

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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

| Innehåll | Sida |
|----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Tilläggsupplysningar | |
| Redovisningsprinciper m.m. | 9 |
| Noter | 12 |

Styrelsens säte: Boden

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Bodenbo (org.nr 898500-0622) lämnar härmed årsredovisning för verksamheten 2014. Stiftelsen är ensam ägare till Bodenbo Holding AB (org.nr 556745-3021).

Stiftelsen är sin egen huvudman och verksamheten skall bedrivas i enlighet med stadgarna. Ändamålet är att stödja bostadsförsörjningen inom Bodens kommun. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer. Kommunfullmäktige i Boden utser, i enlighet med stadgarna, stiftelsens styrelse. Från och med 2015-01-01 tillträder ny styrelse, som tillika påtecknar årsredovisningen.

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av Stiftelsens fastigheter, över 90 procent, är belägna i Bodens tätort medan övriga finns i Sävast och Harads. Antalet lägenheter uppgick till 2025 (2021). Vid årsskiftet pågick produktion av 6 nya lägenheter genom ombyggnad av en f d lokal i Sävast.

Viktiga händelser under året

2014 har präglats av flera extraordinära omständigheter, vilket belyses nedan, med efterföljande politisk och medial uppmärksamhet, som också starkt präglat styrelsens och ledningens arbete.

Under hösten 2013 uppdagades oklarheter relaterade till en fastighetshetsförsäljning år 2007 då stiftelsen avyttrade sina äldreboenden. Med anledning härav inlämnade stiftelsen i mars 2014 en polisanmälan. Som ytterligare konsekvens av ärendet gjordes en partiell ombildning av styrelsens sammansättning och arbetsmetoder.

I samband med granskningen av ovan nämnd fastighetsaffär kom till dåvarande styrelsens kännedom förekomsten av två avtal mellan stiftelsen och socialförvaltningen i Bodens kommun, där stiftelsen ersatt kommunen för allmänna sociala åtaganden. Betalningarna 2014 för de två avtalen, tecknade 2003 respektive 2008, uppgår till 393 Tkr respektive 1 568 Tkr. Eftersom avtalen enligt den då sittande styrelsens mening avser allmänna kommunala åtaganden enligt sociallänslagen, och därmed riskerar att betraktas som otillåtna värdeöverföringar, har styrelsen under 2014 i skrivelse till kommunen hävdats att avtalen är ogiltiga och att stiftelsen därmed inte kommer att fortsätta överföringarna. Styrelsen har också krävt återbetalning av samtliga betalningar, totalt ca 18 Mkr. Vid tidpunkten för bokslutets upprättande hade kommunen inte besvarat framställningen. Som konsekvens av bl a insikten av de ogiltiga överföringarna, har stiftelsen ingett självvrättelse till Skatteverket av äldre inkomstdeklarationer, eftersom överföringarna följaktligen inte torde vara avdragsgilla. Upptaxeringen ryms inom ackumulerade underskottsavdrag och får därför ingen omedelbar likviditetseffekt.

För att få ytterligare vägledning rörande ovan nämnda överföringar samt stiftelsens ställning visavi stiftaren (kommunen) i övrigt har styrelsen under 2014 ingivit en skrivelse till Tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen i Norrbottens län. I sitt svar på skrivelsen har Länsstyrelsen angett att inget jävsförhållande föreligger mellan stiftelsens styrelse och Bodens Kommun enbart på den grund att ledamöterna utses av Bodens kommunfullmäktige. Angående avtalen så påpekar Länsstyrelsen att stiftelsen kan ingå civilrättsliga avtal med andra aktörer. Dessa avtal är just civilrättsliga och omfattas inte av Länsstyrelsens tillsyn såtillvida att de inte strider mot stiftelselagen eller stiftelseförordnandet.

I december 2014 beslutade kommunfullmäktige i Boden att höja avgifterna för de lån som kommunen gått i borgen för (311 Mkr) från 0,3 till 0,55 procent vilket motsvarar 778 Tkr. Stiftelsen har även fakturerats en retroaktiv avgift på 778 tkr för 2014. Fakturan och beslutet om höjningen har avvisats med hänvisning till att överenskommen avgift, 0,3 procent per år av lånebeloppet vid var tid, gäller för befintliga låns löptider, följaktligen har 2014 års resultat inte belastats med den retroaktiva debiteringen. Enligt lag skall borgensavgiftens storlek också vara marknadsmässig. Det har inkommit en kreditfaktura avseende det mindre socialavtalet för år 2014 med förbehåll för accept på förhöjd borgensavgift, vilken dåvarande styrelse har avvisat och därför har inte kreditfakturan bokats in i 2014 års redovisning.

Marknad

Efterfrågan på bostäder i kommunen har fortsatt att öka under året. Framförallt är efterfrågan på mindre lägenheter betydligt större än tillgången. Omsvängningen har skett relativt snabbt. Så sent som början på 2013 uppgick antalet vakanta lägenheter hos Bodenbo till ca 150 (ca 7,4 procent). Vid årsskiftet uppgick vakanserna till 31 (ca 1,5 procent) men huvuddelen av lägenheterna var antingen under renovering, reserverade för ombyggnad eller uthyrda till senare inflyttning.

Styrelsen har under 2014 förnyat uthyrningspolicyn och tydliggjort systemet för förmedling av lägenheter.

Stora insatser för att skapa nya lägenheter ur beståndet

Till följd av den ökade bostadsefterfrågan har stiftelsen under året vidtagit omfattande planeringsåtgärder för att tillskapa nya lägenheter på marknaden genom att utnyttja beståndet bättre: upprustning av ner slitna vakanta lägenheter, ombyggnad av lokaler till lägenheter, uppdelning av stora lägenheter till mindre samt avveckling av lokalhyreskontrakt som egentligen avser lägenheter. De sammanlagda åtgärderna omfattar 70-80 nya lägenheter på marknaden, de flesta torde bli inflyttningsklara inom 18 månader. Åtgärderna har god lönsamhet och de nya lägenheterna har, till skillnad från nyproduktionen, rimliga hyresnivåer.

16/3

ju

För att skapa handlingsberedskap för framtiden, har under året identifierats ett antal mindre projekt i centrum som kan ha potential för nyproduktion. I rådande marknadsläge, höga produktionskostnader och begränsad betalningsförmåga, synes utsikterna för att i närtid nå lönsamhet som begränsade.

Stort behov av ökat underhåll och förbättring

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelfärdigställandeåret är 1975, 40 år, och inga nya bostäder har byggts de senaste 20 åren. De senaste två årens nivå för underhåll och reparationer, runt 150-180 kr/kvm, har visserligen ökat jämfört med tidigare år, men är klart otillräcklig i ett långsiktigt perspektiv. Nivån ligger närmre 100 kr per kvm (ca 15 Mkr) under genomsnittet för SABO-företagen som har ett yngre bestånd än Bodenbo. Styrelsen har därför under 2014 beslutat om en grundlig analys av behoven och förberett för kraftig ökning av insatserna 2015 och framåt.

Social affärsutveckling

Stiftelsen har ett väl fungerande samarbete med såväl socialförvaltningen i kommunen som med Migrationsverket som hyr ca 150 lägenheter. Stiftelsen har under året vidareutvecklat samarbetet med bland annat ABF rörande boskola (Klondyke) och olika sysselsättningsprojekt (miljövårdar mm) med mycket goda resultat. Organisationen har under året förstärkts genom anställandet av en trygghetsvård med uppgift att stärka relationerna med hyresgästerna.

Rörelseresultat

Stiftelsen redovisar från och med 2014 i enlighet med det så kallade K3-regelverket. Den största förändringen därvid är dels övergång till komponentavskrivning och den därmed sammanhängande aktiveringen av större underhållsåtgärder som tidigare kostnadsfördes. Komponentavskrivning innebär att fastighernas bokförda värden är uppdelade i betydande komponenter och skrivs av på respektive komponents ekonomiska livslängd. Påverkan på 2014 års ingående balans framgår av upplysningar under rubriken "Tilläggsupplysningar".

Stiftelsen har inte tidigare år redovisat uppskjuten skatteskuld/-fordran. I 2014 års räkenskaper korrigeras detta och tidigare års ackumulerade uppskjutna skatteskuld har minskat fritt eget kapital med 11,6 Mkr. Årets förändring, 0,2 Mkr, redovisas i resultaträkningen.

Hyresintäkterna ökade med 4,4 Mkr varav 2,3 Mkr utgjorde generell höjning av bostadshyrorna med 2,03 procent från och med januari 2014 samt 1,5 Mkr minskade bostadsvakanser. Övrig intäktförändring är huvudsakligen hänförlig till förändringar i lokal- och bilplatsuthyrningen.

Satsningarna på underhåll och reparationer ökade med 11 procent till 26,2 Mkr (23,6) vilket motsvarar ca 180 kr/kvm. Nivån är dock klart otillräcklig i ett långsiktigt perspektiv.

Driftkostnadsnivån, där reparationer och underhåll ej ingår, har varit relativt hög, runt 475 kr per kvm. Nivån har påverkats av omkostnader relaterade till granskningar mm samt de inledningsvis omnämnda transfereringarna till kommunens socialförvaltning (ca 2,0 Mkr). Kostnaderna för el och fjärrvärme har å andra sidan varit lägre än normalt.

Finansnettot sjönk med 1,5 Mkr till 12,6 Mkr (13,9) vilket återspeglar de sjunkande marknadsräntorna. Den genomsnittliga räntekostnaden under året uppgick till 3,25 procent (3,36).

Kassaflöde

Till följd av ökad amortering under året har likvida medel minskat vilket påverkar kassaflödet negativt.

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av av- och nedskrivningar, uppgick till 15,4 Mkr (19,3).

Investeringar

Under året har investerats för 5,7 Mkr (1,6). Merparten av utgifterna är hänförliga till förbättringar i fastighetsbeståndet. Av utgifterna avser 0,9 Mkr sådana underhållsåtgärder som skulle kostnadsförts i tidigare regelverk för redovisning.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 124 Mkr (129), vilket innebär en soliditet på 23 procent (22). I slutet av 2014 amorterades ett lån på 30 Mkr, vilket bl a påverkade den finansiella nettoskulden och likvida medel. Den finansiella nettoskulden minskade med 14 Mkr och uppgick till 361 Mkr (375). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 22 Mkr (38).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 3,33 procent inklusive effekter av swapkontrakt medan den genomsnittliga räntelöptiden var 2,6 år.

MB
W

Finanspolicy

Styrelsen har under året gjort en översyn av finanspolicyen och bland annat tydliggjort regler för likviditetsberedskap, ränterisker och kapitalrisker. Låneportföljen har under hösten anpassats till den nya policyen.

Fastigheternas verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 883 Mkr vid värderingstidpunkt januari 2015. Övervärdet för beståndet beräknas till 394 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 generella marknadsdata och kalkylering har marknadsverket Datcha använts. För validering av värderingen har oberoende fastighetsvärderare anlåtats. Marknadsvärderingen har resulterat i nedskrivning av fastigheterna Asken 21 med 0,2 miljoner kronor, Oxeln 5 med 2,3 miljoner kronor samt Oxeln 6 med 3,2 miljoner kronor.

Organisation och personal

Sofi Bergdahl har varit tillförordnad VD för Stiftelsen sedan oktober 2013. I mars 2014 utsågs hon till ordinarie VD. Sofi fick barn i april och under perioden april-december 2014 tjänstgjorde Haqvin Svensson som tillförordnad VD.

Utsikter för 2015

Efterfrågan på bostäder i kommunen bedöms öka, i synnerhet för mindre lägenheter och boenden för seniorer. Marknadsrisken bedöms som liten de kommande åren. Resultatet efter finansnetto för 2015 beräknas till 1 Mkr och kassaflödet till 15 Mkr. Kassaflödet bedöms täcka 2015 års investeringar som beräknas uppgå till samma belopp.

Förhandlingar om 2015 års hyror resulterade i en hyreshöjning med 0,95 procent plus 3 kr/kvm från och med 1 mars. Vilket motsvarar en intäktsökning på ca 1,3 Mkr vid bibehållen vakansgrad. Underhållsåtgärderna höjs 2015 med drygt 20 procent jämfört med 2014 vilket speglar beståndets ålderssammansättning. Totalt beräknar stiftelsen lägga ner 40 Mkr eller 270 kr/kvm i underhåll och förbättringsinvesteringar. Trots den ökade nivån återstår ca 7 Mkr eller 40-50 kr/kvm för att nå upp till vedertagna nyckeltal för branschen.

Under året planeras ombyggnad och upprustning av kv Pilen påbörjas. Under första halvåret 2015 beräknas ombyggnad till fyra nya smålägenheter starta i kv Asken. Ytterligare upprustnings- och ombyggnadsprojekt är i planeringsstadiet. Teknisk analys av status mm för det centralt belägna kv Narcissen, som är kraftigt nerslitet, pågår och styrelsen beräknar att under 2015 kunna besluta om kvarterets framtid.

Styrelsen bedömer att verksamheten långsiktigt är underbalanserad med minst 10 Mkr/ år med hänsyn till ökat underhållsbehov och förväntad normalisering av räntekostnaderna. Underbalanseringen uppskattas kunna mötas av ökad produktivitet, lägre vakanser och effektivare hyressättning. Det mest kritiska villkoret för att detta skall realiseras är att organisationen får nödvändig arbetsro, och då inte minst för att komma ifatt en starkt eftersatt verksamhetsutveckling.

| Flerårsöversikt* | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr) | 123 064 | 120 075 | 115 619 | 108 734 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -4 503 | -6 254 | 10 435 | 8 442 |
| Rörelsemarginal (%) | 6,6% | 5,8% | 21,1% | 20,3% |
| Balansomslutning (tkr) | 543 255 | 575 090 | 578 860 | 572 057 |
| Soliditet (%) | 22,9% | 22,3% | 25,3% | 23,8% |
| Antal anställda | 21 | 20 | 18 | 20 |

* Jämförelsetalen för år 2011-2012 har inte räknats om enligt K3.

Årets resultat

Stiftelsen redovisar ett underskott på 4 326 888 kronor samt ett balanserat överskott från tidigare år på 93 774 931 kronor.

Styrelsen behandlar årets förlust genom att avräkna 4 326 888 kronor från dispositionsfonden. Det totala överskottet som balanseras i ny räkning blir 89 448 043 kronor.

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

nr 2

Resultaträkning

| | Not | 2014-01-01 -2014-12-31 | 2013-01-01 -2013-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | | 121 836 793 | 117 423 701 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 233 996 | 3 825 852 |
| | | 123 070 789 | 121 249 553 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Underhåll och reparationer | | -26 190 419 | -23 568 166 |
| Driftskostnader | 1 | -51 002 739 | -49 674 385 |
| Personalkostnader | 2 | -15 539 671 | -13 306 801 |
| Fastighetsskatt | | -2 091 222 | -2 072 403 |
| Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring) av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -19 996 930 | -15 430 091 |
| Övriga rörelsekostnader | | -189 838 | -10 141 951 |
| | | -115 010 819 | -114 193 797 |
| Rörelseresultat | | 8 059 970 | 7 055 756 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 84 850 | 62 403 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 709 762 | 528 102 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -13 426 156 | -13 901 065 |
| | | -12 631 544 | -13 310 560 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 571 574 | -6 254 804 |
| Skatt på årets resultat | 5 | 244 686 | 0 |
| Årets resultat | | -4 326 888 | -6 254 804 |

ru

ju

Balansräkning

| | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 504 111 920 | 518 738 712 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 7 | 0 | 13 215 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 1 308 552 | 1 581 793 |
| Byggnadsinventarier | 9 | 169 356 | 0 |
| Pågående projekt | 10 | 326 894 | 0 |
| | | 505 916 722 | 520 333 720 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 11, 12 | 100 000 | 100 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | 13 | 0 | 10 000 000 |
| Andelar i intresseföretag | 14, 15 | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Andra långfristiga fordringar | 16 | 40 000 | 40 000 |
| | | 1 940 000 | 11 940 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 507 856 722 | 532 273 720 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Varulager m.m.</i> | | | |
| Material- och bränslelager | | 155 901 | 201 519 |
| | | 155 901 | 201 519 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 632 215 | 2 518 128 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 9 926 638 | 0 |
| Aktuell skattefordran | | 20 181 | 106 525 |
| Övriga fordringar | | 432 224 | 347 729 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 1 310 172 | 1 612 403 |
| | | 13 321 430 | 4 584 785 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | 0 | 667 792 |
| <i>Kassa och bank</i> | 21 | 21 851 846 | 37 873 494 |
| Summa omsättningstillgångar | | 35 329 177 | 43 327 590 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 543 185 899 | 575 601 310 |

ru

Balansräkning

| | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 18 | | |
| <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 | | 93 774 931 | 100 029 735 |
| Årets resultat | | -4 326 888 | -6 254 804 |
| | | 89 448 043 | 93 774 931 |
| Summa eget kapital | | 124 258 348 | 128 585 236 |
| <i>Avsättningar</i> | 19 | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 11 399 359 | 11 644 045 |
| | | 11 399 359 | 11 644 045 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 20, 21 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 381 634 000 | 412 362 000 |
| | | 381 634 000 | 412 362 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 728 000 | 728 000 |
| Leverantörsskulder | | 9 949 354 | 9 857 826 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 75 162 |
| Övriga skulder | | 2 725 211 | 724 793 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 12 491 627 | 11 624 248 |
| | | 25 894 192 | 23 010 029 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 543 185 899 | 575 601 310 |
| | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | 23 | 184 909 315 | 188 094 115 |
| Ansvarsförbindelser | 24 | 164 806 | 139 590 |

17

Kassaflödesanalys

| | 2014-01-01 -2014-12-31 | 2013-01-01 -2013-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 8 059 970 | 7 055 756 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 19 996 930 | 15 430 091 |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | 0 | -1 267 495 |
| Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar | 189 838 | 10 141 951 |
| | 28 246 738 | 31 360 303 |
| Erhållen ränta | 794 612 | 590 505 |
| Erlagd ränta | -13 426 156 | -13 901 065 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 15 615 194 | 18 049 743 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Förändring av varulager | 45 618 | -100 518 |
| Förändring av rörelsefordringar | 1 263 355 | -496 145 |
| Förändring av rörelseskulder | 2 884 163 | 3 724 406 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 19 808 330 | 21 177 486 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Lämnade kapitaltillskott | 0 | -480 000 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -5 769 770 | -1 591 438 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | 4 400 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -5 769 770 | 2 328 562 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Amortering av lån | -30 728 000 | -728 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -30 728 000 | -728 000 |
| Årets kassaflöde | -16 689 440 | 22 778 048 |
| Likvida medel vid årets början | 38 541 286 | 15 763 238 |
| Likvida medel vid årets slut | 21 851 846 | 38 541 286 |

rs

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Korrigeringar av jämförelseårets resultat- och balansräkningar samt ingångsbalansräkning

De korrigeringar som skett av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknats i samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) framgår nedan.

| Balansräkning | Fastställd balansräkning 2013-12-31 | Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 | Omräknad balansräkning 2013-12-31 |
|---------------------------------------|--|--|---|
| Byggnader och mark | 518 227 664 | 511 048 | 518 738 712 |
| Inventarier | 1 595 008 | 0 | 1 595 008 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 11 940 000 | 0 | 11 940 000 |
| Summa anläggningstillgångar | 531 762 672 | 511 048 | 532 273 720 |
| Varulager | 201 519 | 0 | 201 519 |
| Övriga omsättningstillgångar | 43 126 071 | 0 | 43 126 071 |
| Summa omsättningstillgångar | 43 327 590 | 0 | 43 327 590 |
| Summa tillgångar | 575 090 262 | 511 048 | 575 601 310 |
| Eget kapital (se även nedan) | 139 718 233 | -11 132 997 | 128 585 236 |
| Avsättningar | 0 | 11 644 045 | 11 644 045 |
| Långfristiga skulder | 412 362 000 | 0 | 412 362 000 |
| Kortfristiga skulder | 23 010 029 | 0 | 23 010 029 |
| Summa eget kapital och skulder | 575 090 262 | 511 048 | 575 601 310 |
| Resultaträkning | Enligt fastställd resultat- räkning 2013 | Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 | Omräknad resultat- räkning 2013 |
| Hysesintäkter | 117 423 701 | 0 | 117 423 701 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 651 036 | 1 174 816 | 3 825 852 |
| Summa intäkter | 120 074 737 | 1 174 816 | 121 249 553 |
| Underhåll och reparationer | -22 393 350 | -1 174 816 | -23 568 166 |
| Driftskostnader | -49 674 385 | 0 | -49 674 385 |
| Personalkostnader | -13 306 801 | 0 | -13 306 801 |
| Fastighetsskatt | -2 072 403 | 0 | -2 072 403 |
| Avskrivningar | -15 941 139 | 511 048 | -15 430 091 |
| Övriga rörelsekostnader | -10 141 951 | 0 | -10 141 951 |
| Rörelseresultat | 6 544 708 | 511 048 | 7 055 756 |
| Finansiella intäkter | 590 505 | 0 | 590 505 |
| Finansiella kostnader | -13 901 065 | 0 | -13 901 065 |
| Resultat efter finansiella poster | -6 765 852 | 511 048 | -6 254 804 |
| Årets resultat | -6 765 852 | 511 048 | -6 254 804 |

77

77

| | Grundfond | Reservfond | Dispositions- fond | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning | 5 088 433 | 29 721 872 | 111 673 780 | -6 765 852 | 139 718 233 |
| Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3) | | | | | |
| Avskrivningar | 0 | 0 | 0 | 511 048 | 511 048 |
| Uppskjuten skatt | 0 | 0 | -11 644 045 | 0 | -11 644 045 |
| Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) | 5 088 433 | 29 721 872 | 100 029 735 | -6 254 804 | 128 585 236 |

Bedömningar och uppskattningar

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

Styrelsen har bedömt att den fordran som är riktad mot Bodens kommun, avseende de avtal mellan stiftelsen och socialförvaltningen som beskrivs i förvaltningsberättelsen, inte skall redovisas i 2014 års räkenskaper. Vid tiden för årsredovisningens avgivande fanns ännu ingen överenskommelse beträffande återbetalningskravet och styrelsen väljer därför, med hänvisning till försiktighetsprincipen, att inte redovisa fordran uppgående till 17 660 932 kronor.

Ändrade redovisningsprinciper

Stiftelsen har tidigare inte redovisat uppskjuten skattefordran/-skuld. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 korrigeras detta. Den ingående uppskjutna skatteskulden redovisas som avsättning och avräknas mot dispositionsfond.

Koncernredovisning

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

Intäktsredovisning

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

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

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Finansiella instrument

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

Redovisning av leasingavtal

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

m)

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

Varulager

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Fordringar, skulder och avsättningar

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

MD

MD

Noter

Not 1 Arvode till revisorer

| | 2014 | 2013 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Ernst & Young AB</i> | | |
| Revisionsuppdraget | 200 000 | 0 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 145 000 | 0 |
| Skatterådgivning | 75 000 | 0 |
| Andra uppdrag | 25 000 | 0 |
| | 445 000 | 0 |
| <i>KPMG AB</i> | | |
| Revisionsuppdraget | 61 844 | 0 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 138 875 | 0 |
| | 200 719 | 0 |
| <i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i> | | |
| Revisionsuppdraget | 0 | 259 708 |
| Övriga tjänster | 25 800 | 89 625 |
| | 25 800 | 349 333 |

Not 2 Anställda och personalkostnader

| <i>Medelantalet anställda</i> | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| <i>Män</i> | 14 | 13 |
| <i>Kvinnor</i> | 7 | 7 |
| | 21 | 20 |

| <i>Löner och andra ersättningar</i> | 2014 | 2013 |
|---|------------------|------------------|
| Styrelse, verkställande direktör och tillförordnad verkställande direktör | 2 372 027 | 1 518 236 |
| Övriga anställda | 7 533 602 | 6 940 265 |
| | 9 905 629 | 8 458 501 |

Pensions- och övriga sociala kostnader

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Pensionskostnader för styrelse, verkställande direktör och tillförordnad verkställande direktör | 963 106 | 373 115 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 659 277 | 514 637 |
| Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal | 3 567 366 | 2 843 099 |
| | 5 189 749 | 3 730 851 |

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | | |
|--|-----|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 33% | 29% |
| Andel män i styrelsen | 66% | 71% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 50% | 100% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 50% | 0% |

VD-uppdraget

Verkställande direktör i Stiftelsen Bodenbo har en uppsägningstid från företagets sida på 18 månader. Avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner utgår därefter. Vid VD:s egen uppsägning gäller en uppsägningstid på 6 månader.

PA



Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 300 000 | 300 000 |
| Övriga ränteintäkter | 263 446 | 219 782 |
| Resultat vid avyttringar | 146 316 | 8 320 |
| | 709 762 | 528 102 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga räntekostnader | 13 426 156 | 13 901 065 |
| | 13 426 156 | 13 901 065 |

Not 5 Skatt på årets resultat

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 940 337 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag | -695 651 | 0 |
| Summa redovisad skatt | 244 686 | 0 |
| Redovisat resultat före skatt | -4 571 574 | -6 765 852 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %): | -1 005 746 | -1 488 487 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader | 2 989 880 | 3 098 040 |
| Ej avdragsgill nedskrivning | 1 260 160 | 276 339 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | 648 770 | 522 724 |
| Utnyttjat underskottsavdrag | -695 651 | -1 194 734 |
| Skattemässiga avskrivningar på byggnader | -3 197 052 | -3 177 259 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -361 | 5 269 |
| Ej avdragsgill utrantering | 0 | 1 958 108 |
| Redovisad skatt | 0 | 0 |

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 19 Avsättningar

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader är hänförlig till skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark. Skillnaden uppgår till totalt 63 715 050 kronor (f å 67 989 312 kronor).

Utnyttjat underskottsavdrag uppgår till totalt 11 899 783 kronor (f å 15 061 831 kronor).

7/1

Not 6 Byggnader och mark

| Byggnader | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|---------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 713 480 476 | 724 684 415 |
| Årets anskaffningar | 4 149 240 | 1 057 876 |
| Försäljningar/utrangeringar | -484 199 | -12 261 815 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 717 145 517 | 713 480 476 |
| Ingående avskrivningar | -210 947 620 | -198 214 417 |
| Försäljningar/utrangeringar | 294 361 | 837 751 |
| Årets avskrivningar | -13 590 364 | -13 570 954 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -224 243 623 | -210 947 620 |
| Ingående nedskrivningar | -33 408 248 | -33 408 248 |
| Årets nedskrivningar | -5 727 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -39 135 248 | -33 408 248 |
| Utgående redovisat värde byggnader | 453 766 646 | 469 124 608 |
| Mark | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 50 870 192 | 52 709 653 |
| Årets anskaffningar | 195 281 | 10 930 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -1 850 391 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 51 065 473 | 50 870 192 |
| Ingående nedskrivningar | -1 256 088 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -1 256 088 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 256 088 | -1 256 088 |
| Utgående redovisat värde mark | 49 809 385 | 49 614 104 |
| Markanläggningar | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 509 819 | 1 509 819 |
| Årets anskaffningar | 564 094 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 073 913 | 1 509 819 |
| Ingående avskrivningar | -1 509 819 | -1 509 819 |
| Årets avskrivningar | -28 205 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 538 024 | -1 509 819 |
| Utgående redovisat värde markanläggningar | 535 889 | 0 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 504 111 920 | 518 738 712 |

(2)

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

| | |
|-----------------|-------------|
| Redovisat värde | 490 103 539 |
| Verkligt värde | 883 786 000 |

