

Årsredovisning för
Stiftelsen Bodenbo
898500-0622



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022-12-31 till 1 982 st (2 064 st).

Viktiga händelser under året

Under året har Bodenbo påbörjat ROT-projekt av 42 lägenheter på Sergeantsgatan 10 A-F som bl a kommer få nyrenoverade kök och badrum samt nya avloppsstammar. Detta projekt kommer att färdigställas första halvåret 2023. Vi har påbörjat projektering för att kunna fortsätta med ROT-projekt av 54 lägenheter på Sergeantsgatan 8 efter att pågående ROT är färdigställd. När det gäller nyproduktion är upphandling av två punkthus på Sveavägen 5 och 7 samt två punkthus nedanför Brogatan 42 i slutfasen. Dessa fyra hus beräknas tillföra 150 lägenheter till bostadsmarknaden när dom är klara. Bodenbo har under året fortsatt arbetet som påbörjades förra året med att installera digitala passersystem vilket gör att nära hälften av beståndet nu har digitalt passersystem. Denna trygghetsskapande insats kommer fortlöpa kommande år. Den 1 november såldes fastighetsbeståndet på Sävastön bestående av 82 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 3,83% (3,23%) till stor del beroende av ökad vakans på grund av ROT-projekt 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 45 år sedan. Efter att Försvarsmakten 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 2022 lades 240 kr/kvm på reparationer och underhåll att jämföra med 2021 då motsvarande siffra var 247 kr/kvm.

Fastigheterna verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 1 408 Mkr vid värderingstidpunkt december 2022. Övervärdet för beståndet beräknas till 918 Mkr. Värderingen är gjord med hjälp av en avkastningsbaserad metod där framtida driftnetton, större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms för varje fastighet. För hämtning av generell marknadsdata och kalkylering har marknadsverktyget Datcha använts. För validering av värderingen har oberoende fastighetsvärderare anlåtats. Marknadsvärderingen har påvisat ett behov av nedskrivning på 1,8 Mkr av byggnad på Majorsgatan 5 på fastighet Dahlian 2 vilket gör att byggnaden nu har en total nedskrivning på 4,9 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 7,9% (5,1%), varav långtidssjukfrånvaro stod för 2,6% (1,6%).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	140 630	137 840	142 053	135 507	131 276
Resultat efter					
finansiella poster	51 432	7 282	10 643	7 324	938
Rörelsemarginal %	39,9	8,4	10,7	7,3	4,9
Avkastning på eget kapital %	27,8	5,1	7,8	5,6	0,8
Balansomslutning	686 472	606 461	570 770	562 058	553 723
Soliditet %	27	23,4	23,9	23,1	21,8
Antal anställda	24	24	25	26	24
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 21 kr/kvm från och med juni 2022 utgjorde en intäktsökning med 1,5 Mkr på årets resultat. Övrig ökning av hyresintäkter jämfört med föregående år är hänförlig till standardhöjande åtgärder. Fastighetsförsäljningen på Sävastön resulterade i en vinst på 45,4 Mkr. Hyresbortfallet för lägenheter ökade med 0,9 Mkr jämfört med föregående år till 5,0 Mkr.

Reparationskostnaderna minskade med 2,2 Mkr jämfört med föregående år och blev 11,2 Mkr för 2022, eller 84 kr/kvm. Bodenbo har satsat 20,8 Mkr på underhållsåtgärder vilket motsvarar 156 kr/kvm och är på jämförbar nivå som föregående år. Dock får vi mindre underhåll utfört för samma belopp tack vare att inflationen varit hög under året. De taxebundna kostnaderna ökade bara med drygt 0,1 Mkr trots taxehöjningar på vatten, renhållning, fjärrvärme och elnät. Stiftelsen jobbar aktivt för en minskad energiförbrukning vilket ger resultat, försäljningen av fastigheten på Sävastön gör också att årets ökning av de taxebundna kostnaderna inte blev högre.

Stiftelsen har under året gjort nedskrivning av byggnad med 1,8 Mkr vilket påverkar resultatet negativt.

Räntekostnaden ökade med 0,9 Mkr till 5,3 Mkr (4,4 Mkr). Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,24% (1,05%).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av av- och nedskrivningar, uppgick till 96,7 Mkr (-0,5 Mkr).

Investeringar

Under året har investerats för 38,5 Mkr (39,3 Mkr). Merparten av investeringarna är hänförliga till ROT-projektet på Sergeantsgatan 10 A-F och nyproduktion av garage på Fastigheterna Apeln 7 och Vitsippan 21.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 185,9 Mkr (142,1 Mkr), vilket innebär en soliditet på 27,1% (23,4%). Den finansiella nettoskulden minskade med 78,2 Mkr och uppgick till 319,9 Mkr (398,1 Mkr). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 117,2 Mkr (20,5 Mkr).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,58%, genomsnittlig räntebindning 2,72 år och genomsnittlig kapitalbindning 2,72 år.

0

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	101 659 212	5 643 686
Omföring av föregående års resultat			5 643 687	-5 643 686
Årets resultat				42 943 736
Vid årets utgång	5 088 433	29 721 872	107 302 899	42 943 736

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 150 246 635, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	150 246 635
Summa	150 246 635

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		140 630 113	137 839 629
Övriga rörelseintäkter	2	47 901 224	4 280 203
		<u>188 531 337</u>	<u>142 119 832</u>
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer		-32 005 278	-34 602 347
Driftskostnader	3,4	-55 947 571	-56 221 393
Personalkostnader	5	-19 295 132	-18 526 290
Fastighetsskatt		-3 127 186	-2 762 747
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 991 076	-18 315 813
Övriga rörelsekostnader		<u>-53 334</u>	<u>-144 393</u>
Rörelseresultat		<u>56 111 760</u>	<u>11 546 848</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		255 440	75 389
Ränteintäkter och liknande resultatposter		345 556	50 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-5 281 198</u>	<u>-4 391 001</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>51 431 558</u>	<u>7 281 821</u>
Resultat före skatt		<u>51 431 558</u>	<u>7 281 821</u>
Skatt på årets resultat	6	-8 487 822	-1 638 135
Årets resultat		<u>42 943 736</u>	<u>5 643 686</u>

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,8	503 232 479	548 177 183
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 850 390	3 763 078
Byggnadsinventarier	11	4 009 674	4 486 718
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	33 017 043	4 382 594
		<u>544 109 586</u>	<u>560 809 573</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	17 600 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
		<u>19 440 000</u>	<u>19 440 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>563 549 586</u>	<u>580 249 573</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		647 345	1 378 465
Aktuell skattefordran		-	85 455
Övriga fordringar		765 075	459 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 302 991	3 756 127
		<u>5 715 411</u>	<u>5 679 637</u>
<i>Kassa och bank</i>		117 207 198	20 531 396
Summa omsättningstillgångar		<u>122 922 609</u>	<u>26 211 033</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>686 472 195</u>	<u>606 460 606</u>

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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>			
	17	107 302 899	101 659 212
Dispositionsfond		42 943 736	5 643 686
Årets resultat		<u>150 246 635</u>	<u>107 302 898</u>
		<u>185 056 940</u>	<u>142 113 203</u>
Summa eget kapital			
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	20 450 634	17 715 549
		<u>20 450 634</u>	<u>17 715 549</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	19	406 100 000	418 600 000
Övriga skulder till kreditinstitut	20	<u>406 100 000</u>	<u>418 600 000</u>
		<u>406 100 000</u>	<u>418 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		31 000 000	-
Leverantörsskulder		18 785 018	9 588 904
Skatteskulder		6 019 590	-
Övriga kortfristiga skulder		684 000	695 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>18 376 013</u>	<u>17 747 211</u>
		<u>74 864 621</u>	<u>28 031 854</u>
		<u>686 472 195</u>	<u>606 460 606</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		56 111 760	11 546 848
Avskrivningar och nedskrivningar		21 991 076	18 315 813
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-45 418 785	-3 257 987
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar		53 334	144 393
Andra ej likvidpåverkande resultatposter, tvistig borgensavgift		-398 667	-523 611
Omklassificering till kostnad		59 670	194 376
		32 398 388	26 419 832
Erhållen ränta		420 945	52 585
Erlagd ränta		-4 747 263	-3 839 540
Betald inkomstskatt		352 308	-408 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 424 378	22 224 731
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		58 822	-360 289
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		9 677 910	1 103 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 161 110	22 967 814
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-38 494 308	-39 342 285
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		78 509 000	5 900 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-17 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		40 014 692	-51 042 285
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		30 000 000	27 600 000
Amortering av lån		-11 500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		18 500 000	27 600 000
Årets kassaflöde		96 675 802	-474 471
Likvida medel vid årets början		20 531 396	21 005 867
Likvida medel vid årets slut		117 207 198	20 531 396



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:



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
Kretsloppstugor	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.

W

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 innehåller 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 ingår.

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

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag där 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.

W

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 433 684 kr (446 706 kr).

Ersättning för höga sjuklönekostnader under coronapandemin med 97 735 kr (37 565 kr).

U

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	238 182	325 813

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	6 110 028	6 102 681
Mellan ett och fem år	13 245 124	12 228 774
Senare än fem år	4 519 097	6 387 118
	<u>23 874 249</u>	<u>24 718 573</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	6 438 103	6 392 213

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Sverige	24	16	24	17
Totalt	24	16	24	17

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse mfl och övriga anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	1 681 092	1 623 522
Löner och andra ersättningar, anställda	10 743 453	10 304 612
	<u>12 424 545</u>	<u>11 928 134</u>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	39%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	12 424 545	11 928 134
Sociala kostnader	6 395 232	6 170 186
(varav pensionskostnader) 1)	1 675 663	1 618 594

1) Av företagets pensionskostnader avser 484 505 kr (f.å. 466 709 kr) företagets VD och styrelse.

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	-5 752 737	-3 096
Uppskjuten skatt	-2 735 085	-1 635 039
	-8 487 822	-1 638 135

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01- 2022-12-31		2021-01-01- 2021-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		51 431 558		7 281 821
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-10 594 901	20,6	-1 500 055
Ej avdragsgilla kostnader	0,7	-358 002	10	-728 492
Ej skattepliktiga intäkter	-	105	-11,5	840 498
Årets skillnad skm och bfm avskr byggnad	0,4	-181 374	-0,9	68 189
Skm direktavdrag UH fastighet	-1,6	813 290	-50	3 638 651
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-5 806	-	-3 096
Förärljn byggn och mark. Skm jmf bfm res.	-1,2	624 889	-9,2	671 146
Förändring årets underskottsavdrag	-7,7	3 949 063	41,1	-2 989 937
Förändring uppskjuten skatt	5,3	-2 735 086	22,5	-1 635 039
Redovisad effektiv skatt	16,5	-8 487 822	22,6	-1 638 135



Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	904 617 116	872 330 629
-Nyanskaffningar	4 289 958	31 043 826
-Avyttringar och utrangeringar	-66 049 816	-25 782 780
-Omklassificeringar	3 868 782	27 025 441
Vid årets slut	846 726 040	904 617 116
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-353 279 933	-358 674 290
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	32 953 385	23 034 779
-Årets avskrivning	-18 239 013	-17 640 422
Vid årets slut	-338 565 561	-353 279 933
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 160 000	-880 088
-Återförda nedskrivningar	-	880 088
-Årets nedskrivningar	-1 768 000	-3 160 000
Vid årets slut	-4 928 000	-3 160 000
Redovisat värde vid årets slut	503 232 479	548 177 183
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden IB	44 667 693	47 034 981
Avyttringar och utrangeringar	-2 900 000	-2 367 288
Ackumulerade anskaffningsvärden UB	41 767 693	44 667 693

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 487 793 000	1 258 654 000
Vid årets slut	1 407 931 000	1 487 793 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	224 564	224 564
-Avyttringar och utrangeringar	-15 568	-
Vid årets slut	208 996	224 564
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-224 564	-224 564
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	15 568	-
Vid årets slut	-208 996	-224 564
Redovisat värde vid årets slut	-	-



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 156 577	15 091 407
-Nyanskaffningar	1 641 450	1 226 933
-Avyttringar och utrangeringar	-582 660	-161 763
	17 215 367	16 156 577
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 393 499	-11 226 288
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	554 971	123 358
-Årets avskrivning	-1 526 449	-1 290 569
	-13 364 977	-12 393 499
Redovisat värde vid årets slut	3 850 390	3 763 078

Not 11 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 526 401	2 837 469
-Avyttringar och utrangeringar	-40 249	-
-Nyanskaffningar	-	2 688 932
	5 486 152	5 526 401
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 039 683	-734 773
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	20 820	-
-Årets avskrivning	-457 615	-304 910
	-1 476 478	-1 039 683
Redovisat värde vid årets slut	4 009 674	4 486 718

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	4 382 594	24 019 816
Omklassificeringar	-3 928 452	-27 219 816
Investeringar	32 562 900	4 382 594
Återf ack nedskrivning	-	3 200 000
Redovisat värde vid årets slut	33 017 042	4 382 594

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 800 000	1 800 000
Vid årets slut	1 800 000	1 800 000
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.

—

Intresseföretag/ org nr, såte	Justerat EK Årets resultat	Antal andelar i %1)	Redovisat värde
Bodens Stadsnät AB	4 985 000	40%	1 800 000
556817-2752, Boden	5 336 000		
			1 800 000

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör från fastställd årserdovisning avseende räkenskapsåret 2021.

I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver.

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 600 000	-
-Tillkommande fordringar	-	17 600 000
Redovisat värde vid årets slut	17 600 000	17 600 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	338 326	338 326
Förutbetalda avgifter kabel TV	153 857	144 781
Förutbetalda försäkringspremier	2 840 836	2 615 477
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	969 972	657 543
	4 302 991	3 756 127

Not 17 Disposition av vinst

Förslag till disposition av företagets vinst.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 150 246 635, disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Balanseras i ny räkning	150 246 635
	150 246 635

Not 18 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	-	20 450 634	20 450 634
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	20 450 634	20 450 634
2021-12-31			
Väsentliga temporära skillnader			
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

Temporär skillnad

2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
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
2021-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till			
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

Skattesats

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

Not 19 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	406 100 000	393 600 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	25 000 000

Not 20 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	1 980 971	2 084 946
Upplupna sociala avgifter	622 421	655 090
Upplupna räntekostnader	389 216	253 948
Förutbetalda hyresintäkter	10 817 042	10 485 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 566 363	4 267 617
	18 376 013	17 747 210

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

W

Eventualförpliktelser

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

2022-12-31
233 636

2021-12-31
223 058

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utsikter för 2023

Resultatet efter finansnetto för 2023 beräknas till 1,6 Mkr.

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

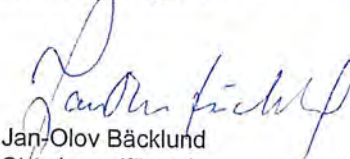
Soliditet:

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

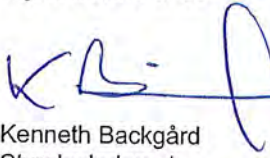


Underskrifter

Boden den 2023-07-02

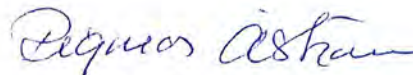

Jan-Olov Bäcklund
Styrelseordförande

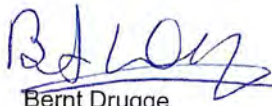

Johan Johansson
Verkställande direktör


Kenneth Backgård
Styrelseledamot


Eva-Britt Larsson
Styrelseledamot


Urban Sundbom
Styrelseledamot

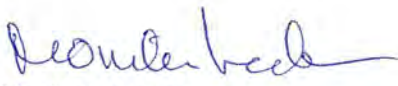

Rigmor Åström
Styrelseledamot


Bernt Drugge
Styrelseledamot


Lena Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 mar 2023

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 2022.

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 2022 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 2022.

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 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 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 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 3 mars 2023

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor