tydlig observation att följa och analysera. Intresseanmälningarna för lediga lägenheter är inte lika många som tidigare – och i samtliga kommundelar finns lediga lägenheter för omedelbar uthyrning.

Mot bakgrund av det makroekonomiska läget och en fortsatt hög ambition inom lägenhetsunderhåll sänker bolaget resultatmålet 2023.

I tider av stort bostadsbehov, då det mediala fokuset ofta läggs på nyproduktion, är det viktigt att komma ihåg att förvaltningen utgör basen i verksamheten. Det är i vardagen tillsammans med hyresgästerna vi bidrar till ett möjligheternas Bollnäs. Hur vi och andra fastighetsägare tar hand om våra bostäder och hyresgäster är av stor betydelse för trivseln och utvecklingen av kommunen. Med nästan 4 000 lägenheter är vi den i särklass största fastighetsägaren på orten och på plats 52 i storlek bland landets 306 allmännyttor. Därmed följer ett självklart ansvar. Bolaget satsar tydligt på fastighetsunderhållet. Vi följer vår strategiska plan för att underhålla våra hus och förlänga deras livslängd. Det skapar trivsel hos hyresgästerna.

Hållbarhet

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

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

Fastigheterna trimmas kontinuerligt för att minska påverkan på miljön. Tjänstebilarna ska i görligaste mån drivas med för miljön bästa tänkbara drivmedel med högsta möjliga miljöklass.

Skåneinitiativet var en energiutmaning som pågick 2008–2017 – med målsättningen att deltagande bolag skulle minska energianvändningen med 20%. Bollnäs Bostäder nådde en sverigetoppnotering med 24,8% och deltar fram till 2030 i fortsättningen genom ett nytt klimatinitiativ. Målet är att nå 30% minskad energiförbrukning samt att bli fossilfri.

Det är två exempel på investeringar inom ekologisk hållbarhet. Bolaget har tydliga ambitioner att minska klimatbelastningen.

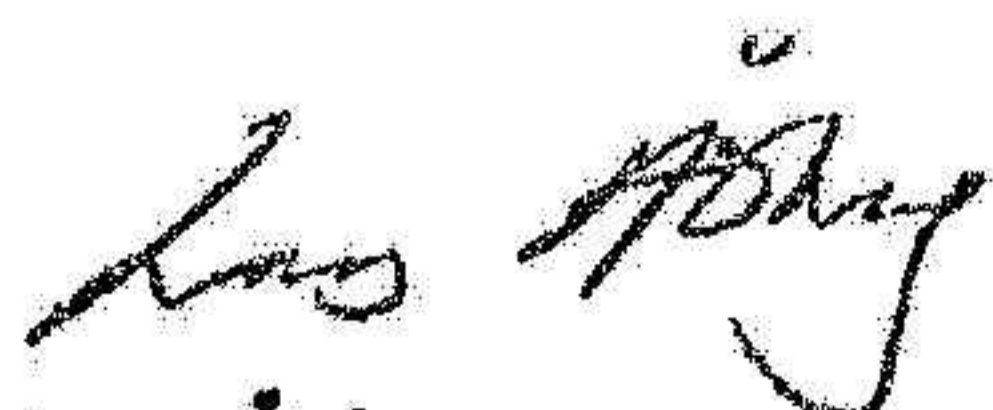
Bostadsbehovet fortsatt stort – efterfrågan på nya lägenheter liten

Det låter som en paradox.

Över 14 000 personer finns i bolagets marknadssystem. De har alla anmält intresse för en lägenhet. Marknadssystemet är en indikator- och tendensen är lika i stora delar av landet. Det behövs fler bostäder. Samtidigt som det behövs ett tillskott av lägenheter är det svårt att hålla nere produktionskostnaderna. Detta medför att hyrorna hamnar på en nivå många inte orkar med i sin hushållsekonomi. Behovet är stort – efterfrågan är liten. En paradox som illustrerar problemet med de fortsatt höga byggpriserna.

Det är vanskligt att se in i framtiden och gissa sig till sanningar. Vi är dock rustade för de utmaningar vi tror framtiden, Bollnäs, och våra kunder ger oss. En trygg och stabil ekonomi samt kompetent organisation ger oss möjlighet att bygga sparsamt, förnya det befintliga beståndet och förvalta för framtiden.

Bollnäs januari 2023



Lars Åsberg
Verkställande direktör

Styrelse, revisorer och ledningsgrupp 2022

Ordinarie ledamöter

Lena Sund Berglund ordf. (S)

Per Bång, 1:e vice ordf. (M)

Göran Jansson, 2:e vice ordf. (V)

Madelene Selander (BP)

Peter Nordebo (L)

Ann-Sofie Johansson (S)

Örjan Larsson (S)

Thomas Backan (C)

Fredrik Hellberg (SD)

Personalrepresentanter

Fredrik Spinnars (Vision)

Staffan Tällberg (Fastighets)

Revisor

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

Revisorssuppleant

Wictoria Ingvarsson, aukt. revisor

Lekmannarevisor

Tor Jonsson (S)

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

Sylvia Spinnars, chef Boservice

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 genomgå en miljöredovisning i det dagliga arbetet och vi ska utbildade, informera och uppmuntra all personal till engagemang inom området.
- ◆ Vi ska förvalta våra fastigheter med hänsyn till miljö, arbeta för ständiga förbättringar på miljöområdet, och uppfylla eller överträffa de lagar och krav som berör oss.
- ◆ Vi ska strävas efter att bostäder och lokaler ska vara resurseffektiva, bostadiga och kvalitetsanpassade. 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, miljösmål 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 2022 värmdes 93 % av vårt fastighetsbestånd av fjärrvärme. Ytterligare 5 % värms upp av närvärme, vilket innefattar flis och bergvärme. Notera att solvärme börjar bli ett alternativ till att komplettera med fjärrvärme.

Värmekällor (% / antal byggnader)



Värmebesparingar

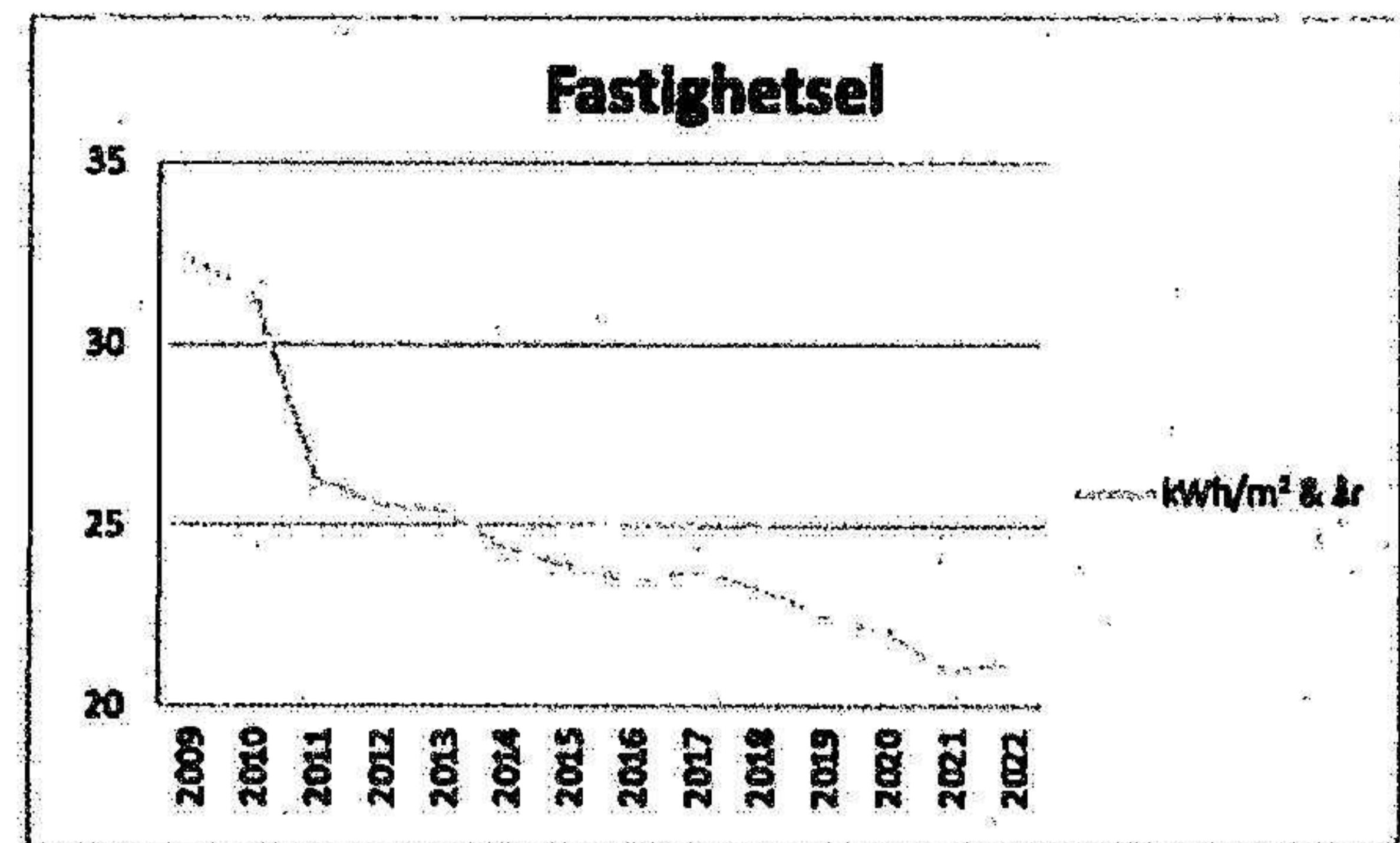
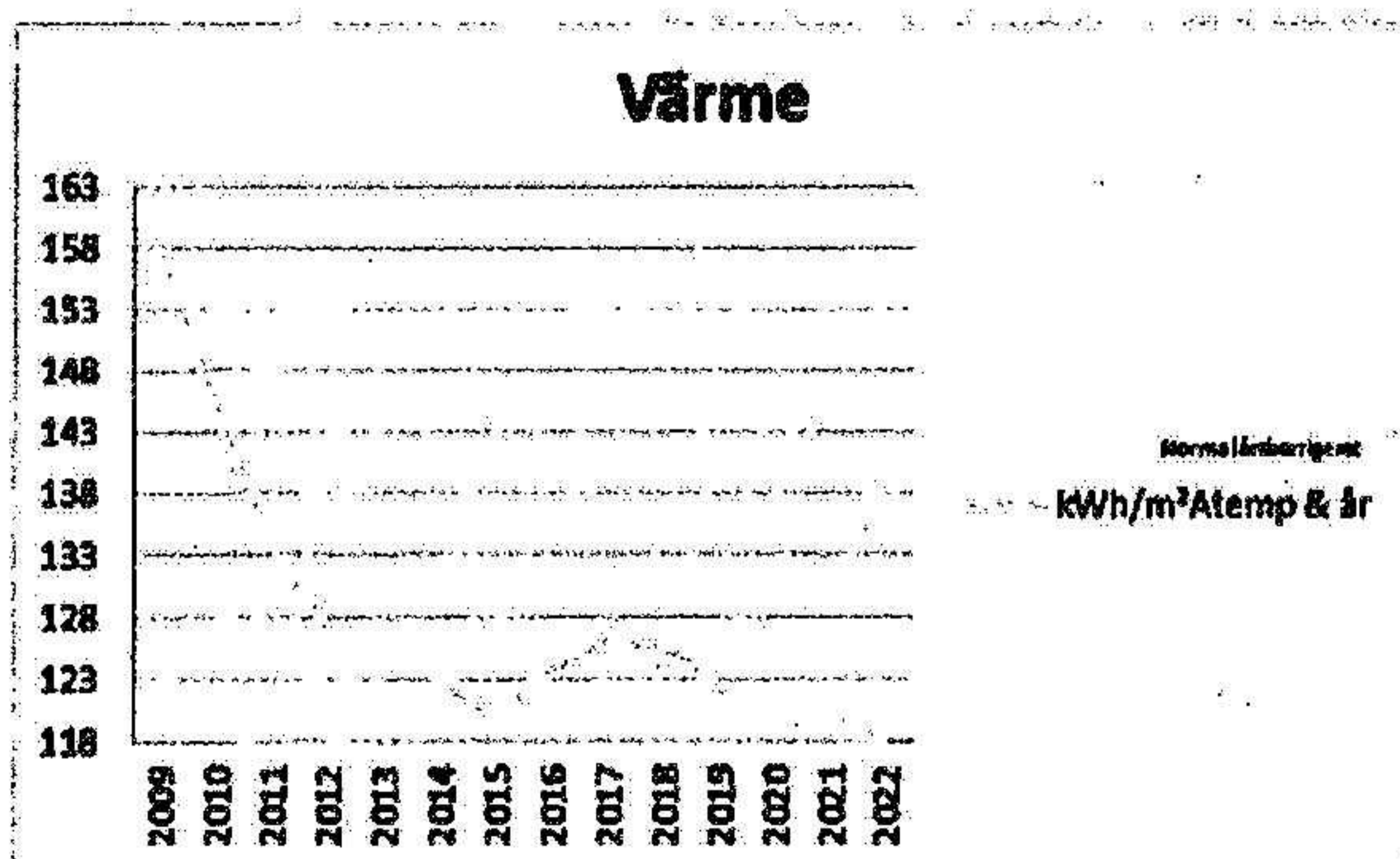
Även om konvertering till fjärrvärme och andra miljövänligare energislag har genomförts inom beståndet, kan insatser fortfarande göras för att minimera använd värmeenergi, då energislagen fortfarande ger vissa utsläpp. Ett samarbete har inletts med Bollnäs Energi för att tillsammans minska de fossila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

Energieffektivisering

Energieffektivisering har fortsatt att vara en prioriterad miljöfråga för bolaget under 2022. Detta för att bibehålla den energibesparing på över 20 % som uppnåtts och samtidigt fortsätta arbeta målmedvetet med att minska framtida energiförbrukning. Under 2022 satsade Bollnäs Bostäder cirka 10 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 få mer plats i det planerade underhållet.

Energiförbrukning

Energiförbrukningen består av värme och fastighetsel.

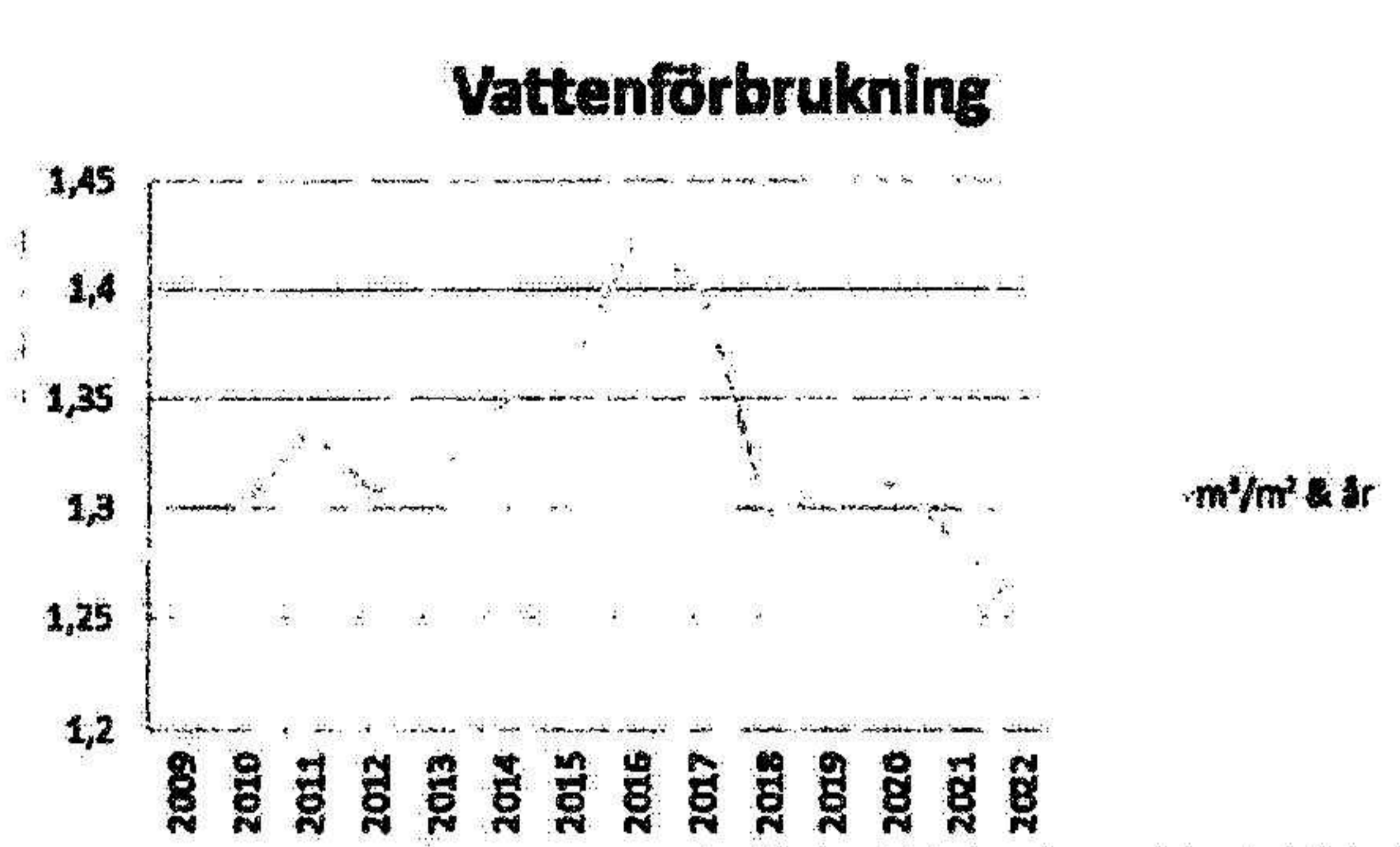


Vatten

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 uppvärmning vilket innebär en ytterligare energiåtgång. Bollnäs Bostäder har målbilden att minska vattenförbrukningen hos bolagets hyresgäster. Till vår glädje kan vi konstatera att förbrukningen har ändrat riktning i statistiken mot vad den har gjort under många år.

Vattenbesparing

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



Källsortering hos våra hyresgäster

Bollnäs Bostäders verksamhet har en betydande miljöpåverkan genom det avfall som egen verksamhet, entreprenörer och hyresgäster genererar. Eftersom närmare en fjärdedel av kommunens invånare bor i bolagets fastighetsbestånd uppkommer en stor mängd avfall. Bolagets miljöpåverkan från avfall kan dock bli betydligt mindre vid källsortering. För att underlätta för källsortering har Bollnäs Bostäder sett till att alla hyresgäster har tillgång till källsorteringskärl i bostaden. 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: "Det ska vara lätt att göra rätt". I mån av utrymme upprättas nya miljöhus på de områden som inte redan har sådana och det långsiktiga målet är att alla bolagets hyresgäster ska ha FNI på sitt område. Detta genom egna miljöhus eller genom de källsorteringsstationerna som finns runt om i kommunen. Detta ses både som en miljövinst och som en service till de boende.

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 videokonferens
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 skilnad 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.

"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 2022.

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.

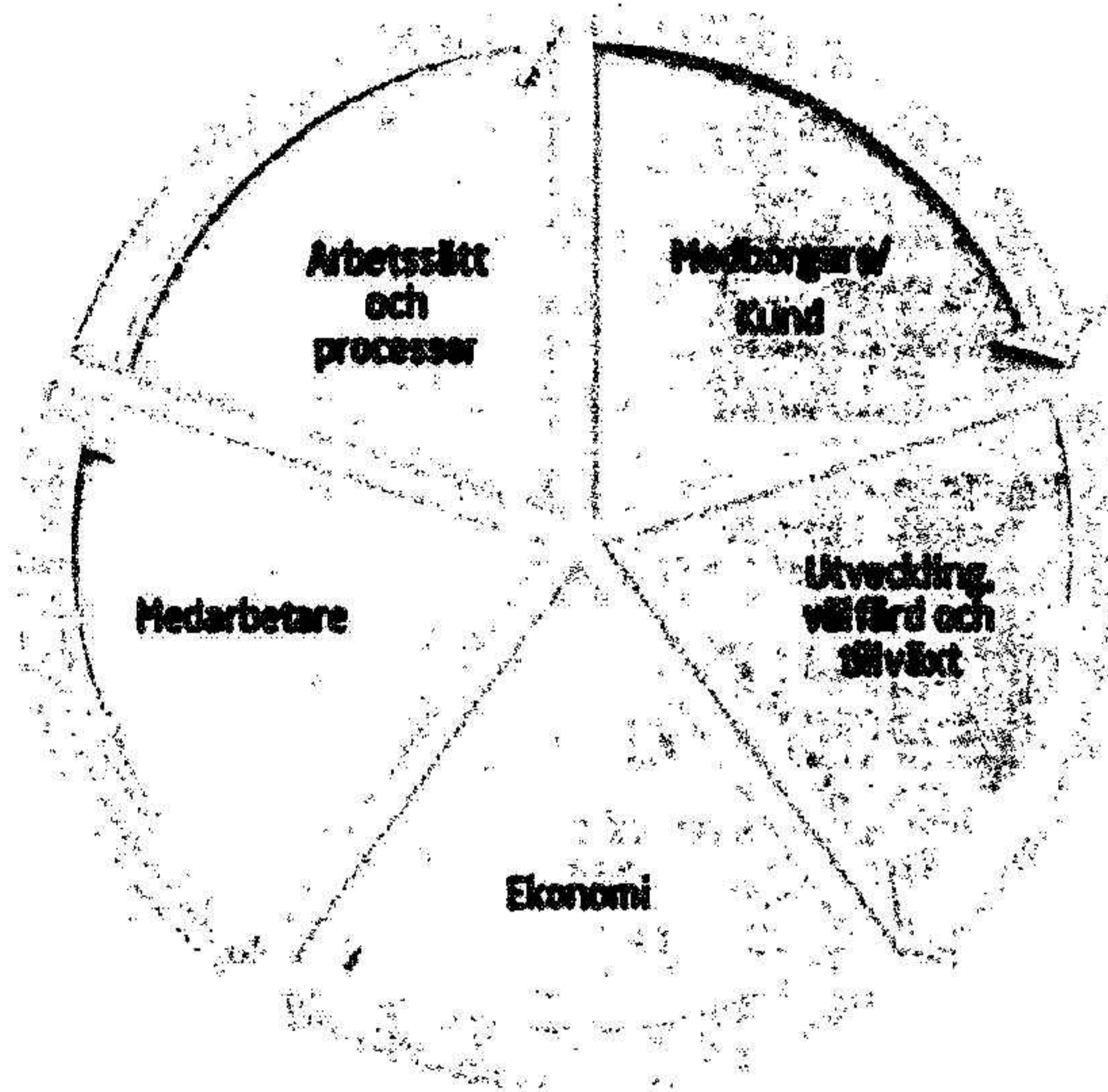
Måluppfyllelse

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 2022



Övergripande resultat för det balanserade styrkortet 2022:
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. Gula 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 målgruppers behov är prioriterat. Hushållens storlek är avgörande. Hushållens socioekonomiska status i kommunen väger också tungt i bedömningen. Av riktlinjerna i ägardirektiven framgår det att bolaget ska tillgodose olika bostadsbehov och erbjuda ett varierat bostadsutbud. Detta speglas i de pågående och planerade byggnadsprojekten – som skiljer sig åt i såväl produktionskostnad som tänkt målgrupp.

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

Vision 2025 – "Rum för utveckling och att vara det naturliga 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 företagets 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 tidigare SABO. Vidare är företaget anslutet till Husbyggnadsvaror HBV Förening och till Företagshälsan Region Gävleborg.

Samtliga fastigheter och motorfordon var under år 2022 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 2022 en vinst på 14,1 före och 11,3 mkr efter bokslutsdispositioner och skatt. Bolagets nettoomsättning 263,4 mkr.

Intäkter och kostnader

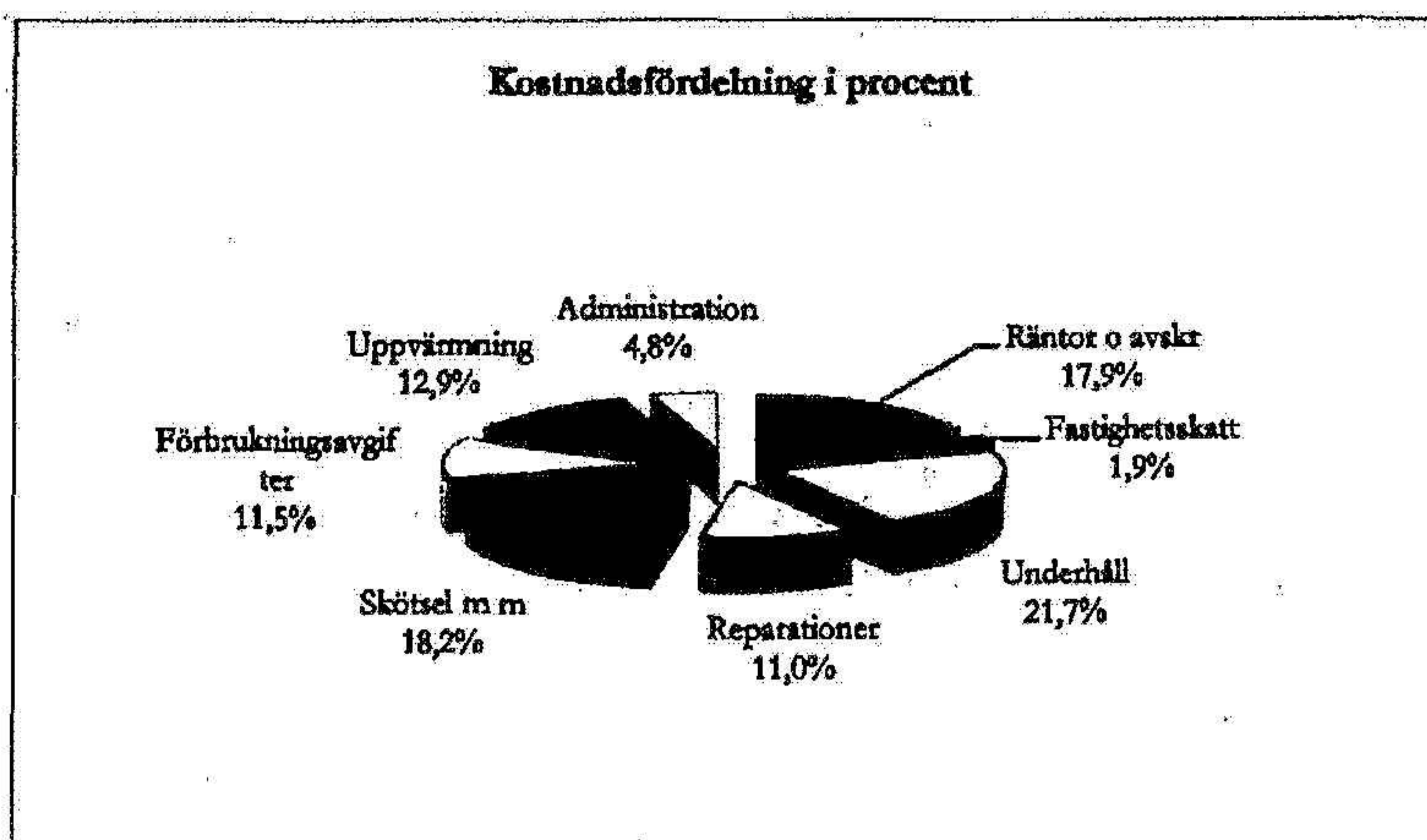
De totala intäkterna uppgår till 269,0 mkr och består till absolut största del av hyresintäkter.

Kostnaderna för året uppgår till totalt 254,9 mkr. Stora kostnadsposter är förbrukningsavgifter som uppgår till 62,3 mkr. Uppvärmningen står för den största delen 32,9 mkr.

Kostnaderna för reparationer har uppgått till 28,1 mkr. Bolaget har under året satsat 55,4 mkr i underhållsåtgärder. Av underhållet avser 27,5 mkr lägenhetsunderhåll.

En kostnadspost som stigit kraftigt är räntekostnaden där marknadsräntorna har ökat mycket från att tidigare legat på extremt låga nivåer. Dessa kommer fortsätta stiga den närmsta tiden. En kostnadspost som ökade mycket under 2022 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. Dessutom har bolaget börjat arbeta ikapp en del reparationer som inte har kunnat åtgärdas under pandemin.

Bolagets vinst på 14,1 mkr blev något lägre än det i prognosen angivna resultatet på 16,0 mkr. Soliditeten utgör vid utgången av 2022 30,3 % vilket överstiger det i ägardirektivet angivna kravet på 25 %.



Finansiering

De totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar har under året uppgått till 21,9 mkr. Byggnader och mark svarar därvid för 17,4 mkr och inventarier för 4,5 mkr.

Den totala låneskulden till banker är vid årets slut 485 mkr, vilket innebär att låneskulden per kvadratmeter är 1 856 kronor. Räntekostnaden för året har till banker varit 4,6 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 2022 har Bollnäs Bostäder och Hyresgästföreningen träffat ett avtal om att hyrorna för bostäder och lokaler höjts med 1,7 % från och med 1 januari. 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 har funnits i tolv år och för 2022 utgjorde den ca 423 tkr fördelad på 209 hyresgäster.

Varje år ges en hyresrabatt till hyresgäster vars lägenhet det inte utförts något lägenhetsunderhåll under lång tid. Utbetalning av rabatterna under 2022 uppgick till drygt 1,4 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 3 953.

Annat av betydelse:

- Kv Trädgården - ABF-lokalen är uppsagd och bolaget har tidigare haft planer om att renovera lokalen till lägenheter. Planerna har nu ändrats på grund av andra aktörer som planerar att bygga ett stort antal lägenheter centralt i stan. Vi avvaktar därför och önskar kunna hyra ut lokalen så som den ser ut idag.

- "Kv. Kvarnen". Projektet senareläggs då omställningen av tidigare Hamrelund resulterar i lägenheter för samma målgrupp som kv Kvarnen.
- Säversta 2 b med 16 lägenheter, i huvudsak stora lägenheter i centrala stan har blivit kraftigt försenat då projektet har överklagats i bygglovsskedet. Bolaget fick i december 2021 besked om att tingsrätten har avslagit överklagan. På grund av rådande omständigheter i världen med bland annat kriget i Ukraina samt kraftigt ökande byggpriser avvaktar bolaget för tillfället med detta projekt
- Tranan 9 Arbrå – Lokalen har efter 20 år blivit uthyrd till hemtjänsten och hemsjukvården. Lokalen har renoverats under 2022 och verksamheten har nu flyttat in.
- LSS boende Framnäs – Ett förslag till nytt LSS-boende på Bornvägen i Bollnäs har presenterats av bolaget. Samråd med socialförvaltningen och kommunens fastighetskontor sker nu och bolagets teknikavdelning arbetar vidare med frågan.
- Bolaget har under 2022 upphandlat en ny kommunikationsoperatör avtalet gäller från början av 2023. Den som kommer att driva nätet blir ITUX.

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

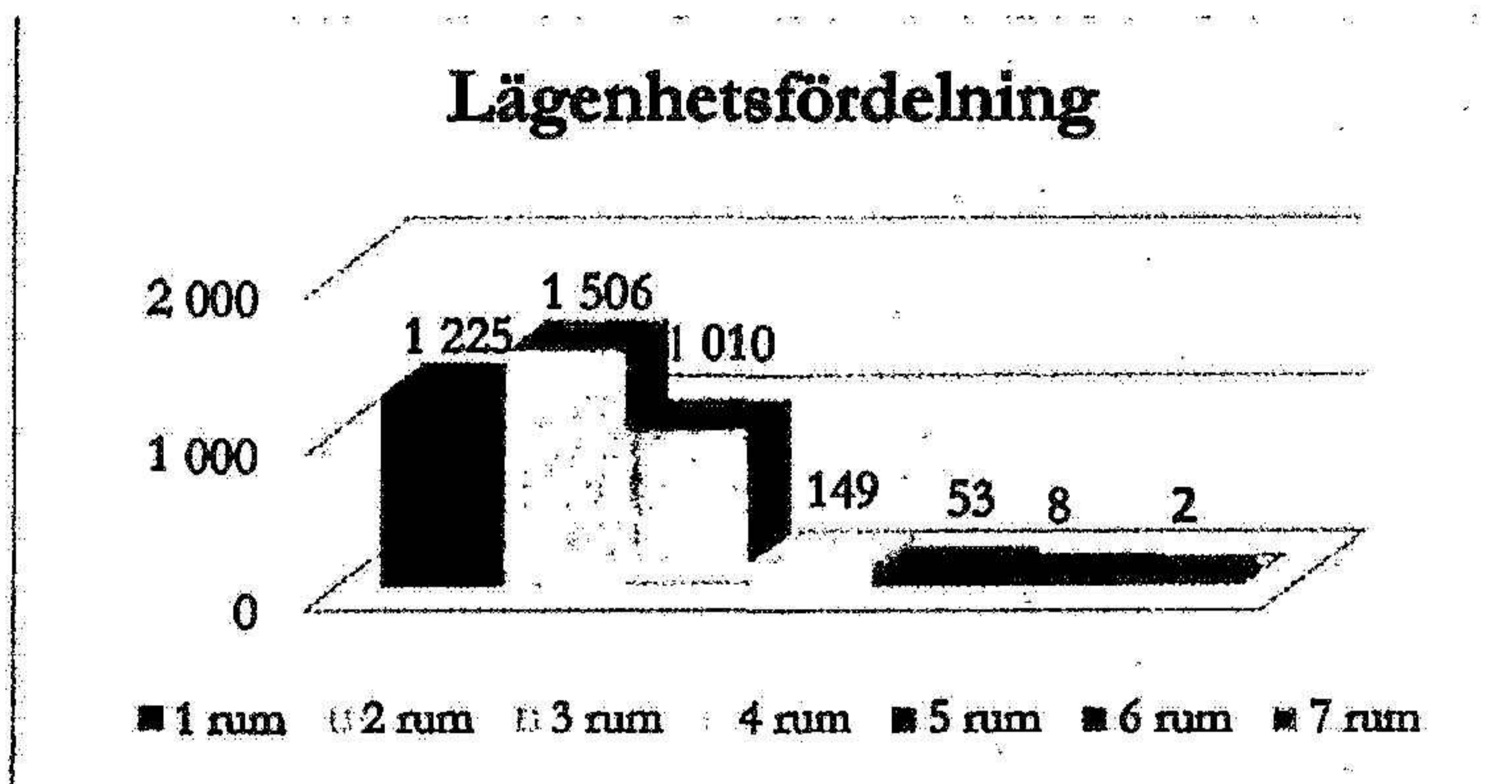
	Antal	Yta, kvm
Lägenheter	3 953	232 680
Lokaler	137	21 295
Förråd	484	7 388
Garage	609	
P-platser	1 645	
Carportar	220	

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:

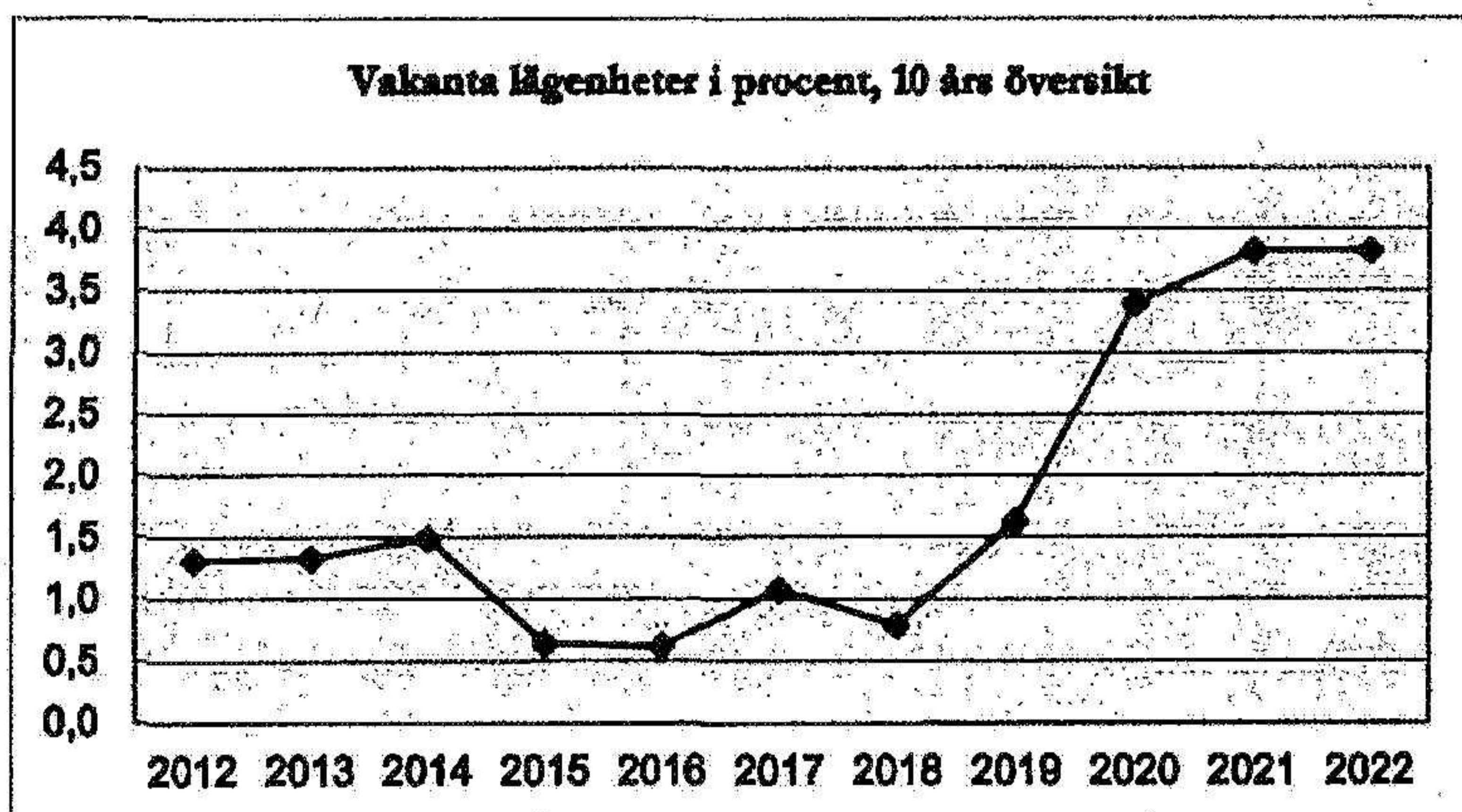
- om bolagets mål uppnås och om verksamheten är ändamålsenlig och effektiv.
- om den ekonomiska rapporteringen är tillförlitlig.
- om att tillämpliga lagar följs.

De kontrollmål som använts under 2022 – och som finns angivna i av styrelsen fastställd internkontrollplan - visar inga avvikelser.



Uthyrning, kunder och kommunikation

Antalet tomma lägenheter var vid årets slut 151, vilket motsvarar 3,82 % av beståndet. Det innebär att vakansgraden är på samma nivå som året innan. 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 9,6 mkr vilket är ca 2,3 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 brukar vanligtvis under året bli inbjuden till informationsträffar hos Aktivitetscentrum och SFI men omständigheterna

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.

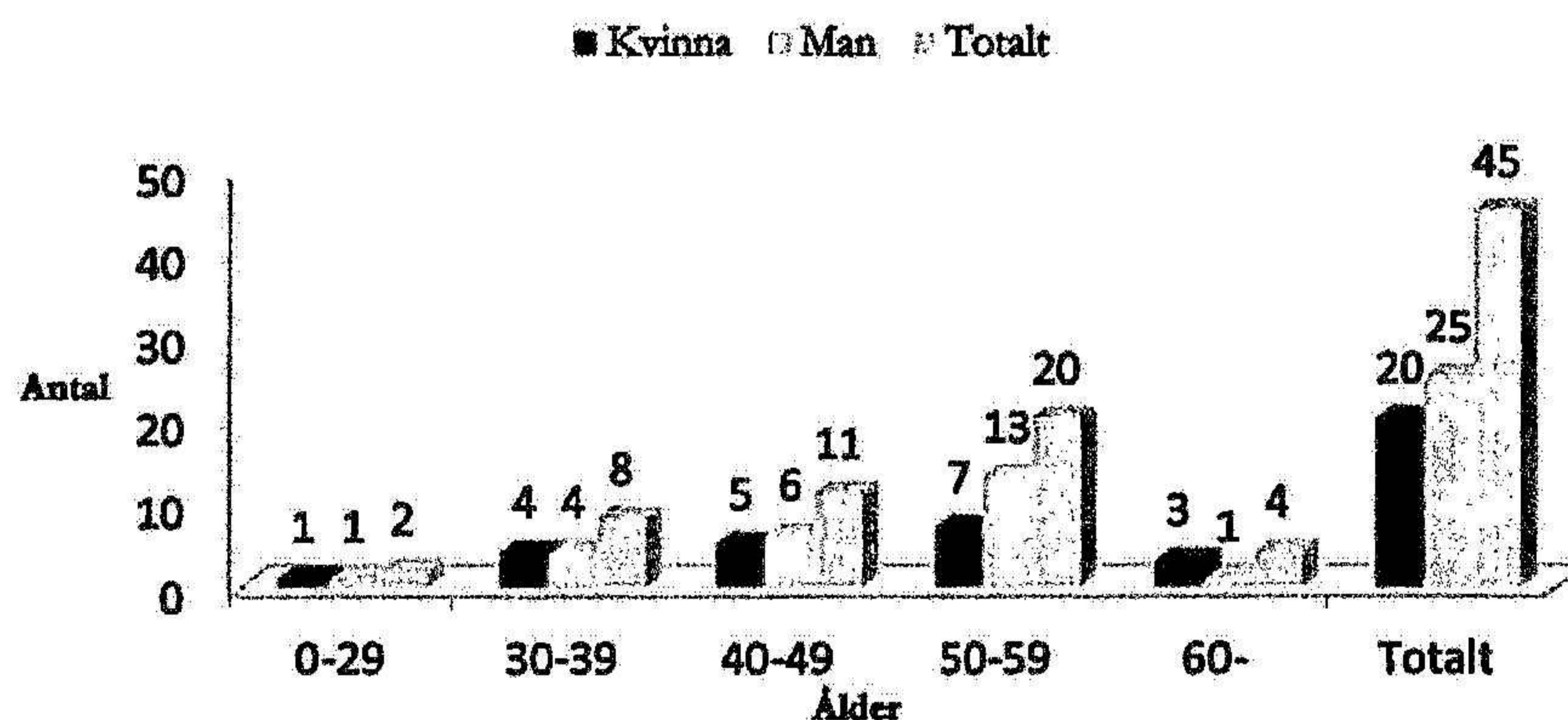
Medarbetare och organisation

Bolaget hade vid årets slut 45 medarbetare, 19 kvinnor och 26 män. Dessa är fördelade på 22 fastighetsanställda och 23 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 2022 var 4,1 % 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.

Antal anställda per åldersgrupp



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:	
2013	1,2 %
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 %

Byggverksamhet och underhåll

De totala investeringarna i materiella anläggningstillgångar har under året uppgått till 21,9 mkr. Byggnader och mark svarar därvid för 17,4 mkr och inventarier för 4,5 mkr.

Bolaget har under året satsat hela 55,4 mkr i underhållsåtgärder. Av underhållet avser 27,5 mkr lägenhetsunderhåll.

Investeringar

- År 2020 togs beslutet om att bygga om före detta Hamrelunds servicehus till 41 trygghetsboenden. Projektet har gått enligt plan och lägenheterna blev färdigställda våren 2022. Samtliga lägenheter är uthyrda.
- Tranan 9 Arbrå – Lokalen har efter 20 år blivit uthyrd till hemtjänsten och hemsjukvården. Lokalen har renoverats under 2022 och verksamheten har nu flyttat in.

Fastighetsunderhållsåtgärder i beståndet under 2022 är bland annat:

Bollnäs

Mästaren – Fasadmålning, etapp 2 (av 2)

Björkhamregatan 9 – Fasadmålning och balkongrenovering

Hedhamregatan 1 B – Fasadmålning

Hedhamregatan 6, 8, 10, 12 – Fönsterbyte

Röret – Fönstermålning

Hamregård – Takbyte

Hamregård – Renovering innertak 16 lägenheter (färdigställs 2023)

Kilafors

Sågstigen – Fasadmålning, etapp 2 (av 2)

Arbrå

Tranan 9 – Takbyte

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	177.811.112 kr
Årets vinst	11.314.406 kr
Summa	189.125.518 kr

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition:

Att balansera i ny räkning	189.125.518 kr
-----------------------------------	-----------------------

Resultaträkning, tkr

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	261 790,6	254 997,7
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 571,6	1 501,3
Summa nettoomsättning		263 362,2	256 499,0
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-136 851,2	-125 094,3
Underhållskostnader	5	-55 365,1	-55 678,8
Fastighetsskatt/avgift		-4 794,8	-3 925,3
Avskrivningar	6, 1	-38 756,6	-39 902,8
Summa fastighetskostnader		-235 767,7	-224 601,2
Bruttoresultat		27 594,5	31 897,8
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	6, 1	-87,1	-94,0
Övriga kostnader	7	-12 150,8	-11 535,2
Övriga rörelseintäkter	8	4 356,6	5 002,2
Rörelseresultat	9, 10, 11	19 713,2	25 270,8
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	607,6	604,2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	672,4	235,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-6 859,6	-5 843,3
Resultat efter finansiella poster		14 133,6	20 267,3
Bokslutsdispositioner			
Upplösning överavskrivningar		400,0	600,0
Lämnade koncernbidrag		-270,6	-14 075,0
Skatt	15	-2 948,6	-1 357,3
Årets resultat		11 314,4	5 435,0

2023042413704

Balansräkning, tkr

	N o t	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		247,5	270,0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	728 146,4	717 414,9
Inventarier	18	19 320,6	19 561,4
Pågående ny- och ombyggnader	19	14 265,7	41 652,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	8 053,6	7 539,6
Uppskjuten skattefordran		5 499,4	7 607,5
Summa anläggningstillgångar		775 533,2	794 046,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 246,5	1 130,0
Fordringar hos koncernföretag	21	45 223,2	100 336,4
Övriga fordringar	22	5 767,8	2 225,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 296,3	-0,6
Summa kortfristiga fordringar		53 533,8	103 691,5
Kassa och bank		92,5	53,0
Summa omsättningstillgångar		53 626,3	103 744,5
Summa tillgångar		829 159,5	897 790,7

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		35 000,0	35 000,0
Uppskrivningsfond		2 338,9	2 889,0
Reservfond		15 310,1	15 310,1
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		177 811,1	171 826,1
Årets resultat		11 314,4	5 435,0
<i>Summa eget kapital</i>		241 774,5	230 460,2
Obeskattade reserver	24	12 100,0	12 500,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	485 000,0	565 000,0
Övriga långfristiga skulder		26 385,0	26 895,0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		511 385,0	591 895,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 086,5	16 446,0
Skulder till koncernföretag		6 608,0	13 357,8
Övriga kortfristiga skulder		1 605,4	1 415,5
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	26	35 600,1	31 716,2
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		63 900,0	62 935,5
Summa eget kapital och skulder		829 159,5	897 790,7

Kassaflödesanalys, tkr

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten	28		
Rörelseresultat före finansiella poster		19 713,2	25 270,8
Avskrivningar		38 843,7	39 996,9
Övriga ej likviditetspåverkande poster	29	0,0	-476,2
		58 556,9	64 791,5
Erhållen ränta		672,4	235,6
Erhållna utdelningar		527,4	592,3
Erlagd ränta		-6 109,6	-6 343,3
Betald inkomstskatt		-4 322,9	-3 596,9
		49 324,2	55 679,2
Ökning/minskning kundfordringar		-1 771,5	541,1
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 356,7	-25,4
Ökning/minskning leverantörskulder		40,4	2 041,0
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		3 174,8	2 411,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 411,2	60 647,7
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	30	-21 924,6	-52 872,0
Sålda materiella anläggningstillgångar		0,0	478,0
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-869,0	-1 108,5
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		435,1	476,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 358,5	-53 025,6
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-80 510,0	-270,0
Upptagna lån		0,0	0,0
Lämnat koncernbidrag		-3 271,4	-102,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-83 781,4	-372,3
Årets kassaflöde		-56 728,7	7 249,8
Likvida medel vid årets början		100 314,4	93 064,6
Likvida medel vid årets slut	31	43 585,7	100 314,4

Förändringar i eget kapital, tkr

	2022-12-31	2021-12-31
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	2 888,9	3 439,0
Övrig överföring till fritt eget kapital	-550,0	-550,1
Belopp vid årets utgång	2 338,9	2 888,9
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	177 261,1	160 201,8
Årets resultat	11 314,4	5 435,0
Aktieägartillskott	0,0	11 074,2
Övrig överföring från uppskrivningsfond	550,0	550,1
Belopp vid årets utgång	189 125,5	177 261,1

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mkr	263,4	256,5	253,8	252,2	246,8
Driftöverskott, mkr	66,4	71,8	76,2	74,8	67,7
Avskrivningar, mkr	38,8	40,0	41,5	39,2	37,9
Låneräntor brutto, mkr	5,9	5,8	7,7	8,4	8,4
Årets resultat före disp och skatt, mkr	14,1	20,3	19,6	18,8	13,2
Fastigheternas bokförda värde, mkr	713,9	730,5	743,2	765,2	734,6
Taxeringsvärden, mkr	1 444,8	1 130,6	1 121,6	1 121,6	1 019,6
Investeringar i byggnader och mark, mkr	17,4	50,6	12,7	63,3	47,0
Fastighetslån, mkr	485,0	565,0	565,0	565,0	535,0
Eget kapital, mkr	251,4	240,4	224,2	209,2	194,3
Nyckeltal					
<i>Förvaltning</i>					
Driftkostnader, kr/m2	522	475	449	483	485
Underhåll, kr/m2	211	211	213	181	189
Fastighetsskatt/avgift, kr/m2	18	15	14	15	13
Driftöverskott, kr/m2	253	272	290	286	259
Centrala adm o försäljn.kostn, kr/m2	46	44	44	46	45
Bostadshyra i snitt, kr/m2	1 041	1 019	1 005	978	957
<i>Riskbedömning</i>					
Vinstmarginal, %	5,4	7,9	7,7	7,5	5,3
<i>Kapital</i>					
Soliditet bokförda värden, %	30,3	26,8	25,6	24,9	24,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,5	2,6	2,8	2,8
Bokfört värde fastigheter, kr/m2	2 841	2 773	2 818	2 926	2 809
Verkligt värde fastigheter, kr/m2	6 103	6 073	5 935	5 832	5 545
Belåningsgrad bokförda värden, %	68,9	81,0	79,7	75,4	74,5
Belåningsgrad verkliga värden, %	32,1	37,0	37,8	37,9	37,7
<i>Avkastning</i>					
Direktavkastning bokförda värden, %	8,9	9,8	10,2	9,8	9,2
Direktavkastning verkliga värden, %	4,2	4,5	4,9	4,9	4,7
Avkastning på eget kapital, %	5,75	8,72	9,03	9,33	6,97
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,9	3,2	3,3	2,7

Begreppsförklaringar

Driftöverskott

Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Verkligt värde fastigheter, kr/m2

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

Bostadshyra i snitt, kr/m2

Hysesintäkter brutto för bostäder dividerat med bostadsytan.

Belåningsgrad

Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde alternativt verkligt värde.

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

Fastigheternas direktavkastning

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

Eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet bokförda värden

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Bokfört värde fastigheter, kr/m2

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

Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2022 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

	2022	2021
Not 2		
<i>Hyresintäkter och hyresbortfall</i>		
Bostäder	242 252,0	236 935,7
Lokaler	28 178,4	29 383,2
Övrigt	7 490,3	6 805,3
Summa brutto	277 920,7	273 124,2
Avgår:		
Rabatter	-2 783,4	-2 398,0
Hyra egna objekt	-3 784,4	-3 837,7
Outhyrda objekt	-9 562,3	-11 890,8
Summa netto	261 790,6	254 997,7
Specificering av outhyrt:		
Bostäder	8 248,3	9 012,3
Lokaler	559,3	2 176,0
Övrigt	754,7	702,5
	9 562,3	11 890,8
Not 3		
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Intäkter möblerade lägenheter	268,3	301,9
Ersättningar från hyresgäster	1 254,2	1 197,2
Övrigt	49,1	2,2
	1 571,6	1 501,3
Not 4		
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning	24 061,5	20 185,1
Reparationer	28 096,3	22 830,4
Vatten	12 967,8	12 745,0
El	9 938,3	8 727,6
Sophantering	6 471,6	6 215,9
Uppvärmning	32 941,6	33 556,1
Lokal administration	15 937,0	14 565,8
Övriga driftkostnader	6 437,1	6 268,4
	136 851,2	125 094,3
Not 5		
<i>Underhåll</i>		
Lägenhetsunderhåll	27 491,1	24 902,4
Lokalunderhåll m m	4 311,4	1 478,6
Gemensamt underhåll	23 562,6	29 297,8
	55 365,1	55 678,8
Not 6		
<i>Planenliga avskrivningar per funktion</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	22,5	22,5
Byggnader	33 837,8	34 445,6
Markanläggningar	258,4	263,3
Inventarier (fastighetskostnader)	4 637,9	5 171,4
	38 756,6	39 902,8
Inventarier (centrala administrations- och försäljningskostnader)	87,1	94,0

	2022	2021
Not 7		
<i>Övriga kostnader administration</i>		
Central administration	7 792,3	7 284,1
Försäljningskostnader	4 358,5	4 251,1
	12 150,8	11 535,2
Not 8		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Återvunna kundfordringar	297,9	285,3
Realisationsvinst vid försäljning av fastigheter	0,0	476,2
Näthyra multimedietjänst	3 740,8	3 440,8
Övriga bidrag och ersättningar	317,9	799,9
	4 356,6	5 002,2
Not 9		
<i>Medelantalet anställda</i>		
Antal årsarbetare	52,8	49,6
varav män	31,8	29,8
varav kvinnor	21,0	19,8
<i>Total sjukfrånvaro</i>	4,1%	4,8%
långtidssjukfrånvaro	2,1%	2,5%
sjukfrånvaro för män	4,7%	5,0%
sjukfrånvaro för kvinnor	3,3%	4,5%
anställda -29 år	3,5%	11,4%
anställda 30-49 år	2,0%	1,3%
anställda 50 år -	5,8%	6,0%
Not 10:1		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Löner och andra ersättningar	24 310,8	23 491,4
Sociala kostnader	9 785,0	8 967,2
varav pensionskostnader	1 915,6	1 543,6
Not 10:2		
<i>Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledning och övriga anställda</i>		
Styrelse och vd	1 654,9	1 633,2
Övriga anställda	22 655,9	21 858,2
Not 10:3		
<i>Ersättning till revisorerna</i>		
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdraget	131,2	125,0
Skatterådgivning	36,6	25,0
Övriga tjänster	25,7	20,3
	193,5	170,3
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	527,4	592,3
Försäljning aktier och andelar	80,2	11,9
	607,6	604,2

	2022	2021
Not 13		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Bankräntor	428,8	0,0
Skattefria ränteintäkter	5,7	0,0
Övrigt	237,9	235,6
	672,4	235,6
Not 14		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntor fastighetslån	4 538,4	3 234,4
Borgensprovision	2 319,0	2 601,4
Övrigt	2,2	7,5
	6 859,6	5 843,3
Den genomsnittliga årsräntan på fastighetslånen 221231 var 1,24 % inkl borgensprovision.		
Not 15		
<i>Skatt</i>		
Aktuell skattekostnad	800,9	1 602,5
Skatt tidigare år	39,6	0,0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 108,1	-245,2
Skatt på årets resultat	2 948,6	1 357,3
Redovisat resultat före skatt	14 263,0	6 792,3
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4 %)	2 938,2	1 399,2
Skatt tidigare år	39,6	0,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	699,1	846,3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-17,7	0,0
Skatteeffekt av övriga avdragsgilla kostnader	-2 818,7	-643,0
Effekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 108,1	-245,2
Redovisad skattekostnad	2 948,6	1 357,3

	2022-12-31	2021-12-31
Not 16:1		
<i>Anskaffningsvärde m m byggnader</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 380 625,2	1 370 500,5
Under året aktiverade nyinvesteringar	44 750,0	10 280,0
Utrangeringar	-4 779,5	0,0
Årets försäljningar	0,0	-155,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 420 595,7	1 380 625,2
Ingående avskrivningar	-584 334,2	-556 220,6
Årets försäljningar	0,0	155,3
Utrangeringar	3 571,2	0,0
Årets avskrivningar	-28 682,4	-28 268,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-609 445,4	-584 334,2
Ingående uppskrivningar	30 259,5	36 436,2
Årets avskrivningar	-3 947,1	-6 176,7
Utgående ackumulerade uppskrivningar	26 312,4	30 259,5
Ingående nedskrivningar	-138 506,0	-138 506,0
Nedskrivningar	0,0	0,0
Återföring nedskrivningar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-138 506,0	-138 506,0
Utgående bokfört värde	698 956,7	688 044,5
Not 16:2		
<i>Anskaffningsvärde m m mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	28 552,6	28 554,4
Årets försäljningar	0,0	-1,8
Utgående bokfört värde	28 552,6	28 552,6
Not 16:3		
<i>Anskaffningsvärde m m markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	10 249,2	10 249,2
Nyanskaffningar under året	77,7	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 326,9	10 249,2
Ingående avskrivningar	-9 431,4	-9 168,1
Årets avskrivningar	-258,4	-263,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 689,8	-9 431,4
Utgående bokfört värde	637,1	817,8
Not 17		
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	1 161 753,0	892 586,0
Mark	283 022,0	238 030,0
	1 444 775,0	1 130 616,0
varav hyreshusenheter	1 402 752,0	1 088 950,0
småhusenheter	42 023,0	41 666,0
Beräknat marknadsvärde	1 595 000,0	1 600 000,0

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18		
<i>Anskaffningsvärde m m inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	102 616,5	101 614,9
Nyanskaffningar under året	4 484,1	2 268,3
Utrangeringar	-118,6	-1 266,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 982,0	102 616,5
Ingående avskrivningar	-83 055,1	-79 056,3
Årets avskrivningar	-4 724,9	-5 265,5
Utrangeringar	118,6	1 266,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 661,4	-83 055,1
Utgående bokfört värde	19 320,6	19 561,4
Not 19		
<i>Pågående ny- och ombyggnader</i>		
Pågående ny- och ombyggnader	14 265,7	41 652,8
Utgående bokfört värde	14 265,7	41 652,8
Not 20		
<i>Anskaffningsvärde m m värdepappersinnehav</i>		
Ingående anskaffningsvärde	7 539,5	6 896,0
Avyttring värdepapper	-354,9	-465,0
Inköp värdepapper	869,0	1 108,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 053,6	7 539,5
Utgående bokfört värde	8 053,6	7 539,5
Not 21		
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>		
Koncernkonto	43 493,2	100 261,4
Övriga fordringar	1 730,0	75,0
	45 223,2	100 336,4
Not 22		
<i>Övriga fordringar</i>		
Skattekontot	1 836,2	1 776,4
Skattefordringar	3 931,6	449,3
	5 767,8	2 225,7
Not 23		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Förutbetalda försäkringspremier	1 296,3	0,0
Övrigt	0,0	-0,6
	1 296,3	-0,6

	2022-12-31	2021-12-31
Not 24		
<i>Obeskattade reserver</i>		
Akkumulerade avskrivn utöver plan, inventarier	12 100,0	12 500,0
	12 100,0	12 500,0
Not 25		
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Summa fastighetslån	485 000,0	565 000,0
varav lån med slutbetalning senare än fem år efter balansdagen	485 000,0	565 000,0
Not 26		
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Upplupna räntekostnader	1 250,0	500,0
Upplupna löner	790,0	790,0
Upplupna semesterlöner	4 355,0	4 030,0
Upplupna pensionsavgifter (PFA98)	505,0	485,0
Upplupna skatter på pensionskostnader	461,4	483,9
Förskottsbetalda hyresintäkter	20 319,1	20 745,9
Övrigt	7 919,6	4 681,4
	35 600,1	31 716,2
Not 27		
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtagande till Fastigo	458,7	434,4

	2022	2021
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>Övriga ej likviditetspåverkande poster</i>		
Vinst fastighetsförsäljning	0,0	476,2
	0,0	476,2
Not 30		
<i>Förvärv materiella anläggningstillgångar</i>		
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Byggnader och mark		
om- och nybyggnationer	4 193,1	10 280,0
pågående	13 247,4	40 323,7
Inventarier	4 484,1	2 268,3
	21 924,6	52 872,0
Not 31		
<i>Likvida medel</i>		
Koncernkonto i Bollnäs kommun	43 493,2	100 261,4
Kassa och bank	92,5	53,0
	43 585,7	100 314,4
Not 32		
Balanserade vinstmedel	177 811,1	171 826,1
Årets vinst	11 314,4	5 435,0
Summa	189 125,5	177 261,1
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition		
Att balansera i ny räkning	189 125,5	177 261,1


Bollnäs den 17 februari 2023


Lena Sund Berglund
ordförande


Per Bång
1:e v ordförande


Göran Jansson
2:e v ordförande


Thomas Backan


Peter Nordebo


Ann-Sofie Johansson

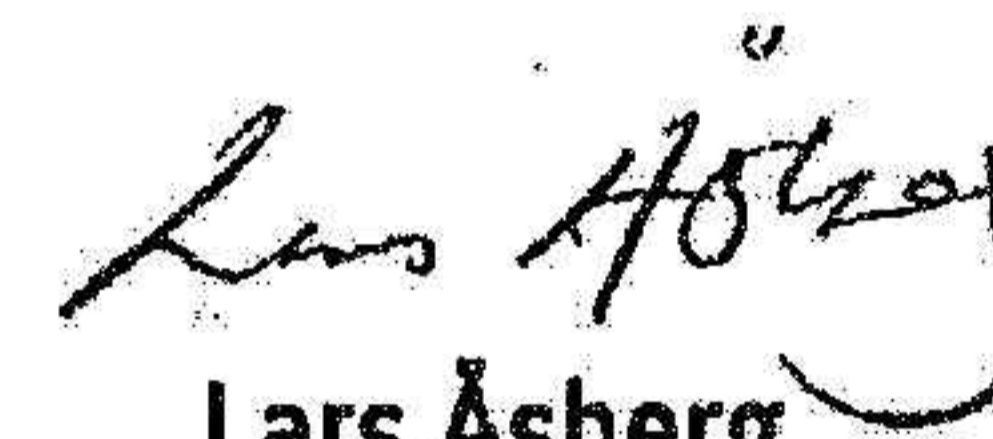

Madelène Selander


Fredrik Hellberg

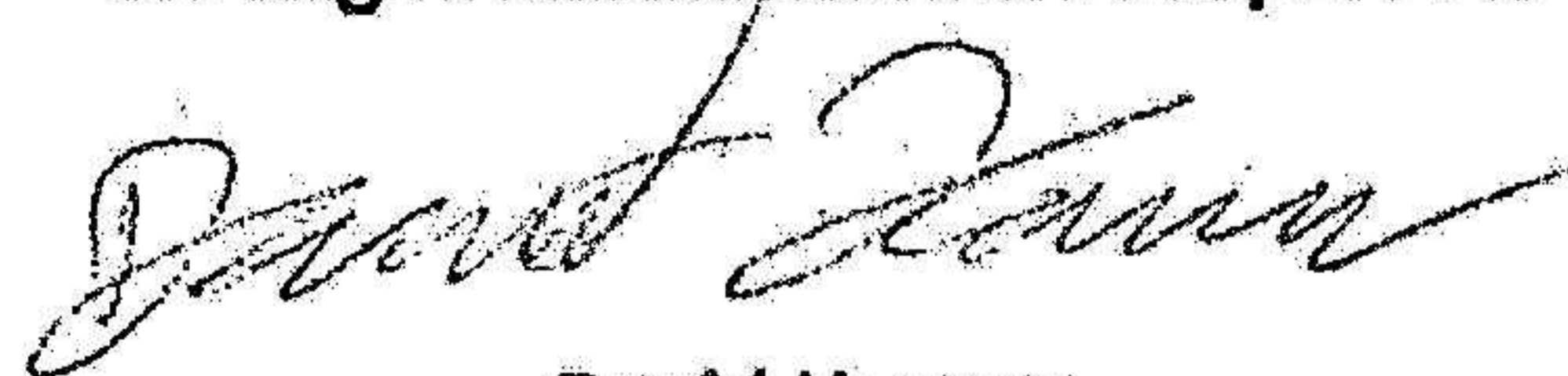

Örjan Larsson


Fredrik Spinnars
personalrepr


Staffan Tällberg
Personalrepr


Lars Åsberg
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-01.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen
auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Bollnäs Bostäder, org.nr 558080-3176

K O P I A

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Bollnäs Bostäder för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Bollnäs Bostäders finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Aktiebolaget 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 Aktiebolaget 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 Aktiebolaget Bollnäs Bostäder för år 2022 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 Aktiebolaget Bollnäs Bostäder enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

Bollnäs den 1 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor

2023042413713