Beräkning av verkligt värde

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

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 290 132 | 290 132 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 290 132 | 290 132 |
| Ingående avskrivningar | -276 917 | -263 702 |
| Årets avskrivningar | -13 215 | -13 215 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -290 132 | -276 917 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 13 215 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 15 162 549 | 14 639 919 |
| Årets anskaffningar | 534 262 | 522 630 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 696 811 | 15 162 549 |
| Ingående avskrivningar | -13 580 757 | -12 990 923 |
| Årets avskrivningar | -638 146 | -589 833 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 218 903 | -13 580 756 |
| Utgående redovisat värde | 1 477 908 | 1 581 793 |

Not 9 Byggnadsinventarier

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Årets anskaffningar | 181 453 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 181 453 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -12 087 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 087 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 169 366 | 0 |

nd

Not 10 Pågående projekt

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------|----------------|------------|
| Ingående värden | 0 | 0 |
| Under året nedlagda kostnader | 326 894 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 326 894 | 0 |

Not 11 Andelar i koncernföretag

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 100 000 | 100 000 |
| Utgående redovisat värde | 100 000 | 100 000 |

Not 12 Specifikation av andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|--------------------|-------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Bodenbo Holding AB | 100% | 100% | 1 000 | 100 000 |
| | | | | 100 000 |
| | Org.nr. | Säte | Eget kapital* | Årets resultat* |
| Bodenbo Holding AB | 556745-3021 | Boden | 67 362 | -1 800 |

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

I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver

Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Omklassificeringar | -10 000 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 10 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 10 000 000 |

Fordran koncernföretag redovisas i balansräkningen 2014-12-31 under rubriken "Kortfristiga fordringar" då fordran förfaller till betalning inom 1 år.

Not 14 Andelar i intresseföretag

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 800 000 | 1 320 000 |
| Årets anskaffningar | 0 | 480 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Utgående redovisat värde | 1 800 000 | 1 800 000 |

78

Not 15 Specifikation av andelar i intresseföretag

| Namn | Antal andelar | Kapital- andel | Rösträts- andel | Bokfört värde | Intäktsförd utdelning |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|
| Kommunikationsoperatör i Boden AB | 20 000 | 40% | 40% | 1 800 000 | 0 |
| | | | | 1 800 000 | 0 |
| | | Org.nr. | Säte | Eget kapital* | Årets resultat* |
| Kommunikationsoperatör i Boden AB | | 556817-2752 | Boden | 1 085 594 | -742 098 |

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör från fastställd årserdovisning avseende räkenskapsåret 2013.

I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver

Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 16 Andra långfristiga fordringar

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 000 | 40 000 |
| Utgående redovisat värde | 40 000 | 40 000 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna försäkringsersättningar | 166 271 | 0 |
| Förutbetalda tomträtsavgälder | 323 999 | 317 020 |
| Förutbetalda avgifter kabel-tv | 320 476 | 341 675 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 30 353 | 205 109 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 469 073 | 748 599 |
| | 1 310 172 | 1 612 403 |

I ovan redovisat belopp övriga förutbetalda kostnader ingår sedvanliga periodiseringsposter, med undantag av förutbetald kostnad, 391 875 kr (f å 391 875 kr), avseende avtal med socialförvaltningen Bodens kommun, se förvaltningsberättelsen.

Not 18 Förändring av eget kapital

| | Grund- fond | Reserv- fond | Dispositions- fond | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Ingående balans 2013-01-01 | 5 088 433 | 28 678 343 | 102 282 015 | 10 435 294 | 146 484 085 |
| Överföring resultat föregående år | 0 | 1 043 529 | 9 391 765 | -10 435 294 | 0 |
| Effekter av ändrade redovisningsprinciper | 0 | 0 | -11 644 045 | 0 | -11 644 045 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -6 254 804 | -6 254 804 |
| Utgående balans 2013-12-31 | 5 088 433 | 29 721 872 | 100 029 735 | -6 254 804 | 128 585 236 |
| Överföring resultat föregående år | 0 | 0 | -6 254 804 | 6 254 804 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -4 326 888 | -4 326 888 |
| Utgående balans 2014-12-31 | 5 088 433 | 29 721 872 | 93 774 931 | -4 326 888 | 124 258 348 |

rw

Not 19 Avsättningar

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Uppskjuten skatteskuld</i> | | |
| Belopp vid årets ingång | 11 644 045 | 0 |
| Korrigerig vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3) | 0 | 10 648 248 |
| Årets avsättningar | 0 | 995 797 |
| Under året återförda belopp | -244 686 | |
| | 11 399 359 | 11 644 045 |

Se även not 5 Skatt på årets resultat.

Not 20 Långfristiga skulder

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 326 634 000 | 412 362 000 |
| | 326 634 000 | 412 362 000 |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 55 000 000 | 0 |
| | 55 000 000 | 0 |

Not 21 Checkräkningskredit

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|------------------|------------|------------|
| Beviljad kredit | 13 200 000 | 19 200 000 |
| Utnyttjad kredit | 0 | 0 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna semesterlöner | 1 403 459 | 946 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 432 486 | 297 233 |
| Upplupna räntekostnader | 1 168 074 | 1 287 439 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 8 367 535 | 7 347 213 |
| Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter | 1 120 073 | 1 746 363 |
| | 12 491 627 | 11 624 248 |

Not 23 Ställda säkerheter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 184 909 315 | 188 094 115 |
| Summa ställda säkerheter | 184 909 315 | 188 094 115 |

Not 24 Ansvarsförbindelser

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ansvarsförbindelse enligt 21 § Fastigos stadgar motsvarande två procent av lönesumman för år 2013 | 164 806 | 139 590 |
| | 164 806 | 139 590 |

ND

Not 25 Upplysningar om finansiella instrument

Säkringsredovisning - säkring av ränterisk

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

På balansdagen uppgår nominell nettovolym ränteswappar till 309 000 000 kronor och lånevolym med rörlig ränta uppgår till 327 362 000 kronor. Ränteswapparnas verkliga värde på balansdagen uppgår till 12 835 492 kronor.

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering.

Not 26. Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen


Justerat eget kapital

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Boden den 8 / 4 2015



Jan-Olov Bäcklund
Ordförande



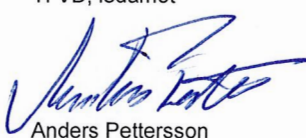
Johan Johansson
Tf VD, ledamot



Daniel Rönnbäck
Ledamot



Håkan Andersson
Ledamot

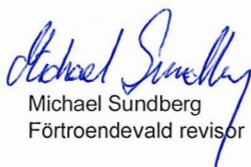


Anders Pettersson
Ledamot

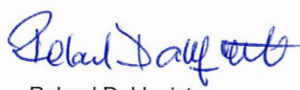
Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har avlämnats 2015- 04-08



Mikael Boström
Auktoriserad revisor



Michael Sundberg
Förtroendevald revisor



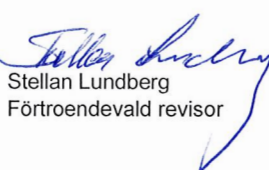
Roland Dahlqvist
Förtroendevald revisor



Britt-Inger Olsson
Förtroendevald revisor



Per-Olof Pflanzing
Förtroendevald revisor



Stellan Lundberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen BodenBo för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Den auktoriserade revisorn har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalande

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar vårt uttalande ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen samt avsnittet "Bedömningar och uppskattningar" under tilläggsupplysningarna i årsredovisningen vilka redogör för händelser och förhållanden som inte intagits i resultaträkningen eller balansräkningen på grund av en betydande osäkerhet av det framtida utfallet.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen BodenBo för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Grund för uttalande med avvikande mening

Styrelsen har, under 2014, delegerat till en beredningsgrupp inom styrelsen att förhandla och sluta anställningsavtal med en ledande befattningshavare samt för dennes ersättare under en föräldraledighet. Detta har skett utan att styrelsen meddelat instruktioner eller angivit ramar för avtalen. Vidare har ingen uppföljning skett från styrelsens sida avseende ingångna avtals innehåll eller tillämpningen av dessa.

Trots att ett underliggande styrelsebeslut anger att en ersättare för den ledande befattningshavaren endast skulle anställas under den period ordinarie befattningshavare var föräldraledig har stiftelsen belastats med dubbla lönekostnader under större delen av räkenskapsåret.

Sammantaget anser vi att styrelsen varit för passiv och oaktsam avseende de aktuella anställningsavtalen och tillämpningen av dessa. Denna oaktsamhet har åsamkat stiftelsen väsentlig skada i form av tillkommande lönekostnader.

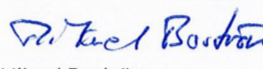
Uttalande med avvikande mening

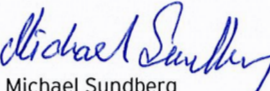
Som en följd av de förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" avstyrker vi att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

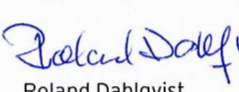
Anmärkning


Vi har i skriftliga rapporter till styrelsen påtalat förekomsten av betydande brister i den interna kontrollen. Bristerna har, utöver vad som framgår ovan under "Grund för uttalande med avvikande mening" inte åsamkat stiftelsen någon väsentlig skada.


Boden 2015- 04-08


Mikael Boström
Auktoriserad revisor


Michael Sundberg
Förtroendevald revisor


Roland Dahlqvist
Förtroendevald revisor


P-O Planting
Förtroendevald revisor


Stellan Lundberg
Förtroendevald revisor


Britt-Inger Olsson
Förtroendevald revisor