

Årsredovisning för
Stiftelsen Bodenbo
898500-0622



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'W' or 'U' shape.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Bodenbo, 898500-0622, med säte i Boden, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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, nästan 95 procent, är belägna i Bodens tätort medan övriga finns i Sävast. Antalet lägenheter uppgick per 2023-12-31 till 1 982 st (1 982 st).

Viktiga händelser under året

Under året har Bodenbo färdigställt ROT-projekt av 42 lägenheter på Sergeantsgatan 10 A-F som bl a fått nyrenoverade kök och badrum samt nya avloppsstammar. Bodenbo har under året fattat beslut om att påbörja ROT-projekt av 54 lägenheter på Sergeantsgatan 8 med projektstart 2024. Stiftelsen har påbörjat nyproduktion av två punkthus på Sveavägen 5 och 7 samt två punkthus nedanför Brogatan 42. Dessa fyra hus beräknas tillföra 146 lägenheter till bostadsmarknaden när dom är klara för inflyttning under år 2025. Under året har Bodenbo succionsrenoverat 15 lägenheter till nyskickstandard som blivit klara för inflyttning i slutet av 2023. Bodenbo har under året fortsatt arbetet som påbörjades 2021 med att installera digitala passersystem vilket gör att två tredjedelar av beståndet nu har det. Denna trygghetsskapande insats kommer fortlöpa kommande år.

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 har minskat något till 3,76% (3,83%). Hyresbortfallet kan till stor del förklaras av vakanser på grund av ROT-projekt på Sergeantsgatan 8 och 10.

Stort behov av underhåll

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelvärde för byggnadernas värdeår är 1977, vilket är 46 år sedan. Efter att Försvarmakten minskade sin närvaro och att Bodens Lasarett lades ner i slutet på 1990-talet minskade Bodens befolkning kraftigt vilket ledde till höga vakanser för Bodenbo efterföljande år. Detta resulterade i uteblivna hyresintäkter och en underhållsskuld som påverkar oss än idag då underhållsbehovet är fortsatt stort i större delen av beståndet. Under 2023 lades 325 kr/kvm på reparationer och underhåll att jämföra med 2022 då motsvarande siffra var 240 kr/kvm.

Fastigheterna verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 1 418 Mkr vid värderingstidpunkt december 2023. Övervärdet för beståndet beräknas till 908 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 anlitats. Marknadsvärderingen har påvisat ett behov av nedskrivning på 0,4 Mkr av byggnad på Majorsgatan 5 på fastighet Dahlian 2 vilket gör att byggnaden nu har en total nedskrivning på 5,3 Mkr.

Organisation och personal

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

Total sjukfrånvaro under året var 5,4% (7,9%), varav långtidssjukfrånvaro 1,3% (2,6%).



Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Nettoomsättning	141 043	140 630	137 840	142 053	135 507
Resultat efter					
finansiella poster	-512	51 432	7 282	10 643	7 324
Rörelsemarginal %	2,8	39,9	8,4	10,7	7,3
Avkastning på eget kapital %	-0,3	27,8	5,1	7,8	5,6
Balansomslutning	663 312	686 472	606 461	570 770	562 058
Soliditet %	27,8	27	23,4	23,9	23,1
Antal anställda	22	24	24	25	26

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 underhållsätgärder som tidigare kostnadsförts.

Årets generella hyreshöjning av bostadshyrorna med 4,3% från och med juni 2023 utgjorde en intäktsökning med 3,2 Mkr på årets resultat. Övrig ökning av hyresintäkter jämfört med föregående år är hänförlig till standardhöjande åtgärder. Hyresbortfallet för lägenheter minskade med 0,1 Mkr jämfört med föregående år till 4,9 Mkr.

Reparationskostnaderna ökade med 5,7 Mkr jämfört med föregående år och blev 16,9 Mkr för 2023, eller 127 kr/kvm. Bodenbo har satsat 26,5 Mkr på underhållsätgärder vilket motsvarar 198 kr/kvm vilket är en ökning med 42 kr/kvm jämfört med 2022. Dock får vi mindre underhåll utfört för samma belopp som en följd av att inflationen varit hög under året. De taxebundna kostnaderna ökade bara med 0,2 Mkr trots taxehöjningar på vatten, renhållning, fjärrvärme och elnät. Stiftelsen jobbar aktivt för en minskad energiförbrukning vilket till viss del förklarar den låga ökningen, dock är jämförelsen med föregående års taxebundna kostnader missvisande eftersom att Bodenbo sålde ett fastighetsbestånd på 82 lägenheter i slutet av 2022.

Stiftelsen har under året gjort nedskrivning av byggnad med 0,4 Mkr vilket påverkar resultatet negativt.

Räntekostnaderna ökade med 1,4 Mkr till 6,7 Mkr (5,3 Mkr). Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,61% (1,24%).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av av- och nedskrivningar, uppgick till -57,7 Mkr (96,7 Mkr).

Investeringar

Under året har investerats för 57,2 Mkr (38,5 Mkr). Merparten av investeringarna är hänförliga till ROT-projektet på Sergeantsgatan 10 A-F och nyproduktion.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 184,6 Mkr (185,0 Mkr), vilket innebär en soliditet på 27,8% (27,0%). Den finansiella nettoskulden ökade med 26,7 Mkr och uppgick till 346,6 Mkr (319,9 Mkr). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 59,5 Mkr (117,2 Mkr).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,79%, genomsnittlig räntebindning 2,31 år och genomsnittlig kapitalbindning 2,31 år.



Eget kapital

	<i>Grundfond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	5 088 433	29 721 872	107 302 899	42 943 736
Omföring av föregående års resultat			42 943 736	-42 943 736
<i>Årets resultat</i>				-444 508
Vid årets utgång	5 088 433	29 721 872	150 246 635	-444 508

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 149 802 127, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	149 802 127
Summa	149 802 127

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

bu

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		141 043 406	140 630 113
Övriga rörelseintäkter	2	3 326 827	47 901 224
		<u>144 370 233</u>	<u>188 531 337</u>
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer		-43 391 559	-32 005 278
Driftskostnader	3,4	-56 042 371	-55 947 571
Personalkostnader	5	-17 754 214	-19 295 132
Fastighetsskatt		-3 020 554	-3 127 186
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 958 790	-21 991 076
Övriga rörelsekostnader		<u>-225 669</u>	<u>-53 334</u>
Rörelseresultat		<u>3 977 075</u>	<u>56 111 760</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		320 095	255 440
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 911 534	345 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-6 721 098</u>	<u>-5 281 198</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-512 394</u>	<u>51 431 558</u>
Resultat före skatt		<u>-512 394</u>	<u>51 431 558</u>
Skatt på årets resultat	6	67 886	-8 487 822
Årets resultat		<u>-444 508</u>	<u>42 943 736</u>

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,8	532 922 787	503 232 479
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 067 928	3 850 390
Byggnadsinventarier	11	3 554 203	4 009 674
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	41 635 794	33 017 043
		<u>581 180 712</u>	<u>544 109 586</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	13 600 000	17 600 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
		<u>15 440 000</u>	<u>19 440 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>596 620 712</u>	<u>563 549 586</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		685 539	647 345
Övriga fordringar		774 755	765 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 691 433	4 302 991
		<u>7 151 727</u>	<u>5 715 411</u>
<i>Kassa och bank</i>		59 539 340	117 207 198
Summa omsättningstillgångar		<u>66 691 067</u>	<u>122 922 609</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>663 311 779</u>	<u>686 472 195</u>

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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	17	150 246 635	107 302 899
Årets resultat		-444 508	42 943 736
		<u>149 802 127</u>	<u>150 246 635</u>
Summa eget kapital		<u>184 612 432</u>	<u>185 056 940</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	20 383 539	20 450 634
		<u>20 383 539</u>	<u>20 450 634</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19 20	400 100 000	406 100 000
		<u>400 100 000</u>	<u>406 100 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 000 000	31 000 000
Leverantörsskulder		27 072 606	18 785 018
Skatteskulder		5 832 796	6 019 590
Övriga kortfristiga skulder		928 173	684 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	18 382 233	18 376 013
		<u>58 215 808</u>	<u>74 864 621</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>663 311 779</u>	<u>686 472 195</u>

W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 977 075	56 111 760
Avskrivningar och nedskrivningar		19 958 790	21 991 076
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-260 000	-45 418 785
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar		225 669	53 334
Andra ej likvidpåverkande resultatposter, tvistig borgensavgift		-249 083	-398 667
Omklassificering till kostnad			59 670
		<u>23 652 451</u>	<u>32 398 388</u>
Erhållen ränta		2 166 974	420 945
Erlagd ränta		-6 368 759	-4 747 263
Betald inkomstskatt		<u>-186 003</u>	<u>352 308</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		19 264 663	28 424 378
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 371 661	58 822
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>8 434 726</u>	<u>9 677 910</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 327 728	38 161 110
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-57 255 586	-38 494 308
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		260 000	78 509 000
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>4 000 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 995 586	40 014 692
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	30 000 000
Amortering av lån		<u>-31 000 000</u>	<u>-11 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31 000 000	18 500 000
Årets kassaflöde		-57 667 858	96 675 802
Likvida medel vid årets början		117 207 198	20 531 396
Likvida medel vid årets slut		59 539 340	117 207 198



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	3-15

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:

fu

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.

aw

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

Hyresintäkter 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 354 604 kr (433 684 kr).

Ersättning för höga sjuklönekostnader har erhållits med 32 859 kr (97 735 kr).

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	83 297	238 182

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	7 416 429	6 110 028
Mellan ett och fem år	17 862 606	13 245 124
Senare än fem år	3 061 720	4 519 097
	<u>28 340 755</u>	<u>23 874 249</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	7 124 519	6 438 103

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	<u>22</u>	<u>15</u>	<u>24</u>	<u>16</u>
Totalt	22	15	24	16

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse mfl och övriga anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	1 758 361	1 681 092
Löner och andra ersättningar, anställda	<u>9 950 034</u>	<u>10 743 453</u>
	11 708 395	12 424 545

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43%	39%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%



Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	11 708 395	12 424 545
Sociala kostnader	5 664 656	6 395 232
(varav pensionskostnader) 1)	1 483 329	1 675 663

1) Av företagets pensionskostnader avser 494 363 kr (f.ä. 484 505 kr) företagets VD och styrelse.

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	791	-5 752 737
Uppskjuten skatt	67 095	-2 735 085
	67 886	-8 487 822

Avstämning av effektiv skatt

		2023-01-01- 2023-12-31		2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
		-511 603		51 431 558
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	105 390	20,6	-10 594 901
Ej avdragsgilla kostnader	-32,2	-164 637	0,7	-358 002
Ej skattepliktiga intäkter	0,4	1 987	-	105
Årets skillnad skm och bfm avskr byggnad	-36,6	-187 242	0,4	-181 374
Skm direktavdrag UH fastighet	1 254,6	6 418 626	-1,6	813 290
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2	791	-	-5 806
Förärljn byggn och mark. Skm jmf bfm res.	-	-	-1,2	624 889
Förändring årets underskottsavdrag	-1 206,8	-6 174 124	-7,7	3 949 063
Förändring uppskjuten skatt	13,1	67 095	5,3	-2 735 086
Redovisad effektiv skatt	13,3	67 886	16,5	-8 487 822

W

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	846 726 040	904 617 116
-Nyanskaffningar	14 995 654	4 289 958
-Avyttringar och utrangeringar	-1 512 485	-66 049 816
-Omklassificeringar	32 694 547	3 868 782
Vid årets slut	892 903 756	846 726 040
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-338 565 561	-353 279 933
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 286 815	32 953 385
-Årets avskrivning	-17 396 223	-18 239 013
Vid årets slut	-354 674 969	-338 565 561
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 928 000	-3 160 000
-Årets nedskrivningar	-378 000	-1 768 000
Vid årets slut	-5 306 000	-4 928 000
Redovisat värde vid årets slut	532 922 787	503 232 479
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden IB	41 767 693	44 667 693
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 900 000
Ackumulerade anskaffningsvärden UB	41 767 693	41 767 693

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 407 931 000	1 487 793 000
Vid årets slut	1 417 610 000	1 407 931 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	208 996	224 564
-Avyttringar och utrangeringar	-	-15 568
Vid årets slut	208 996	208 996
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-208 996	-224 564
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	15 568
Vid årets slut	-208 996	-208 996
Redovisat värde vid årets slut	-	-



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 215 367	16 156 577
-Nyanskaffningar	624 138	1 641 450
-Avyttringar och utrangeringar	-1 141 526	-582 660
-Omklassificeringar	322 496	-
	<u>17 020 475</u>	<u>17 215 367</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 364 977	-12 393 499
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 141 526	554 971
-Årets avskrivning	-1 729 095	-1 526 449
	<u>-13 952 546</u>	<u>-13 364 977</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 067 929	3 850 390

Not 11 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 486 152	5 526 401
-Avyttringar och utrangeringar	-	-40 249
	<u>5 486 152</u>	<u>5 486 152</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 476 478	-1 039 683
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	20 820
-Årets avskrivning	-455 471	-457 615
	<u>-1 931 949</u>	<u>-1 476 478</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 554 203	4 009 674

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	33 017 042	4 382 594
Omklassificeringar	-33 017 042	-3 928 452
Investeringar	41 635 794	32 562 900
Redovisat värde vid årets slut	41 635 794	33 017 042

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
<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.

h

<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	11 569 000	40%	1 800 000
556817-2752, Boden	4 532 000		
			1 800 000

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör från fastställd årserdovisning avseende räkenskapsåret 2022.

I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver. Bodens Stadsnät hade 1 599 000 kr i obeskattade reserver per 2022-12-31.

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 600 000	17 600 000
-Reglerade fordringar	-4 000 000	-
Redovisat värde vid årets slut	13 600 000	17 600 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda tomträttsavgälder	-	338 326
Förutbetalda avgifter kabel TV	163 848	153 857
Förutbetalda försäkringspremier	2 947 051	2 840 836
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 580 534	969 972
	5 691 433	4 302 991

Not 17 Disposition av vinst

Förslag till disposition av företagets vinst.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 149 802 127, disponeras enligt följande:

	<i>2023-12-31</i>
Balanseras i ny räkning	149 802 127
	149 802 127

Not 18 Uppskjuten skatt

<i>2023-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	26 557 663	26 557 663
Skattemässigt underskottsavdrag	-6 174 124		-6 174 124
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-6 174 124	26 557 663	20 383 539
<i>2022-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	20 450 634	20 450 634
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	20 450 634	20 450 634

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2023-12-31			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till			
Uppskjuten skattefordran			
Kvarvarande underskottsavdrag			-29 971 477
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till			
Uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	532 922 787	404 002 090	128 920 697
	532 922 787	404 002 090	98 949 220
2022-12-31			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till			
Uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	503 232 479	403 957 556	99 274 923
	503 232 479	403 957 556	99 274 923

Skattesats

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

Not 19 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	370 100 000	406 100 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 000 000	-

Not 20 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	1 942 946	1 980 971
Upplupna sociala avgifter	610 474	622 421
Upplupna räntekostnader	492 472	389 216
Förutbetalda hyresintäkter	10 581 344	10 817 042
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 754 998	4 566 363
	18 382 234	18 376 013

W

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Enligt 21§ Fastigos stadgar motsvarande 2% av lönesumman för föregående år	261 809	233 636

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utsikter för 2024

Resultatet efter finansnetto för 2024 beräknas till -2,4 Mkr.

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.



Underskrifter

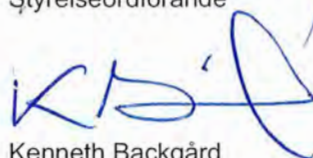
Boden den 29/2 - 2024



Jan-Olov Bäcklund
Styrelseordförande



Johan Johansson
Verkställande direktör



Kenneth Backgård
Styrelseledamot



Eva-Britt Larsson
Styrelseledamot



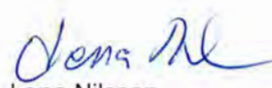
Urban Sundbom
Styrelseledamot



Rigmor Åström
Styrelseledamot



Berndt Drugge
Styrelseledamot



Lena Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2024

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 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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. Risker 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 2023.

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförförordnandet.

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, stiftelseförförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 13 mars 2024

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor