

Årsredovisning för

Stiftelsen Bodenbo

898500-0622



Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024-12-31 till 1 982 st (1 982 st).

Viktiga händelser under året

Under året har Bodenbo jobbat med nyproduktionen som påbörjades föregående år. Det är två punkthus på Brogatan på fastighet Nejlikan 2 med totalt 50 lägenheter som beräknas vara klara för inflyttning i mars 2025 samt två punkthus på Sveafältet med 96 lägenheter på Sveavägen 5 och 7 som beräknas vara klara för inflyttning under sommaren 2025. Bodenbo har under året påbörjat ROT-projekt av 54 lägenheter på Sergeantsgatan 8 som bl a får nyrenoverade kök och badrum samt nya avloppsstammar och ny ventilation.

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 för året har dock ökat något till 4,05% (3,76%). Hyresbortfallet kan till stor del förklaras av vakanser på grund av ROT-projektet på Sergeantsgatan 8.

Stort behov av underhåll

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelvärde för byggnadernas värdeår är 1977, vilket är 47 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 2024 lades 310 kr/kvm på reparationer och underhåll att jämföra med 2023 då motsvarande siffra var 325 kr/kvm.

Fastigheterna verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 1 500 Mkr vid värderingstidpunkt december 2024. Övervärdet för beståndet beräknas till 1 003 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 visat att det på tidigare nedskrivna byggnad på fastighet Dahlian ska återföras 2,5 MKR av tidigare nedskrivning vilket gör att byggnaden nu har en total nedskrivning på 2,8 Mkr.

Organisation och personal

På Stiftelsen satsar vi både på kunskap och välmående! Alla medarbetare får möjlighet till årlig kompetensutveckling för att hålla sig uppdaterade och utvecklas i sina roller. Samtidigt ser vi till att trivselen och hälsan står i fokus genom olika friskvårdsaktiviteter under året.

Det är också glädjande att sjukfrånvaron har minskat. Den totala sjukfrånvaron under året var 4,6% (5,4%), varav långtidssjukfrånvaro uppgick till 3,1% (1,3%).

W
JJ

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Nettoomsättning	149 242	141 043	140 630	137 840	142 053
Resultat efter					
finansiella poster	1 240	-512	51 432	7 282	10 643
Rörelsemarginal %	7,5	2,8	39,9	8,4	10,7
Avkastning på eget kapital %	0,7	-0,3	27,8	5,1	7,8
Balansomslutning	807 561	663 312	686 472	606 461	570 770
Soliditet %	23	27,8	27	23,4	23,9
Antal anställda	23	22	24	24	25
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 aktivering av större underhållsåtgärder som tidigare kostnadsförts.

Årets generella hyreshöjning av bostadshyrorna vart i genomsnitt 5% från och med juni 2024 och utgjorde en intäktsökning med 3,9 Mkr på årets resultat. Övrig ökning av hyresintäkter jämfört med föregående kan hänföras till standardhöjande åtgärder och hyreshöjning av lokalhyror samt bilplatser. Hyresbortfallet för lägenheter minskade ökande med 0,7 Mkr jämfört med föregående år till 5,6 Mkr.

Reparationskostnaderna ökade med 2,1 Mkr jämfört med föregående år och blev 19,0 Mkr för 2024, eller 142 kr/kvm. Bodenbo har satsat 22,5 Mkr på underhållsåtgärder vilket motsvarar 168 kr/kvm vilket är 30 kr/kvm mindre jämfört med 2023. De taxebundna kostnaderna ökade med 2,3 Mkr tack vare taxehöjningar på vatten, renhållning, fjärrvärme och elnät. Stiftelsen jobbar aktivt för en minskad energiförbrukning för att försöka parera de ökade kostnaderna. Utan dessa insatser hade kostnadsökningen varit än högre.

Stiftelsen har under året återfört tidigare gjord nedskrivning av byggnad med 2,5 Mkr vilket påverkar resultatet positivt.

Räntekostnaderna ökade med 4,2 Mkr till 10,9 Mkr (6,7 Mkr). Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 2,3% (1,6%).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, kassaflöde från den löpande verksamheten minus skatter och avgifter samt försäljningar, uppgick till 33,6 Mkr (31,0 Mkr).

Investeringar

Under året har investerats för 208,4 Mkr (57,2 Mkr). Merparten av investeringarna är hänförliga nyproduktion följt av ROT-projektet på Sergeantsgatan 8.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 185,5 Mkr (184,6 Mkr), vilket innebär en soliditet på 23% (27,8%). Den finansiella nettoskulden ökade med 195,5 Mkr och uppgick till 542,1 Mkr (346,6 Mkr). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 7,5 Mkr (59,5 Mkr).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 2,67% inklusive kommunal borgensavgift, genomsnittlig räntebindning 2,05 år och genomsnittlig kapitalbindning 2,05 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	150 246 635	-444 508
Omföring av föregående års resultat			-444 508	444 508
Årets resultat				860 986
Vid årets utgång	5 088 433	29 721 872	149 802 127	860 986

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 150 663 112, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	150 663 112
Summa	150 663 112

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

h
JJ

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		149 242 318	141 043 406
Övriga rörelseintäkter	2	885 059	3 326 827
		<u>150 127 377</u>	<u>144 370 233</u>
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer		-41 486 823	-43 391 559
Driftskostnader	3,4	-57 587 475	-56 042 371
Personalkostnader	5	-19 266 898	-17 754 214
Fastighetsskatt		-3 025 303	-3 020 554
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 496 374	-19 958 790
Övriga rörelsekostnader		-	-225 669
Rörelseresultat		<u>11 264 505</u>	<u>3 977 075</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		342 000	320 095
Ränteintäkter och liknande resultatposter		540 000	1 911 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 906 661	-6 721 098
Resultat efter finansiella poster		<u>1 239 844</u>	<u>-512 394</u>
Resultat före skatt		<u>1 239 844</u>	<u>-512 394</u>
Skatt på årets resultat	6	-378 858	67 886
Årets resultat		<u>860 986</u>	<u>-444 508</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,8	521 252 173	532 922 787
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 416 960	3 067 928
Byggnadsinventarier	11	3 262 801	3 554 203
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	245 157 504	41 635 794
		<u>772 089 438</u>	<u>581 180 712</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	13 600 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
		<u>15 440 000</u>	<u>15 440 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>787 529 438</u>	<u>596 620 712</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 734 133	685 539
Aktuell skattefordran		6 036 947	-
Övriga fordringar		547 545	774 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 244 537	5 691 433
		<u>12 563 162</u>	<u>7 151 727</u>
<i>Kassa och bank</i>		7 468 590	59 539 340
Summa omsättningstillgångar		<u>20 031 752</u>	<u>66 691 067</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>807 561 190</u>	<u>663 311 779</u>

2
33

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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
		34 810 305	34 810 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond	17	149 802 127	150 246 635
Årets resultat		860 986	-444 508
		150 663 113	149 802 127
Summa eget kapital		185 473 418	184 612 432
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	20 760 244	20 383 539
		20 760 244	20 383 539
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19 20	549 600 000	400 100 000
		549 600 000	400 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	6 000 000
Leverantörsskulder		31 955 971	27 072 606
Skatteskulder		-	5 832 796
Övriga kortfristiga skulder		1 161 811	928 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	18 609 746	18 382 233
		51 727 528	58 215 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		807 561 190	663 311 779

u
]]

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 264 505	3 977 075
Avskrivningar och nedskrivningar		17 496 374	19 958 790
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-608 663	-260 000
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar			225 669
Andra ej likvidpåverkande resultatposter, tvistig borgensavgift		-125 167	-249 083
		28 027 049	23 652 451
Erhållen ränta		1 200 095	2 166 974
Erlagd ränta		-10 077 002	-6 368 759
Betald inkomstskatt		-11 871 896	-186 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 278 246	19 264 663
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		307 419	-1 371 661
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		4 640 023	8 434 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 225 688	26 327 727
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-208 405 100	-57 255 586
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		608 663	260 000
Avyttring av finansiella tillgångar		-	4 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-207 796 437	-52 995 586
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		145 000 000	-
Amortering av lån		-1 500 000	-31 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		143 500 000	-31 000 000
Årets kassaflöde		-52 070 749	-57 667 859
Likvida medel vid årets början		59 539 339	117 207 197
Likvida medel vid årets slut		7 468 590	59 539 338

77

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
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.

37

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

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

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

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

Intäkter

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

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

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Av övriga intäkter uppgår bidrag till personal med 269 917 kr (354 604 kr).

Ersättning för höga sjuklönekostnader har erhållits med 0 kr (32 859 kr).

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	134 750	83 297

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	6 966 077	7 416 429
Mellan ett och fem år	14 163 693	17 862 606
Senare än fem år	1 711 255	3 061 720
	<u>22 841 025</u>	<u>28 340 755</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	7 418 832	7 124 519

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Sverige	23	16	22	15
Totalt	23	16	22	15

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse mfl och övriga anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	1 849 367	1 758 361
Löner och andra ersättningar, anställda	10 819 385	9 950 034
	<u>12 668 752</u>	<u>11 708 395</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 företagsledningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

37

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	12 668 752	11 708 395
Sociala kostnader	6 084 739	5 664 656
(varav pensionskostnader) 1)	1 226 015	1 483 329

1) Av företagets pensionskostnader avser 552 884 kr (f.å. 494 363 kr) företagets VD och styrelse.

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	-2 153	791
Uppskjuten skatt	-376 705	67 095
	-378 858	67 886

Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 239 844		-511 603
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-255 408	20,6	105 390
Ej avdragsgilla kostnader	37,3	-462 425	-32,2	-164 637
Ej skattepliktiga intäkter	-41,9	519 022	0,4	1 987
Årets skillnad skm och bfm avskr byggnad	28,4	-352 260	-36,6	-187 242
Skm direktavdrag UH fastighet	-25,8	320 286	1 254,6	6 418 626
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2	-2 153	0,2	791
Förärljn byggn och mark. Skm jmf bfm res.	-	-	-	-
Förändring årets underskottsavdrag	-18,6	230 785	-1 206,8	-6 174 124
Förändring uppskjuten skatt	30,4	-376 705	13,1	67 095
Redovisad effektiv skatt	30,6	-378 858	13,3	67 886

37

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	892 903 756	846 726 040
-Nyanskaffningar	2 200 725	14 995 654
-Avyttringar och utrangeringar	-112 240	-1 512 485
-Omklassificeringar	1 961 335	32 694 547
Vid årets slut	896 953 576	892 903 756
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-354 674 969	-338 565 561
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	112 240	1 286 815
-Årets avskrivning	-18 354 714	-17 396 223
Vid årets slut	-372 917 443	-354 674 969
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 306 000	-4 928 000
-Återförda nedskrivningar	2 522 040	-
-Årets nedskrivningar	-	-378 000
Vid årets slut	-2 783 960	-5 306 000
Redovisat värde vid årets slut	521 252 173	532 922 787
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden IB	41 767 693	41 767 693
Ackumulerade anskaffningsvärden UB	41 767 693	41 767 693

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 417 610 000	1 407 931 000
Vid årets slut	1 500 110 000	1 417 610 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	208 996	208 996
Vid årets slut	208 996	208 996
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-208 996	-208 996
Vid årets slut	-208 996	-208 996
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 020 475	17 215 367
-Nyanskaffningar	83 000	624 138
-Avyttringar och utrangeringar	-75 814	-1 141 526
-Omklassificeringar	433 250	322 496
	<u>17 460 911</u>	<u>17 020 475</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 952 546	-13 364 977
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	75 814	1 141 526
-Årets avskrivning	-1 167 218	-1 729 095
	<u>-15 043 950</u>	<u>-13 952 546</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 416 961	3 067 929

Not 11 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 486 152	5 486 152
-Nyanskaffningar	205 080	-
	<u>5 691 232</u>	<u>5 486 152</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 931 949	-1 476 478
-Årets avskrivning	-496 482	-455 471
	<u>-2 428 431</u>	<u>-1 931 949</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 262 801	3 554 203

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	41 635 794	33 017 042
Omklassificeringar	-2 394 585	-33 017 042
Investeringar	205 916 295	41 635 794
Redovisat värde vid årets slut	245 157 504	41 635 794

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 800 000	1 800 000
Vid årets slut	<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 800 000	1 800 000

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

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

<i>Intresseföretag/ org nr, säte</i>	<i>Justerat EK Årets resultat</i>	<i>Antal andelar i %1)</i>	<i>Redovisat värde</i>
Bodens Stadsnät AB	16 997 000	40%	1 800 000
556817-2752, Boden	2 615 000		
			<u>1 800 000</u>

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör

h
JJ

från fastställd årserdovisning avseende räkenskapsåret 2023.

I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver. Bodens Stadsnät hade 2 749 000 kr i obeskattade reserver per 2023-12-31.

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 600 000	17 600 000
-Reglerade fordringar	-	-4 000 000
Redovisat värde vid årets slut	13 600 000	13 600 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	373 926	-
Förutbetalda avgifter kabel TV	166 489	163 848
Förutbetalda försäkringspremier	3 135 988	2 947 051
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	568 135	2 580 534
	4 244 538	5 691 433

Not 17 Disposition av vinst

Förslag till disposition av företagets vinst.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 150 663 112, disponeras enligt följande:

	2024-12-31
Balanseras i ny räkning	150 663 112
	150 663 112

Not 18 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		26 703 746	26 703 746
Skattemässigt underskottsavdrag	-5 943 502		-5 943 502
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-5 943 502	26 703 746	20 760 244
 2023-12-31			
<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

33

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2024-12-31			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till			
Uppskjuten skattefordran			
Kvarvarande underskottsavdrag			-28 851 951
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till			
Uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	521 252 172	391 622 337	129 629 835
	521 252 172	391 622 337	100 777 884
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

Skattesats

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

Not 19 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	549 600 000	370 100 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	30 000 000

Not 20 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	1 875 391	1 942 946
Upplupna sociala avgifter	589 248	610 474
Upplupna räntekostnader	1 196 964	492 472
Förutbetalda hyresintäkter	11 074 814	10 581 344
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 873 331	4 754 998
	18 609 748	18 382 234

27

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Enligt 21§ Fastigos stadgar motsvarande 2% av lönesumman för föregående år	256 347	261 809

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utsikter för 2025

Resultatet efter finansnetto för 2025 beräknas precis gå ihop och bli 0,0 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.

20

Underskrifter

Boden den 7/3 - 2025



Jan-Olov Bäcklund
Styrelseordförande



Johan Johansson
Verkställande direktör



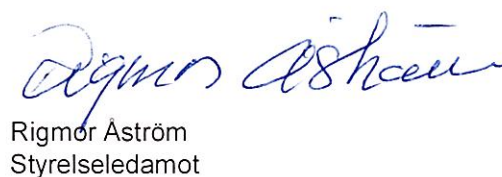
Kenneth Backgård
Styrelseledamot



Eva-Britt Larsson
Styrelseledamot



Urban Sundbom
Styrelseledamot



Rigmor Åström
Styrelseledamot



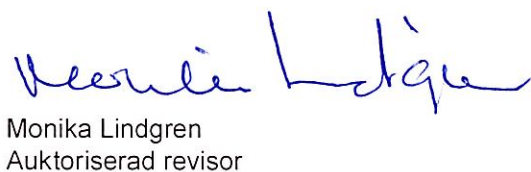
Bernt Drugge
Styrelseledamot



Lena Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2025

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 2024.

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 2024 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Bodenbo år 2024.

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.

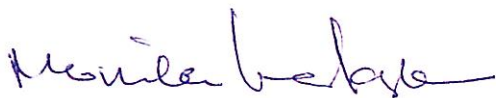
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer

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 21 mars 2025

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor