

Årsredovisning för

Stiftelsen Bodenbo

898500-0622

Bodenbo®

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Bodenbo, 898500-0622, med säte i Boden, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen är sin egen huvudman och verksamheten skall bedrivas i enlighet med stadgarna. Ändamålet är att främja bostadsförsörjningen inom Bodens kommun. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer. Kommunfullmäktige i Boden utser, i enlighet med stadgarna, stiftelsens styrelse.

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av Stiftelsens lägenheter, knappt 90 procent, är belägna i Bodens tätort medan övriga finns i Sävast och Harads. Antalet lägenheter uppgick per 2020-12-31 till 2 092 st (2 124 st).

Viktiga händelser under året

Under året har Stiftelsen startat nyproduktion av 16 nya lägenheter på Majorsgatan 5 med inflyttning sommaren 2021. Projektering av ROT-projekt av 18 lägenheter på Sergeantsgatan 10 G-H har påbörjats. ROT-projektets utförandedel är planerad att genomföras under 2021. Stiftelsen har sålt kvarteret Narcissen till Bodens Kommun vilket gör att antal lägenheter minskat med 32 st.

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög med en mycket god efterfrågan på såväl stora som mindre lägenheter. Framförallt är efterfrågan på mindre lägenheter samt lägenheter i hus med hiss betydligt större än tillgången. Det totala hyresbortfallet på bostäder minskade till 2,12% under året (2,41%).

Stort behov av underhåll

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelvärdet för byggnadernas värdeår är 1977, vilket är 43 år sedan. I början av 2020 drog Coronapandemin in över landet vilket har försvårat våra möjligheter att utföra underhåll på den nivå vi planerat för året. Våra entreprenörer har haft mindre personella resurser att tillgå samt att många underhållsåtgärder har fått skjutas upp för att minska smittspridningen i samhället. Underhållsbehovet är fortsatt stort i större delen av beståndet då underhållet varit eftersatt under lång tid som en följd av Bodenbos tidigare höga vakanser och därmed uteblivna intäkter. Under 2020 lades 217 kr/kvm på reparationer och underhåll att jämföra med 2019 då motsvarande siffra var 235 kr/kvm.

Fastigheterna verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 1 259 Mkr vid värderingstidpunkt december 2020. Övervärdet för beståndet beräknas till 758 Mkr. Värderingen är gjord med hjälp av en avkastningsbaserad metod där framtida driftnetton, större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms för varje fastighet. För hämtning av generell marknadsdata och kalkylering har marknadsverktyget Datcha använts. För validering av värderingen har oberoende fastighetsvärderare anlåtats. Marknadsvärderingen har resulterat i återföring av tidigare nedskrivning på fastighet Boden 55:9 med 0,1 Mkr. Utöver marknadsvärdering av befintligt bestånd har förhandsvärdering gjorts av nyproduktionen på Majorsgatan 5 vilket visar på ett nedskrivningsbehov på 3,2 Mkr.

Organisation och personal

För att bibehålla och öka personalens kunskaper erbjuder Stiftelsen alla anställda årlig kompetensutveckling. För att öka trivseln och hälsomedvetenheten bland personalen utförs årligen friskvårdsaktiviteter.

Total sjukfrånvaro under året var 3,85% (2,76%), liksom förra året fanns ingen långtidssjukfrånvaro under 2020.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i Tkr 2016-12-31
Nettoomsättning	142 053	135 507	131 276	130 193	130 019
Resultat efter					
finansiella poster	10 643	7 324	938	13 416	10 896
Rörelsemarginal %	10,7	7,3	4,9	15,7	16,0
Avkastning på eget kapital %	7,8	5,6	0,8	11,3	8,7
Balansomslutning	570 770	562 058	553 723	529 207	539 192
Soliditet %	23,9	23,1	21,8	22,5	23,2
Antal anställda	25	26	24	23	23

Definitioner: se not

Rörelseresultat

Stiftelsen redovisar från och med 2014 i enlighet med det så kallade K3-regelverket. Den största förändringen därvid är dels övergång till komponentavskrivning och den därmed sammanhängande aktiveringen av större underhållsåtgärder som tidigare kostnadsförts.

Den generella höjningen av bostadshyromna med 1,96% från och med februari 2020 utgjorde en intäktsökning med drygt 2,2 Mkr. Övrig ökning av hyresintäkter jämfört med föregående år är hänförlig till standardhöjande åtgärder samt att nyproduktionen på Brogatan 44 som blev klar halvårsskiftet 2019 genererat intäkter hela året. Hyresbortfallet för lägenheter minskade med 0,3 Mkr. Övrig fakturering till hyresgäster har under året ökat med 1,3 Mkr mot föregående år vilket påverkar årets nettoomsättning.

Reparationskostnaderna ligger på i princip samma nivå som föregående år, en minskning med 0,5 Mkr till 13,9 Mkr medans underhållskostnaderna minskat med 2,5 Mkr till 17,2 Mkr, minskningen beror till största del av Coronapandemin som försämrat förutsättningarna att utföra många underhållsåtgärder. Driftskostnaderna ligger som helhet på samma nivå som föregående år trots taxehöjningar på vatten, renhållning, fjärrvärme och elnät. Stiftelsen jobbar aktivt för en effektivare förvaltning och energisparåtgärder vilket ger resultat. Personalkostnaden har minskat med 1,7 Mkr beroende på längre föräldra- och tjänstledigheter samt att Coronapandemin gjort att det inte blivit några löneökningar under året och sänkta arbetsgivaravgifter för perioden mars - juni på grund av statligt Coronastöd.

Stiftelsen har under året återfört tidigare nedskrivningar på byggnader med 0,1 Mkr. Nedskrivning av pågående nyproduktion belastar resultatet negativt med 3,2 Mkr.

Räntekostnaden ökade med 0,2 Mkr till 4,6 Mkr (4,4 Mkr). Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,18% (1,12%).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av av- och nedskrivningar, uppgick till 9,0 Mkr (-8,1 Mkr).

Investeringar

Under året har investerats för 29,7 Mkr (26,9 Mkr). Merparten av investeringarna är hänförliga till nyproduktionen på Majorsgatan 5.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 136,5 Mkr (129,9 Mkr), vilket innebär en soliditet på 23,9% (23,1%). Den finansiella nettoskulden minskade med 8,9 Mkr och uppgick till 370,0 Mkr (378,9 Mkr). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 21,0 Mkr (12,0 Mkr).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,07%, genomsnittlig räntebindning 3,0 år och genomsnittlig kapitalbindning 3,0 år.

Eget kapital

	<i>Grundfond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Dispostions- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	5 088 433	29 721 872	86 023 034	9 102 989
Omföring av föregående års resultat			9 102 989	-9 102 989
<i>Årets resultat</i>				6 533 189
Vid årets utgång	5 088 433	29 721 872	95 126 023	6 533 189

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 101 659 212, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	101 659 212
Summa	101 659 212

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning		142 052 607	135 507 263
Övriga rörelseintäkter	2	4 212 312	815 896
		<u>146 264 919</u>	<u>136 323 159</u>
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer		-31 117 687	-34 019 685
Driftskostnader	3,4	-55 180 540	-54 769 723
Personalkostnader	5	-17 790 964	-19 487 507
Fastighetsskatt		-2 801 900	-2 800 761
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 736 642	-15 224 797
Övriga rörelsekostnader		-1 443 416	-174 800
Rörelseresultat		<u>15 193 769</u>	<u>9 845 886</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	1 799 999
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74 137	47 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 626 702	-4 369 459
Resultat efter finansiella poster		<u>10 643 204</u>	<u>7 324 306</u>
Resultat före skatt		<u>10 643 204</u>	<u>7 324 306</u>
Skatt på årets resultat	6	-4 110 015	1 778 683
Årets resultat		<u>6 533 189</u>	<u>9 102 989</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,8	512 776 251	525 413 273
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 865 119	3 681 585
Byggnadsinventarier	11	2 102 696	2 305 196
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	24 019 816	6 846 322
		<u>542 763 882</u>	<u>538 246 376</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	1 800 000	1 800 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
		<u>1 840 000</u>	<u>1 840 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>544 603 882</u>	<u>540 086 376</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 538 290	695 643
Övriga fordringar		906 607	6 409 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 715 607	2 819 406
		<u>5 160 504</u>	<u>9 924 627</u>
<i>Kassa och bank</i>		21 005 867	12 046 557
Summa omsättningstillgångar		<u>26 166 371</u>	<u>21 971 184</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>570 770 253</u>	<u>562 057 560</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		5 088 433	5 088 433
Reservfond		29 721 872	29 721 872
		<u>34 810 305</u>	<u>34 810 305</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond	16	95 126 023	86 023 034
Årets resultat		6 533 189	9 102 989
		<u>101 659 212</u>	<u>95 126 023</u>
Summa eget kapital		<u>136 469 517</u>	<u>129 936 328</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	16 080 510	11 990 656
		<u>16 080 510</u>	<u>11 990 656</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18 19	391 000 000	391 000 000
		<u>391 000 000</u>	<u>391 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		12 032 463	11 905 670
Skatteskulder		319 595	282 188
Övriga kortfristiga skulder		1 472 890	706 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 395 278	16 236 454
		<u>27 220 226</u>	<u>29 130 576</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>570 770 253</u>	<u>562 057 560</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		15 193 769	9 845 886
Avskrivningar och nedskrivningar		22 736 642	15 224 797
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-169 500	-49 088
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar		1 443 416	174 800
Andra ej likvidpåverkande resultatposter, tvistig borgensavgift		-735 482	
Omklassificering till kostnad			806 406
		38 468 845	26 002 801
Erhållen ränta		76 137	47 880
Erlagd ränta		-3 895 402	-4 390 210
Betald inkomstskatt		17 246	578 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 666 826	22 238 630
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		4 764 122	-4 374 837
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 943 484	-9 546 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 487 464	8 316 875
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-29 697 654	-26 933 867
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 169 500	54 000
Förvärv av förvaltningsfastigheter			-
Förvärv av finansiella tillgångar			-
Avyttring av finansiella tillgångar			418 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 528 154	-26 461 367
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			10 000 000
Årets kassaflöde		8 959 310	-8 144 492
Likvida medel vid årets början		12 046 557	20 191 049
Likvida medel vid årets slut		21 005 867	12 046 557

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	10-100
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	3-10
Byggnadsinventarier	15

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Byggnader

	År
Stomme	80-100
Stomkompletteringar / Innerväggar	30-80
Yttertak	30-50
Fasad	40-80
Fönster	20-50
Hiss	30
Värme / Sanitet	50
Ventilation	25
Styr och övervakning	10-15
El	40
Passagesystem	10
Restpost 10 år	10
Restpost 15 år	15
Restpost 20 år	20
Restpost 30 år	30
Garageflytt	25
Kretsloppsstugor	10

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasingavtal där företaget är leasetagare eller leasegivare

I förekommande fall redovisar företaget samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

a 70

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Handwritten signature
a r h

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller:

En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Av övriga intäkter uppgår bidrag till personal med 600 132 kr (583 615 kr).

Ersättning för höga sjuklönekostnader under coronapandemin med 152 389 kr.

Statlig stöd för lämnad hyresrabatt till vissa lokalhyresgäster med anledning av coronapandemin uppgår till 48 910 kr.

Utbetald försäkringsersättning 2 538 647 kr (0 kr).

as
FR 8

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	223 625	185 828

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	5 810 674	5 461 068
Mellan ett och fem år	13 383 908	10 584 515
Senare än fem år	8 435 113	4 304 370
	<u>27 629 695</u>	<u>20 349 953</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	5 947 642	5 426 110

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män
Sverige	<u>25</u>	<u>18</u>	<u>26</u>	<u>18</u>
Totalt	25	18	26	18

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse mfl och övriga anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	1 584 098	1 592 286
Löner och andra ersättningar, Anställda	<u>10 162 294</u>	<u>10 956 084</u>
	11 746 392	12 548 370

VD-uppdraget

Verkställande direktör i Stiftelsen Bodenbo har en uppsägningstid från företagets sida på 9 månader. Avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner utgår därefter. Vid VD:s egen uppsägning gäller en uppsägningstid på 6 månader.

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar:	11 746 392	12 548 370
Sociala kostnader	5 761 841	6 563 877
(varav pensionskostnader) 1)	1 754 656	1 842 180

1) Av företagets pensionskostnader avser 450 607 kr (f.å. 433 809 kr) företagets VD och styrelse.

Tillfälligt sänkta sociala avgifter med anledning av Coronaviruset för perioden mars - juni 2020 har minskat Stiftelsens sociala kostnader med 529 342 kr.

Not 6 Skatt på årets resultat

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	-20 161	654 265
Uppskjuten skatt	-4 089 854	1 124 418
	-4 110 015	1 778 683

Avstämning av effektiv skatt

	2020-01-01- 2020-12-31	Procent	2019-01-01- 2019-12-31
			Belopp
Resultat före skatt	10 643 204		7 324 306
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	21,4	-1 567 402
Ej avdragsgilla kostnader	6,7	0,7	-52 207
Ej skattepliktiga intäkter	-0,3	-16,7	1 221 084
Årets skillnad skm och bfm avskr byggnad	3,0	6,0	-437 757
Skm direktavdrag UH fastighet	-5,1	-34,2	2 505 871
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2	-8,9	654 265
Förärljn byggn och mark. Skm jmf bfm res.	-11,1		1 179 676
Förändring årets underskottsavdrag	-14,6	22,8	-1 669 589
Förändring uppskjuten skatt	38,4	-15,4	1 124 418
Redovisad effektiv skatt	38,6	-24,3	1 778 683

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	867 174 260	815 744 783
-Nyanskaffningar	1 386 255	16 906 404
-Avyttringar och utrangeringar	-2 947 270	-916 747
-Omklassificeringar	6 717 384	35 439 820
Vid årets slut	872 330 629	867 174 260
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-340 750 899	-323 377 858
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	503 854	741 947
-Årets avskrivning	-18 427 245	-18 114 988
Vid årets slut	-358 674 290	-340 750 899
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 010 088	-4 916 088
-Återförda nedskrivningar	130 000	3 906 000
Vid årets slut	-880 088	-1 010 088
Redovisat värde vid årets slut	512 776 251	525 413 273

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden IB	49 453 377	49 453 377
Avyttringar och utrangeringar	-2 418 396	
Ackumulerade anskaffningsvärden UB	47 034 981	49 453 377
Ackumulerade nedskrivningar	-880 088	-880 088

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 221 400 000	1 145 431 000
Vid årets slut	1 258 654 000	1 221 400 000

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	224 564	224 564
Vid årets slut	224 564	224 564
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-224 564	-224 564
Vid årets slut	-224 564	-224 564
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 574 436	15 762 424
-Nyanskaffningar	1 220 431	3 181 141
-Avyttringar och utrangeringar	-3 703 460	-1 369 129
	<u>15 091 407</u>	<u>17 574 436</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 892 851	-14 445 400
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 703 461	1 364 217
-Årets avskrivning	-1 036 898	-811 668
	<u>-11 226 288</u>	<u>-13 892 851</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 865 119	3 681 585

Not 11 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 837 469	2 837 469
	<u>2 837 469</u>	<u>2 837 469</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-532 273	-328 132
-Årets avskrivning	-202 500	-204 141
	<u>-734 773</u>	<u>-532 273</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 102 696	2 305 196

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	6 846 322	36 246 227
Omklassificeringar	-6 717 384	-36 246 227
Investeringar	27 090 878	6 846 322
Ack nedskrivning	-3 200 000	
Redovisat värde vid årets slut	24 019 816	6 846 322

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 800 000	2 218 500
-Avyttring		-418 500
Vid årets slut	<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Under året återförda nedskrivningar		-1 799 999
		<u>1 799 999</u>
Vid årets slut		<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 800 000	1 800 000

Spec av företagets innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Intresseföretag/ org nr, säte</i>	<i>Justerat EK Årets resultat</i>	<i>Antal andelar i %1)</i>	<i>Redovisat värde</i>
Bodens Stadsnät AB 556817-2752, Boden	3 614 348 50 844	40%	1 800 000
			1 800 000

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör från fastställd årserdovisning avseende räkenskapsåret 2019.
I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda tomträttsavgälder	338 326	356 326
Förutbetalda avgifter kabel TV	141 209	143 877
Förutbetalda försäkringspremier	4 680	1 769 242
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 231 392	549 960
	2 715 607	2 819 405

Not 16 Disposition av vinst

Förslag till disposition av företagets vinst .

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 101 659 212, disponeras enligt följande:

	<i>2020-12-31</i>
Balanseras i ny räkning	101 659 212
	101 659 212

Not 17 Uppskjuten skatt

<i>2020-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		18 466 096	18 466 096
Skattemässigt underskottsavdrag	2 385 586		-2 385 586
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	2 385 586	18 466 096	16 080 510
 <i>2019-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		15 874 503	15 874 503
Skattemässigt underskottsavdrag	3 883 846		-3 883 847
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	3 883 846	15 874 503	11 990 656

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2020-12-31			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld		11 580 514	-11 580 514
Byggnader och mark	501 172 402	411 531 159	89 641 243
	501 172 402	423 111 673	78 060 729
2019-12-31			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld		18 853 622	-18 853 622
Byggnader och mark	517 242 049	440 181 357	77 060 692
	517 242 049	459 034 979	58 207 070

Skattesats

Vid beräkning av uppskjuten skatt har skattesats 20,6% använts för innevarande år och jämförelseår.

Not 18 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	325 000 000	371 000 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	66 000 000	20 000 000

Not 19 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kreditlimit	20 000 000	20 000 000
Outnyttjad del	-20 000 000	-20 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner		2 617
Upplupna semesterlöner	1 820 375	1 781 865
Upplupna sociala avgifter	571 962	560 684
Upplupna räntekostnader	226 097	230 370
Förutbetalda hyresintäkter	7 241 796	9 453 822
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 535 047	4 207 096
	13 395 277	16 236 454

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventualförpliktelser

Enligt 21§ Fastigos stadgar motsvarande
2% av lönesumman för år 2019

235 647

221 602

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utsikter för 2021

Resultatet efter finansnetto för 2021 beräknas till 5,0 Mkr. Stiftelsen har den 1 januari 2021 sålt fastighetsbestånd i Harads bestående av 46 lägenheter.

Förhandlingar om 2021 års hyror är ej avslutade.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

su
A a r h

Underskrifter

Boden den 25/2 2021



Jan-Olov Bäcklund
Styrelseordförande



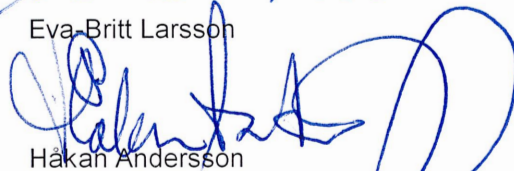
Johan Johansson
Verkställande direktör



Eva-Britt Larsson



Anders Sundström



Håkan Andersson



Maria von Schantz



Lena Nilsson



Daniel Rönnbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2021

KPMG AB



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor