

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Bodenbo avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	9
Noter	11

Styrelsens säte: Boden

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Bodenbo (org.nr 898500-0622) lämnar härmed årsredovisning för verksamheten 2015. Stiftelsen är ensam ägare till Bodenbo Holding AB (org.nr 556745-3021).

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

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av Stiftelsens fastigheter, över 90 procent, är belägna i Bodens tätort medan övriga finns i Sävast och Harads. Antalet lägenheter uppgick till 2034 (2025).

Viktiga händelser under året

2015 har präglats av flera extraordinära omständigheter, vilket belyses nedan, med efterföljande politisk och medial uppmärksamhet, som också starkt präglat styrelsens och ledningens arbete.

Stiftelsestyrelsen valde att avsluta Sofi Bergdahls VD-avtal i mars 2015. Johan Johansson tillförordnades som VD fram tills dess att ny VD rekryterats. Rekryteringsgruppen bestående av styrelsens presidium samt personalrepresentanter förordade enhälligt styrelsen i juni att anställa Johan Johansson som VD, vilket även blev styrelsens beslut, även det enhälligt. Tidigare VD Sofi Bergdahl fullgör under uppsägningstiden sin arbetsplikt i Stiftelsen Bodenbo.

Stiftelsen har under året fortsatt arbetet med att avsluta de två avtalen mellan stiftelsen och Socialförvaltningen, Bodens kommun. Inga överföringar till följd av avtalen har skett under 2015. Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet för stiftelsen har under året genomfört en granskning av stiftelsen med särskilt fokus på just dessa avtal. Länsstyrelsens slutsats är att avtalen inte är förenliga med stiftelsens ändamål. Som en följd därav förelade Länsstyrelsen stiftelsestyrelsens ledamöter att återkräva utbetalda belopp. Stiftelsestyrelsen delar Länsstyrelsens syn på avtalens ändamålsenlighet. Stiftelsestyrelsen har krävt återbetalning av samtliga betalningar, totalt ca 18 Mkr. Bodens kommuns svar på återkraven är att de ser avtalen som civilrättsligt gällande och att hela, motsvarande ca 29 Mkr, eller delar av återstående belopp ska utbetalas. Stiftelsen och Bodens kommun har gemensamt anlitat expertis som fått uppgiften att komma med förslag på hur avtalen skall avslutas. Vid tidpunkten för bokslutets upprättande hade ingen överenskommelse mellan stiftelsen och kommunen tecknats. I årets bokslut har inte någon intäkt avseende återkravet på ca 18 Mkr tagits upp eftersom ingen överenskommelse nåtts med Bodens kommun. Det har heller inte gjorts någon reservering för det belopp, ca 2 Mkr som skulle ha utbetalats under 2015 om avtalen löpt utan tvist.

I december 2014 beslutade kommunfullmäktige i Boden att höja avgifterna för de lån som kommunen gått i borgen för från 0,3 till 0,55 procent vilket motsvarar en kostnadsökning om 763 tkr. Kommunens motivering till höjningen var att kompensera för intäktsbortfall i och med stiftelsens uppsägning av 2003 års avtal med Socialförvaltningen. En uppsägning som kommunen dessutom bestridit. Erhållna fakturor och beslutet om höjningen har avisats med hänvisning till att överenskommen avgift, 0,3 procent per år av lånebeloppet vid var tid, gäller för befintliga låns löptider. Enligt lag skall borgensavgiftens storlek vara marknadsmässig. Länsstyrelsen, i sin tillsyn av stiftelsen under 2015, påpekade att: "om Bodens Kommun under avtalstiden väljer att ensidigt omförhandla villkoren för borgensförbindelseavgiften är det stiftelsestyrelsens skyldighet att bevaka stiftelsens intresse. Stiftelsestyrelsens kan därmed inte godta en sådan ensidig ändring som Bodens Kommun gjort av borgensförbindelseavgiften utan måste antingen bestrida ändringen eller efterfråga någon form av motprestation från Bodens Kommun som kan rättfärdiga höjningen av avgiften". Stiftelsestyrelsen har agerat i samstämmighet med Länsstyrelsens påpekande. Frågan om borgensavgift är sammankopplad med avtalen med Socialförvaltningen. I de samtal som förs med kommunen om hur avtalen skall avslutas diskuteras även borgensavgiftsfrågan. Stiftelsen Bodenbo har, i enlighet med försiktighetsprincipen, i årets bokslut kostnadsfört 0.55% i borgensavgift för de lån som tagits med nytt eller förnyat borgensåtagande under 2015 och 0.3% i borgensavgift på de lån som löper sedan tidigare. De nya lånen har upptagits efter offertförfarande.

Marknad

Efterfrågan på bostäder i kommunen har fortsatt att öka under året. Efterfrågan är god på såväl stora som mindre lägenheter. Framförallt är efterfrågan på mindre lägenheter betydligt större än tillgången. Vid årsskiftet uppgick vakanserna till 30 lägenheter (1,47%). Med något enstaka undantag var dessa under renovering eller uthyrda till senare inflyttning.

Femton nya lägenheter ur beståndet

Till följd av den ökade bostadsefterfrågan har stiftelsen under året vidtagit omfattande planeringsåtgärder för att tillskapa nya lägenheter på marknaden genom att utnyttja beståndet bättre: upprustning av nerslitna vakanta lägenheter, ombyggnad av lokaler till lägenheter, samt avveckling av lägenheter som hyrs ut som lokaler. Åtgärderna har god lönsamhet och de nya lägenheterna har rimliga hyresnivåer. Totalt har tio nya lägenheter tillkommit genom ombyggnad av lokaler och fem gamla lägenheter som inte varit uthyrningsbara har återställts till uthyrningsbart skick.

För att skapa handlingsberedskap för framtiden, har under året identifierats ett antal mindre projekt som kan ha potential för nyproduktion.

AB

Stort behov av underhåll

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelfärdigställandeåret är 1975, 40 år, och inga nya bostadshus har byggts de senaste 20 åren. Stiftelsen Bodenbo har under 2015 arbetat med att inventera företagets fastighetsknutna underhållsbehov. Underhållsbehovet är stort i hela beståndet då underhållet varit eftersatt under lång tid som en följd av Stiftelsen Bodenbos tidigare höga vakanser och därmed uteblivna intäkter. Under 2015 lades 214 kr/kvm på reparationer och underhåll. Detta innebär en ökning med 32 kr/kvm sedan 2014. I Bodenbos underhållsplan avsätts cirka 15 Mkr per år i reparationer och cirka 15 Mkr per år för underhåll, totalt 90 Mkr mellan 2016 och 2018.

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 kostnadsfördes.

Det redovisade resultatet efter finansnetto uppgick till -7,6 Mkr (-4,5). Resultatet har belastats med nedskrivningar på 6,95 Mkr avseende två fastigheter där de bokförda värdena beräknats överstiga aktuellt marknadsvärde. Det sammanlagda övervärdet för hela beståndet, efter ovan nämnd nedskrivning, uppgick vid årsskiftet till 437 Mkr. Resultatet har även belastats med kostnader för avgångsvederlag till tidigare VD med 1 774 Tkr.

Den generella höjningen av bostadshyrorna med 0,95 procent + 3 kr/kvm från och med mars 2015 utgjorde en intäktsökning med 1,3 Mkr. Övrig intäktförändring är huvudsakligen hänförlig till förändringar i lokal- och bilplatsuthyrningen.

Satsningarna på underhåll och reparationer ökade med 20 procent till 31,4 Mkr (26,2) vilket motsvarar ca 214 kr/kvm. Nivån är dock otillräcklig i ett långsiktigt perspektiv. Driftkostnadsnivån, där reparationer och underhåll ej ingår, har varit relativt hög, runt 485 kr/kvm.

Finansnettot sjönk med 1,8 Mkr till 10,8 Mkr (12,6) vilket återspeglar de sjunkande marknadsräntorna. Den genomsnittliga räntekostnaden under året uppgick till 3,01 procent (3,25).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av av- och nedskrivningar, uppgick till 13,2 Mkr (15,4).

Investeringar

Under året har investerats för 7,5 Mkr (5,7). Merparten av utgifterna är hänförliga till förbättringar i fastighetsbeståndet.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 118 Mkr (124), vilket innebar en soliditet på 22,5 procent (23). Den finansiella nettoskulden minskade med 18 Mkr och uppgick till 343 Mkr (361). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 28 Mkr (22).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 2,54 procent inklusive effekter av swapkontrakt medan den genomsnittliga räntelöptiden var 2,1 år.

Fastigheternas verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 913 Mkr vid värderingstidpunkt december 2015. Övervärdet för beståndet beräknas till 437 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 Datscha använts. För validering av värderingen har oberoende fastighetsvärderare anlåtts. Marknadsvärderingen har resulterat i nedskrivning av fastigheterna Asken 21 med 2,2 Mkr, Oxeln 5 med 4,75 Mkr.

Organisation och personal

Året har präglats av hög förnyelsetakt. Affärsidén har förfinats, en medarbetaridé samt en gemensam värdegrund har arbetats fram. Som en följd av Bodenbos förnyelsearbete genomfördes en mindre organisationsförändring. Alla medarbetare inom teknik och upphandling samlades i en gemensam enhet.

Total sjukfrånvaron under året var 2,2% (2,65%), långtidsfrånvaron var 0% (1,87%).

DM

Utsikter för 2016

Efterfrågan på bostäder i kommunen bedöms öka, i synnerhet för mindre lägenheter. Marknadsrisken bedöms som liten de kommande åren. Resultatet efter finansnetto för 2016 beräknas till 0,9 Mkr och kassaflödet till 10 Mkr. Kassaflödet bedöms täcka 2016 års investeringar.

Förhandlingar om 2016 års hyror resulterade i en hyreshöjning med 0,5 procent från och med 1 januari. Detta motsvarar en intäktsökning på ca 0.6 Mkr vid bibehållen vakansgrad. Underhållsåtgärderna är fortsatt högt prioriterade som en följd av beståndets ålderssammansättning. Totalt beräknar stiftelsen lägga ner 40 Mkr eller 270 kr/kvm i underhåll och förbättringsinvesteringar.

Styrelsen bedömer att verksamheten långsiktigt är underbalanserad med hänsyn till ökat underhållsbehov och förväntad normalisering av räntekostnaderna. Underbalanseringen uppskattas kunna mötas av ökad produktivitet, lägre vakanser och effektivare hyressättning.

Flerårsöversikt*	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	125 523	123 071	120 075	115 619
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 617	-4 572	-6 254	10 435
Rörelsemarginal (%)	2,6%	6,5%	5,8%	21,1%
Balansomslutning (tkr)	524 851	543 186	575 090	578 860
Soliditet (%)	22,5%	22,9%	22,3%	25,3%
Antal anställda	22	21	20	18

* Jämförelsetalen för år 2012 har inte räknats om enligt K3.

Årets resultat

Stiftelsen redovisar ett underskott på 5 984 132 kronor samt ett balanserat överskott från tidigare år på 89 448 043 kronor.

Styrelsen behandlar årets förlust genom att avräkna 5 984 132 kronor från dispositionsfonden. Det totala överskottet som balanseras i ny räkning blir 83 463 911 kronor.

Resultatet av Stiftelsens verksamhet framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

70

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Hysesintäkter		122 994 206	121 836 793
Övriga rörelseintäkter		2 528 466	1 233 996
		125 522 672	123 070 789
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhåll och reparationer		-31 368 467	-26 190 419
Driftskostnader	1	-49 467 973	-51 002 739
Personalkostnader	2	-18 167 315	-15 539 671
Fastighetskostnader		-2 081 693	-2 091 222
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring) av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 865 166	-19 996 930
Övriga rörelsekostnader		-349 733	-189 838
		-122 300 347	-115 010 819
Rörelseresultat		3 222 325	8 059 970
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		127 885	84 850
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	203 748	709 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-11 171 159	-13 426 156
		-10 839 526	-12 631 544
Resultat efter finansiella poster		-7 617 201	-4 571 574
Skatt på årets resultat	5	1 633 069	244 686
Årets resultat		-5 984 132	-4 326 888

147

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	490 352 028	504 111 920
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	944 330	1 308 552
Byggnadsinventarier	9	596 845	169 356
Pågående projekt	10	389 822	326 894
		492 283 025	505 916 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11, 12	100 000	100 000
Andelar i intresseföretag	13, 14	1 800 000	1 800 000
Andra långfristiga fordringar	15	40 000	40 000
		1 940 000	1 940 000
Summa anläggningstillgångar		494 223 025	507 856 722
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Material- och bränslelager		141 722	155 901
		141 722	155 901
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		657 833	1 632 215
Fordringar hos koncernföretag		0	9 926 638
Aktuell skattefordran		0	20 181
Övriga fordringar		395 942	432 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	847 065	1 310 172
		1 900 840	13 321 430
<i>Kassa och bank</i>	20	28 585 814	21 851 846
Summa omsättningstillgångar		30 628 376	35 329 177
SUMMA TILLGÅNGAR		524 851 401	543 185 899

170

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		5 088 433	5 088 433
Reservfond		29 721 872	29 721 872
		34 810 305	34 810 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		89 448 043	93 774 931
Årets resultat		-5 984 132	-4 326 888
		83 463 911	89 448 043
Summa eget kapital		118 274 216	124 258 348
Avsättningar	18		
Uppskjuten skatteskuld		9 766 290	11 399 359
		9 766 290	11 399 359
Långfristiga skulder	19, 20		
Skulder till kreditinstitut		370 524 000	381 634 000
		370 524 000	381 634 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		728 000	728 000
Leverantörsskulder		7 501 599	9 949 354
Skulder till koncernföretag		61 562	0
Aktuella skatteskulder		3 378	0
Övriga skulder		2 733 689	2 725 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	15 258 667	12 491 627
		26 286 895	25 894 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		524 851 401	543 185 899
	Not	2015-12-31	2014-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	22	101 055 800	184 909 315
Ansvarsförbindelser	23	182 819	164 806

Kassaflödesanalys

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 222 325	8 059 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	20 865 166	19 996 930
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-39 500	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	349 733	189 838
	24 397 724	28 246 738
Erhållen ränta	331 633	794 612
Erlagd ränta	-11 171 159	-13 426 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 558 198	15 615 194
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	14 179	45 618
Förändring av rörelsefordringar	11 420 590	1 263 355
Förändring av rörelseskulder	392 703	2 884 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 385 670	19 808 330
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 581 202	-5 769 770
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	39 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 541 702	-5 769 770
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av lån	-11 110 000	-30 728 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 110 000	-30 728 000
Årets kassaflöde	6 733 968	-16 689 440
Likvida medel vid årets början	21 851 846	38 541 286
Likvida medel vid årets slut	28 585 814	21 851 846

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bedömningar och uppskattningar

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen:

Styrelsen har bedömt att den fordran som är riktad mot Bodens kommun, avseende de avtal mellan stiftelsen och socialförvaltningen som beskrivs i förvaltningsberättelsen, inte skall redovisas i 2015 års räkenskaper. Vid tiden för årsredovisningens avgivande fanns ännu ingen överenskommelse beträffande återbetalningskravet och styrelsen väljer därför, med hänvisning till försiktighetsprincipen, att inte redovisa fordran uppgående till 17 661 Tkr. Styrelsen har också gjort bedömningen att ingen kostnad för nämnda avtal ska belasta årets resultat med hänvisning till att avtalen inte är förenliga med stiftelsens ändamål. Om betalning fortgått enligt avtalen hade årets kostnad uppgått till ca 1 764 Tkr.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag med dotterbolag, se not 12 men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 5 §. Dotterbolaget bedriver ingen verksamhet och anses därför vara av ringa betydelse med hänsyn till årsredovisningslagens krav på rättvisande bild. Av årets total inköp och försäljning utgör 0% (f å 0%) transaktioner med dotterbolag.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument.

Redovisning av leasingavtal

I förekommande fall redovisar företaget samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärde. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

nr)

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Stomme	80-100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	30-80 år
Yttertak	30-50 år
Fasad	40-80 år
Fönster	20-50 år
Hiss	30 år
Värme/Sanitet	50 år
Ventilation	25 år
Styr och övervakning	10-15 år
El	40 år
Restpost 15 år	15 år
Restpost 30 år	30 år
Garageflytt (ingår i not "Byggnader")	25 år
Kretsloppsstugor (ingår i not "Byggnader")	10 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år
Byggnadsinventarier	15 år

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

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 nuvärdeberäknats.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

MD

Noter

Not 1 Arvode till revisorer

	2015	2014
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	299 398	349 741
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	98 626	246 075
Skatterådgivning	0	82 250
Andra uppdrag	31 293	25 800
	429 317	703 866
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdraget	0	61 844
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	138 875
	0	200 719
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Övriga tjänster	47 500	25 800
	47 500	25 800

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015	2014
Män	13	14
Kvinnor	9	7
	22	21

	2015	2014
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 239 273	2 372 027
Övriga anställda	10 376 308	7 533 602
	11 615 581	9 905 629

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	364 333	963 106
Pensionskostnader för övriga anställda	1 381 651	659 277
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	4 331 454	3 567 366
	6 077 438	5 189 749

I årets kostnad för löner och övriga sociala kostnader för övriga anställda ingår engångsersättning till tidigare VD i enlighet med dennes anställningsavtal. Beloppet uppgår till 1 774 tkr vilket motsvarar 18 månadslöner inklusive sociala avgifter.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0%	33%
Andel män i styrelsen	100%	66%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	50%

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.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter från koncernföretag	150 411	300 000
Övriga ränteintäkter	51 265	263 446
Resultat vid avyttringar	2 072	146 316
	203 748	709 762

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Övriga räntekostnader	11 171 159	13 426 156
	11 171 159	13 426 156

Not 5 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 186 843	940 337
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	446 226	-695 651
Summa redovisad skatt	1 633 069	244 686
Redovisat resultat före skatt	-7 617 201	-4 571 574
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	-1 675 784	-1 005 746
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	2 916 417	2 989 880
Ej avdragsgill nedskrivning	1 529 440	1 260 160
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1 316	648 770
Förändring underskottsavdrag	447 716	-695 651
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-3 216 205	-3 197 052
Ej skattepliktiga intäkter	-268	-361
Redovisad skatt	0	0

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 18 Avsättningar

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader är hänförlig till skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark. Skillnaden uppgår till totalt 58 320 308 kronor (f å 63 715 050 kronor).

Outnyttjat underskottsavdrag uppgår till totalt 13 928 081 kronor (f å 11 893 010 kronor).

16

Not 6 Byggnader och mark

Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717 145 517	713 480 476
Årets anskaffningar	6 447 729	4 149 240
Försäljningar/utrangeringar	-872 622	-484 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	722 720 624	717 145 517
Ingående avskrivningar	-224 243 623	-210 947 620
Försäljningar/utrangeringar	522 889	294 361
Årets avskrivningar	-13 256 442	-13 590 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 977 176	-224 243 623
Ingående nedskrivningar	-39 135 248	-33 408 248
Årets nedskrivningar	-6 952 000	-5 727 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46 087 248	-39 135 248
Utgående redovisat värde byggnader	439 656 200	453 766 646
Mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 065 473	50 870 192
Årets anskaffningar	45 904	195 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 111 377	51 065 473
Ingående nedskrivningar	-1 256 088	-1 256 088
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 256 088	-1 256 088
Utgående redovisat värde mark	49 855 289	49 809 385
Markanläggningar	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 073 913	1 509 819
Årets anskaffningar	350 374	564 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 424 287	2 073 913
Ingående avskrivningar	-1 538 024	-1 509 819
Årets avskrivningar	-45 724	-28 205
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 583 748	-1 538 024
Utgående redovisat värde markanläggningar	840 539	535 889
Utgående redovisat värde byggnader och mark	490 352 028	504 111 920

17

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde	476 607 877	490 103 539
Verkligt värde	913 200 000	883 786 000

Beräkning av verkligt värde

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

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	290 132	290 132
Försäljningar/utrangeringar	-65 568	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 564	290 132
Ingående avskrivningar	-290 132	-276 917
Försäljningar/utrangeringar	65 568	0
Årets avskrivningar	0	-13 215
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 564	-290 132
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 515 358	14 981 096
Årets anskaffningar	203 283	534 262
Försäljningar/utrangeringar	-1 358 553	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 360 088	15 515 358
Ingående avskrivningar	-14 206 806	-13 568 660
Försäljningar/utrangeringar	1 358 553	0
Årets avskrivningar	-567 505	-638 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 415 758	-14 206 806
Utgående redovisat värde	944 330	1 308 552

Not 9 Byggnadsinventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 453	0
Årets anskaffningar	470 985	181 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 438	181 453
Ingående avskrivningar	-12 097	0
Årets avskrivningar	-43 496	-12 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 593	-12 097
Utgående redovisat värde	596 845	169 356

Not 10 Pågående projekt

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående värden	326 894	0
Under året nedlagda kostnader	5 638 132	326 894
Omklassificeringar	-5 575 204	0
Utgående redovisat värde	389 822	326 894

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

Not 12 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Bodenbo Holding AB	100%	100%	1 000	100 000
				100 000
	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Bodenbo Holding AB	556745-3021	Boden	55 562	-11 800

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.
I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 800 000	1 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 800 000	1 800 000
Utgående redovisat värde	1 800 000	1 800 000

Not 14 Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	Antal andelar	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde	Intäktsförd utdelning
Kommunikationsoperatör i Boden AB	20 000	40%	40%	1 800 000	0
				1 800 000	0
	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*	
Kommunikationsoperatör i Boden AB	556817-2752	Boden	1 241 848	156 254	

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör från fastställd årserdovisning avseende räkenskapsåret 2014.
I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

77

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna försäkringsersättningar	0	166 271
Förutbetalda tomträttsavgälder	344 462	323 999
Förutbetalda avgifter kabel-tv	0	320 476
Förutbetalda försäkringspremier	5 340	30 353
Övriga förutbetalda kostnader	497 263	469 073
	847 065	1 310 172

Not 17 Förändring av eget kapital

	Grund- fond	Reserv- fond	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	5 088 433	29 721 872	93 774 931	-4 326 888	124 258 348
Överföring resultat föregående år	0	0	-4 326 888	4 326 888	0
Årets resultat	0	0	0	-5 984 132	-5 984 132
Utgående balans 2015-12-31	5 088 433	29 721 872	89 448 043	-5 984 132	118 274 216

Not 18 Avsättningar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	11 399 359	11 644 045
Under året återförda belopp	-1 633 069	-244 686
	9 766 290	11 399 359

Se även not 5 Skatt på årets resultat.

Not 19 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	370 524 000	326 634 000
	370 524 000	326 634 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	55 000 000
	0	55 000 000

170

Not 20 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kredit	30 000 000	13 200 000
Utnyttjad kredit	0	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner	1 350 000	0
Upplupna semesterlöner	1 152 092	1 403 459
Upplupna sociala avgifter	781 138	432 486
Upplupna räntekostnader	744 847	1 168 074
Förutbetalda hyresintäkter	9 191 656	8 367 535
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2 038 934	1 120 073
	15 258 667	12 491 627

Not 22 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	101 055 800	184 909 315
Summa ställda säkerheter	101 055 800	184 909 315

Not 23 Ansvarförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ansvarförbindelse enligt 21 § Fastigos stadgar motsvarande två procent av lönesumman för år 2014	182 819	164 806
	182 819	164 806

Not 24 Upplysningar om finansiella instrument

Säkringsredovisning - säkring av ränterisk

Stiftelsen säkrar sig mot ränterisk, d v s att finansieringskostnaderna ökar p g a stigande marknadsräntor, genom nyttjandet av ränteswapar. Den nominella nettovolymen ränteswapar ska inte överstiga aktuell lånevolym som löper med rörlig ränta.

På balansdagen uppgår nominell nettovolym ränteswapar till 289 000 000 kronor och lånevolym med rörlig ränta uppgår till 316 252 000 kronor. Ränteswaparnas verkliga värde på balansdagen uppgår till 8 451 991 kronor.

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering.

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

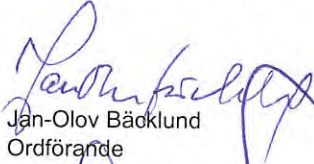
Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

110

Boden den 4/3 2016



Jan-Olov Bäcklund
Ordförande




Johan Johansson
VD, ledamot



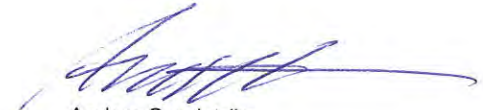
Daniel Rönnbäck
Ledamot



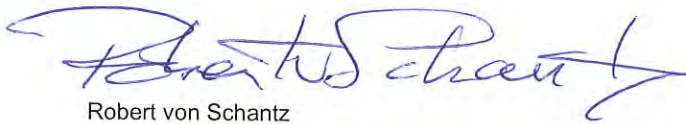
Håkan Andersson
Ledamot



Anders Pettersson
Ledamot



Anders Sundström
Ledamot



Robert von Schantz
Ledamot

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har avlämnats 2016- 03-04



Mikael Boström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Bodenbo för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa läsarens uppmärksamhet på det tredje och fjärde stycket under avsnittet "Viktiga händelser under året" i förvaltningsberättelsen där styrelsen redogör för pågående tvister med Boden Kommun och hur dessa har behandlats i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen Bodenbo för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om förvaltningen har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Boden den 4 mars 2016



Mikael Boström
Auktoriserad revisor