

Årsredovisning för
Stiftelsen Bodenbo
898500-0622

Bodenbo®

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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, drygt 91 procent, är belägna i Bodens tätort medan övriga finns Sävast. Antalet lägenheter uppgick per 2021-12-31 till 2 064 st (2 092 st).

Viktiga händelser under året

Under året har Bodenbo färdigställt nyproduktion av 16 nya lägenheter på Majorsgatan 5 med inflyttning 1 juli 2021. Det har även genomförts ett ROT-projekt av 18 lägenheter på Sergeantsgatan 1C G-H, detta är Bodenbos första ROT(Renovering, ombyggnad & tillbyggnad)-projekt sedan början av 1990-talet där bl.a. avloppsstammar bytts och lägenheterna fått renoverade kök och badrum. Efter färdigställandet av tidigare nämnda ROT-projekt har projektering påbörjats för att fortsätta med ROT på Sergeantsgatan 10 A-F som berör 42 lgh. Bodenbo har vidare under året installerat digitala passersystem på ca 25% av beståndet för att öka tryggheten för de boende, detta arbete fortlöper under kommande år. Den 1 januari såldes fastighetsbeståndet i Harads bestående av 46 lägenheter.

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. Dock har det totala hyresbortfallet på bostäder ökat till 3,23% (2,12%) till stor del beroende av ökad vakans på grund av ROT-projekten på Sergeantsgatan 10.

Stort behov av underhåll

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelvärde för byggnadernas värdeår är 1977, vilket är 44 år sedan. I början av 2020 drog Coronapandemin in över landet vilket även under 2021 till viss del har försvårat våra möjligheter att utföra underhåll. Våra entreprenörer har under perioder haft mindre personella resurser att tillgå samt att vissa underhållsåtgärder har fått skjutas upp för att minska smittspridningen i samhället. De Coronarelaterade svårigheterna har inte varit lika svåra som under 2020 vilket gör att vi kunnat utföra mer underhåll i år. 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 2021 lades 247 kr/kvm på reparationer och underhåll att jämföra med 2020 då motsvarande siffra var 217 kr/kvm.

Fastigheterna verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 1 488 Mkr vid värderingstidpunkt december 2021. Övervärdet för beståndet beräknas till 949 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 marknadsverket Datcha använts. För validering av värderingen har oberoende fastighetsvärderare anlitats. Marknadsvärderingen har resulterat i att tidigare gjord nedskrivning under uppförandetiden av hyreshuset på Majorsgatan 5, fastighet Dahlian 2 med 3,2 Mkr kvarstår efter att byggnaden färdigställts.

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 5,10% (3,85%), varav långtidssjukfrånvaro stod för 1,60% (0,00%).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	137 840	142 053	135 507	131 276	130 193
Resultat efter					
finansiella poster	7 282	10 643	7 324	938	13 416
Rörelsemarginal %	8,4	10,7	7,3	4,9	15,7
Avkastning på eget kapital %	5,1	7,8	5,6	0,8	11,3
Balansomslutning	606 461	570 770	562 058	553 723	529 207
Soliditet %	23,4	23,9	23,1	21,8	22,5
Antal anställda	24	25	26	24	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.

Årets generella hyreshöjning av bostadshyrorna med 4 kr/kvm + 0,5% från och med juni 2021 utgjorde en intäktsökning med 0,7 Mkr, årets nyproduktion genererade 0,9 Mkr i hyresintäkter andra halvåret. Övrig ökning av hyresintäkter jämfört med föregående år är hänförlig till standardhöjande åtgärder. Fastighetsförsäljningen i Harads gav en vinst på 3,3 Mkr. Hyresbortfallet för lägenheter ökade med 1,6 Mkr till 3,23%.

Reparationskostnaderna ligger på i princip samma nivå som föregående år, en minskning med 0,5 Mkr till 13,4 Mkr. Eftersom Coronapandemin inte påverkat vår verksamhet i lika hög grad som under 2020 har vi kunnat göra mer underhåll under 2021, det gör att underhållskostnaderna är 21,2 Mkr för året, 4 Mkr mer än föregående år. 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 är 0,7 Mkr högre än 2020 främst beroende av årets löneökningar, förra året var det inga löneökningar på grund av Coronapandemin vilket avspeglar sig i årets löneökning.

Stiftelsen har under året återfört tidigare nedskrivningar på mark med 0,9 Mkr vilket påverkar resultatet positivt.

Räntekostnaden minskade med 0,2 Mkr till 4,4 Mkr (4,6 Mkr). Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,05% (1,18%).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av av- och nedskrivningar, uppgick till -0,5 Mkr (9,0 Mkr).

Investeringar

Under året har investerats för 39,3 Mkr (29,7 Mkr). Merparten av investeringarna är hänförliga till nyproduktionen på Majorsgatan 5, ROT-projektet på Sergeantsgatan 10 G-H och nya balkonger på Trånga Gatan.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 142,1 Mkr (136,5 Mkr), vilket innebär en soliditet på 23,4% (23,9%). Den finansiella nettoskulden ökade med 28,1 Mkr och uppgick till 398,1 Mkr (370,0 Mkr). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 20,5 Mkr (21,0 Mkr).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,06%, genomsnittlig räntebindning 2,86 år och genomsnittlig kapitalbindning 2,86 år.

W
Jo

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	95 126 023	6 533 189
Omföring av föregående års resultat			6 533 189	-6 533 189
<i>Årets resultat</i>				5 643 686
Vid årets utgång	5 088 433	29 721 872	101 659 212	5 643 686

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 107 302 899, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	107 302 899
Summa	107 302 899

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		137 839 629	142 052 607
Övriga rörelseintäkter	2	4 280 203	4 212 312
		142 119 832	146 264 919
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer		-34 602 347	-31 117 687
Driftskostnader	3,4	-56 221 393	-55 180 540
Personalkostnader	5	-18 526 290	-17 790 964
Fastighetsskatt		-2 762 747	-2 801 900
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 315 813	-22 736 642
Övriga rörelsekostnader		-144 393	-1 443 416
Rörelseresultat		11 546 848	15 193 769
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		75 389	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 585	74 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 391 001	-4 626 702
Resultat efter finansiella poster		7 281 821	10 643 204
Resultat före skatt		7 281 821	10 643 204
Skatt på årets resultat	6	-1 638 135	-4 110 015
Årets resultat		5 643 686	6 533 189

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,8	548 177 183	512 776 251
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 763 078	3 865 119
Byggnadsinventarier	11	4 486 718	2 102 696
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	4 382 594	24 019 816
		<u>560 809 573</u>	<u>542 763 882</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	1 800 000	1 800 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	17 600 000	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
		<u>19 440 000</u>	<u>1 840 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>580 249 573</u>	<u>544 603 882</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 378 465	1 538 290
Aktuell skattefordran		85 455	-
Övriga fordringar		459 590	906 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 756 127	2 715 607
		<u>5 679 637</u>	<u>5 160 504</u>
Kassa och bank		20 531 396	21 005 867
Summa omsättningstillgångar		<u>26 211 033</u>	<u>26 166 371</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>606 460 606</u>	<u>570 770 253</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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>			
	17		
Dispositionsfond		101 659 212	95 126 023
Årets resultat		5 643 686	6 533 189
		<u>107 302 898</u>	<u>101 659 212</u>
Summa eget kapital		<u>142 113 203</u>	<u>136 469 517</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	17 715 549	16 080 510
		<u>17 715 549</u>	<u>16 080 510</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	19		
Övriga skulder till kreditinstitut	20	418 600 000	391 000 000
		<u>418 600 000</u>	<u>391 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9 588 904	12 032 463
Skatteskulder		-	319 595
Övriga kortfristiga skulder		695 739	1 472 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	17 747 211	13 395 278
		<u>28 031 854</u>	<u>27 220 226</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>606 460 606</u>	<u>570 770 253</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 546 848	15 193 769
Avskrivningar och nedskrivningar		18 315 813	22 736 642
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-3 257 987	-169 500
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar		144 393	1 443 416
Andra ej likvidpåverkande resultatposter, tvistig borgensavgift		-523 611	-735 482
Omklassificering till kostnad		194 376	-
		<u>26 419 832</u>	<u>38 468 845</u>
Erhållen ränta		52 585	76 137
Erlagd ränta		-3 839 540	-3 895 402
Betald inkomstskatt		-408 146	17 246
		<u>22 224 731</u>	<u>34 666 826</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-360 289	4 764 122
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 103 372	-1 943 484
		<u>22 967 814</u>	<u>37 487 464</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-39 342 285	-29 697 654
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		5 900 000	1 169 500
Förvärv av finansiella tillgångar		-17 600 000	-
		<u>-51 042 285</u>	<u>-28 528 154</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		27 600 000	-
		<u>27 600 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		<u>-474 471</u>	<u>8 959 310</u>
Årets kassaflöde		-474 471	8 959 310
Likvida medel vid årets början		21 005 867	12 046 557
Likvida medel vid årets slut		<u>20 531 396</u>	<u>21 005 867</u>

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>	<i>År</i>
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:

ks
jo

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.

Handwritten signature

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.

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 446 706 kr (600 132 kr).

Ersättning för höga sjuklönekostnader under coronapandemin med 37 565 kr (152 389 kr).

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	325 813	223 625

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	6 102 681	5 810 674
Mellan ett och fem år	12 228 774	13 383 908
Senare än fem år	6 387 118	8 435 113
	<u>24 718 573</u>	<u>27 629 695</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	6 392 213	5 947 642

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män
Sverige	<u>24</u>	<u>17</u>	<u>25</u>	<u>18</u>
Totalt	24	17	25	18

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse mfl och övriga anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	1 623 522	1 584 098
Löner och andra ersättningar, anställda	10 304 612	10 162 294
	<u>11 928 134</u>	<u>11 746 392</u>

VD-uppdraget

Verkställande direktör i Stiftelsen Bodenbo har en uppsägningstid från företags 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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

W
Jo

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	11 928 134	11 746 392
Sociala kostnader	6 170 186	5 761 841
(varav pensionskostnader) 1)	1 618 594	1 754 656

1) Av företagets pensionskostnader avser 466 709 kr (f.å. 450 607 kr) företagets VD och styrelse.

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

Not 6 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	-3 096	-20 161
Uppskjuten skatt	-1 635 039	-4 089 854
	-1 638 135	-4 110 015

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31		2020-01-01- 2020-12-31
		Procent	Belopp
Resultat före skatt	7 281 821		10 643 204
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 500 055	21,4
Ej avdragsgilla kostnader	10,0	-728 492	6,7
Ej skattepliktiga intäkter	-11,5	840 498	-0,3
Årets skillnad skm och bfm avskr byggnad	-0,9	68 189	3,0
Skm direktavdrag UH fastighet	-50,0	3 638 651	-5,1
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-3 096	0,2
Förärljn byggn och mark. Skm jmf bfm res.	-9,2	671 146	-11,1
Förändring årets underskottsavdrag	41,1	-2 989 937	-14,6
Förändring uppskjuten skatt	22,5	-1 635 039	38,4
Redovisad effektiv skatt	22,6	-1 638 135	38,6

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	872 330 629	867 174 260
-Nyanskaffningar	31 043 826	1 386 255
-Avyttringar och utrangeringar	-25 782 780	-2 947 270
-Omklassificeringar	27 025 441	6 717 384
Vid årets slut	904 617 116	872 330 629
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-358 674 290	-340 750 899
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	23 034 779	503 854
-Årets avskrivning	-17 640 422	-18 427 245
Vid årets slut	-353 279 933	-358 674 290
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-880 088	-1 010 088
-Återförda nedskrivningar	880 088	130 000
-Årets nedskrivningar	-3 160 000	-
Vid årets slut	-3 160 000	-880 088
Redovisat värde vid årets slut	548 177 183	512 776 251

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden IB	47 034 981	49 453 377
Avyttringar och utrangeringar	-2 367 288	-2 418 396
Ackumulerade anskaffningsvärden UB	44 667 693	47 034 981
Ackumulerade nedskrivningar	-	-880 088

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 258 654 000	1 221 400 000
Vid årets slut	1 487 793 000	1 258 654 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-	-

W
Jo

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 091 407	17 574 436
-Nyanskaffningar	1 226 933	1 220 431
-Avyttringar och utrangeringar	-161 763	-3 703 460
	<u>16 156 577</u>	<u>15 091 407</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 226 288	-13 892 851
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	123 358	3 703 461
-Årets avskrivning	-1 290 569	-1 036 898
	<u>-12 393 499</u>	<u>-11 226 288</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 763 078	3 865 119

Not 11 Byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 837 469	2 837 469
-Nyanskaffningar	2 688 932	-
	<u>5 526 401</u>	<u>2 837 469</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-734 773	-532 273
-Årets avskrivning	-304 910	-202 500
	<u>-1 039 683</u>	<u>-734 773</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 486 718	2 102 696

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	24 019 816	6 846 322
Omklassificeringar	-27 219 816	-6 717 384
Investeringar	4 382 594	27 090 878
Ack nedskrivning	-	-3 200 000
Återf ack nedskrivning	3 200 000	-
Redovisat värde vid årets slut	4 382 594	24 019 816

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 800 000	1 800 000
Vid årets slut	<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</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	3 665 000	40%	1 800 000
556817-2752, Boden	1 320 000		
			1 800 000

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör från fastställd årserdovisning avseende räkenskapsåret 2020.
I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver.

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Tillkommande fordringar	17 600 000	-
Redovisat värde vid årets slut	17 600 000	-

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Förutbetalda tomträttsavgälder	338 326	338 326
Förutbetalda avgifter kabel TV	144 781	141 209
Förutbetalda försäkringspremier	2 615 477	4 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	657 543	2 231 392
	3 756 127	2 715 607

Not 17 Disposition av vinst

Förslag till disposition av företagets vinst.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 107 302 899, disponeras enligt följande:

	<i>2021-12-31</i>
Balanseras i ny räkning	107 302 899
	107 302 899

Not 18 Uppskjuten skatt

<i>2021-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		21 664 612	21 664 612
Skattemässigt underskottsavdrag	3 949 063		-3 949 063
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	3 949 063	21 664 612	17 715 549
<i>2020-12-31</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

Handwritten signature

Temporär skillnad

2021-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till</i>			
Uppskjuten skatteskuld		19 170 208	-19 170 208
Byggnader och mark	538 853 369	433 685 350	105 168 019
	538 853 369	452 855 558	85 997 811
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till</i>			
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

Skattesats

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

Not 19 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	393 600 000	325 000 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 000 000	66 000 000

Not 20 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit	20 000 000	20 000 000
Outnyttjad del	-20 000 000	-20 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	2 084 946	1 820 375
Upplupna sociala avgifter	655 090	571 962
Upplupna räntekostnader	253 948	226 097
Förutbetalda hyresintäkter	10 485 609	7 241 796
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 267 617	3 535 047
	17 747 210	13 395 277

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Handwritten signature

Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Enligt 21§ Fastigos stadgar motsvarande 2% av lönesumman för föregående år	223 058	235 647

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utsikter för 2022

Resultatet efter finansnetto för 2022 beräknas till 1,5 Mkr.

Förhandlingar om 2022 års hyror resulterade i en hyreshöjning med 21 kr/kvm fr.o.m. 2022-06-01.

Not 24 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.

fe

Underskrifter

Boden den 2022-03-14



Jan-Olov Bäcklund
Styrelseordförande



Eva-Britt Larsson



Håkan Andersson




Lena Nilsson



Johan Johansson
Verkställande direktör



Erika Sjö




Maria von Schantz



Daniel Rönnbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2022

KPMG AB



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Bodenbo, org. nr 898500-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Bodenbo för år 2021.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen 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 vårt uttalande.

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 den 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 stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 stiftelsen, 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 revisionsssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Bodenbo år 2021.

Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot eller verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker att styrelsens ledamöter och verkställande direktörer beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer

att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Boden den 14 mars 2022

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor