

Bodenbo[®]

ÅRSREDOVISNING 2018

Stiftelsen Bodenbo Org. Nr. 898500-0622

**"Uppskattar att
det går så enkelt
att felanmäla."**

Fritextsvar från kundundersökning.

**"Under 2018 gick 247 kr
per kvadrat till underhåll."**

**"Det första nybyggnationsprojektet
på över 25 år börjar byggas."**



Innehåll

SID 4	Fastighetsutveckling
SID 5	Nyproduktion
SID 6	Underhåll
SID 8	Kunder
SID 10	Medarbetare
SID 12	Förvaltningsberättelse
SID 16	Resultaträkning
SID 17	Balansräkning
SID 19	Kassaflödesanalys
SID 20	Noter
SID 32	Underskrifter
SID 33	Revisionsberättelse



VD har ordet

2018 har varit ett händelserikt år! Vi får gå tillbaka till slutet på 80-talet för att hitta ett år då Bodenbo var lika aktiv med projekt som nu. Då var fokus på renoveringar. Nu har fokus varit på nya bostäder genom lokalkonverteringar och start av nyproduktion men även satsningar på utemiljöer samt sociala projekt.

Samtidigt som detta har skett har en motvind blåst. Boden har backat i befolkningsutveckling med 117 personer. Tappet består främst av unga som flyttar till utbildningsorter men även nyligen invandrade som flyttar vidare i samband med att etableringsprogrammet avslutas

De 48 lägenheterna som tillförts bostadsmarknaden i Boden har tagits emot väl. Alla lägenheter som färdigställda är uthyrda. De 32 lägenheterna som byggs på Brogatan 44 med inflyttning i juli är även de uthyrda. Detta visar på att det trots vikande befolkningsunderlag finns en stor efterfrågan på bostäder med modern standard i Boden.

Det är inte bara lägenheten är utformad och vilken standard den har som är viktigt för hyresgästen. Utemiljöer, sophantering och goda grannar är också viktigt. Under året har alla lekparkar inventerats och i många av dessa har lekutrustningen förnyats. I kvarteret Boken har nya utemiljöer anlagts med planteringar samt nya uteplatser. I kvarteren Karbinen samt Jakobsgatan har underjordsbehållare för kompost samt brännbart avfall installerats. Syftet är att öka återvinningen, minska transporter i området samt förbättra inomhusmiljön i kretsloppstugorna. Två större sociala projekt har genomförts utöver Bodenbos ordinarie satsning på Trivselgrupper. Det ena är konstprojektet, Konst händer, i samarbete med Statens Konstråd i Gula Huset på Prästholmen. Det andra är Aktivitetekeet på Prästholmen där de boende har erbjudits en bred palett av aktiviteter för att stimulera fysisk aktivitet men även social samvaro. Båda projekten har rönt stor uppmärksamhet, inte minst medialt. Nu återstår för alla inblandade att vårda projektens resultat så att avtrycken blir så beständiga som möjligt.

Tillgången till byggbar mark är viktig för att fler lägenheter skall kunna byggas. Bodenbo har under 2018 fått en ny detaljplan för kvarteret Nejlikan som medger 50 nya lägenheter. Planen är att dessa kan börja byggas under år 2020. Vi har initierat en detaljplaneändring för Sävast Centrum där vi vill utöka byggrätten och även bygghöjden. Genom fler och högre hus vid Ica Sävast förstärks känslan av ett centrum samtidigt som en utökad bebyggelse skulle ge ett underlag för ett utökat serviceutbud. Förhoppningen är att byggstart i Sävast skall kunna ske år 2021.

Bodenbo går väl förberedda in i 2019.


Johan Johansson, VD Bodenbo



Fastighetsutveckling

Bodenbo har som allmännyttig bostadsstiftelse ett ansvar att tillhandahålla hyror för alla, något som Bodenbo gör. Som allmännytta tar Bodenbo det största ansvaret i kommunen för att tillhandahålla boende till de mest utsatta i vårt samhälle.

Att bygga om befintliga lokaler till nya bostäder, är miljövänligare, snabbare och billigare än nyproduktion. Något som är positivt utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Istället för att bygga nytt, tar Bodenbo tillvara på de resurser som finns, vilket minskar miljöpåverkan och maximerar nyttan. Ombyggnation möjliggör en lägre produktionskostnad än vid nyproduktion, vilket även ger lägre hyra till hyresgästen.

”Mellan 2015 - 2018 har Bodenbo skapat 70 nya lägenheter i befintliga fastigheter.”

Lokalkonverteringar	Antal nya lgh	BOA
Slutförda 2018:		
Allégatan 43	4	202 m ²
Potatisvägen 12	4	198 m ²
Potatisvägen 14	5	241 m ²
Landstingsvägen 2	3	186 m ²
Jakobsgatan 15	8	489 m ²
Jakobsgatan 25	4	283 m ²
Prästgatan 4	6	149 m ²
Totalt	34 lgh	1748 m²



Jakobsgatan 15 och 25 med tolv nya lägenheter.

Nyproduktion



“Inflyttning är planerad till Juli 2019.”

Nybyggnation på Brogatan 44 Byggnationen av 32 lägenheter om 16 st 1:or och 16 st 2:or på Brogatan 44 har fortskridit under 2018. Intresset för de 32 lägenheterna har varit stort och alla lägenheter har hyrts ut. 1 juli 2019 är det beräknade inflyttningsdatumet.



Underhåll

Bodenbo underhåller och utvecklar drygt 2000 lägenheter och ett 40-tal lokaler, där medelfärdigställandeåret är 1975. Målet är att höja underhållstakten för att få en bra balans i verksamheten och ökad kundnöjdhet.

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med allmännyttiga bostadsföretag. Medelfärdigställandeåret är 1975, 43 år, och inga nya hus har byggts de senaste 25 åren. Bodenbo har under 2018 kraftfullt investerat i fastigheternas underhåll. Underhållsbehovet är fortsatt stort i hela beståndet då underhållet varit eftersatt under lång tid som en följd av Bodenbos tidigare höga vakanser och därmed uteblivna intäkter. Under 2018 lades 247 kr/kvm på reparationer och underhåll. Detta innebär en ökning med 17 kr sedan 2017.

Alla underhållsprojekt har till syfte att effektivisera skötseln av våra fastigheter, minska energianvändning, öka kundnöjdheten och se till att Bodenbo följer lagar och regler. Förutom den årliga underhållsplanen sker förbättringar utifrån kundnöjdhetsundersökningen, NKI.

”Trapphusrenoveringar har fortsatt prioriterats även under 2018 för ökad trivsel.”



Hall, Drottninggatan 6.

Utförda åtgärder 2018

Renovering av tvättstugor

Tvättstugor har prioriterats under 2018 för ökad trivsel. Det har målats om och kompletterats med bra städredskap. Tvättstugorna på dessa adresser har renoverats;

Landstingsvägen 4
Sveavägen 3
Sveavägen 9
Sergeantsgatan 2
Drottninggatan 45
Mandelvägen 17
Utsiktswägen 8

Miljövänligare maskinpark i tvättstugor

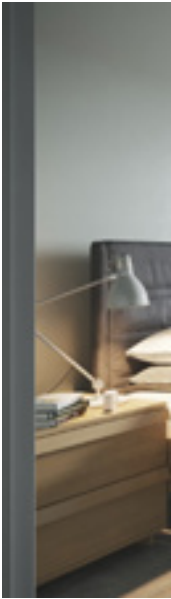
Under året byttes tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp ut. De nya maskinerna är effektivare och mer miljövänliga. Tvättstugorna på dessa adresser fick ny maskinpark;

Edeforsvägen 16
Jakobsgatan 15-39

Uppfräschning för ökad trivsel

Renovering av trapphus har varit en av årets prioriteringar. Trapphusen på dessa adresser har fått energieffektivare belysning och målning av väggar och golv;

Drottninggatan 45
Landstingsvägen 4
Kyrkogårdsgatan 4-6
Prästgatan 4-6





Sovrum, Drottninggatan 6.



Undercentral, Egils gränd 3.



Lekplats, Trånga gatan.

Lekplatser

En genomgång av lekplatser har gjorts på dessa adresser;

Sergeantsgatan 8
Sergeantsgatan 10
Garnisonsgatan 55, 57
Brogatan 42

En helt ny lekplats har uppförts på; Trånga gatan 36, 38

Anläggning av utemiljö

Boken 12
Sälgen 9-12
Allégatan 43
Jakobsgatan 15, 25

Underjordsbehållare

Drottningg 43, 45 & 47
Sergeantsgatan 8
Sergeantsgatan 10
Sveavägen 3 & 9
Jakobsgatan 15

Markanläggning/Dränering

Allégatan 40

Fönsterbyte

Fönster- och balkongdörrar har under årets bytts på Jakobsgatan 17-39.

Byte undercentral

Byte av undercentraler som försörjer flera fastigheter, på adresserna;

Egils gränd 3
Drottninggatan 6

Parkeringar/Motorvärmare

Det har investerats i 28 nya parkeringar och motorvärmarstolpar med tid- och temperaturstyrning samt appstyrning.

Strömsegatan 21, 23
Brogatan 22
Ringvägen 27
Kyrkgatan 28
Allégatan 38
Kyrkogårdsgatan 6
Drottninggatan 29

Takreoveringar

Sergeantsgatan 8
Drottninggatan 43
Allegatan 43 och 45
Strömsegatan 21 och 23

Lägenhetsreoveringar

Under 2017 togs beslutet att reovera alla lägenheter på Boken och Oxeln vid omflytt. Under 2018 har lägenheter på Drottninggatan 6, Ringvägen 5 och Sadelmakaregatan 1 reoverats och hyrts ut.

Lokalreoveringar

Drottninggatan – "Se Mee & Him" blir "Selmas style for you"
Drottninggatan – "Hanssons Café" blir "Färgaregatan Sött & Salt"



Underjordbehållare, Jakobsgatan.

Kunder

Vår kundnöjdhetsundersökning görs årligen och är ett bra verktyg som gör det möjligt för oss att förbättra vår verksamhet.



Bodenbo erbjuder hem för många människor och vårt uppdrag som allmännytta är att främja bostadsförsörjningen inom Bodens kommun. En punkt i Bodenbos värdegrund är, "Omtanke", om våra medmänniskor, om miljön och om våra fastigheter. Det säger att Bodenbo värnar om sina kunder. Att kunderna är nöjda med vad Bodenbo erbjuder som hyresvärd är en förutsättning för en väl fungerande verksamhet.

400

HYRESGÄSTER
fick undersökningen. 46% svarade.

75%

NÖJDA HYRESGÄSTER.
-2% färre än 2017.

70%

NÖJDA HYRESGÄSTER.
-5% färre än 2017.

Hyresgästundersökning

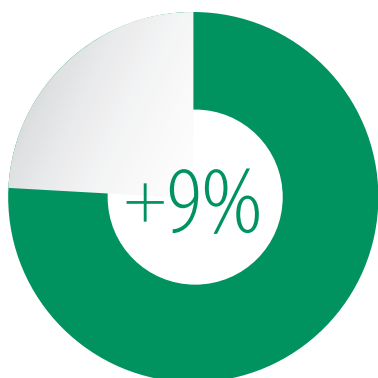
Från maj till augusti fick ett slumpmässigt urval av hyresgäster delta i en undersökning. Syftet med undersökningen var att ta reda på hur hyresgästerna uppfattar Bodenbo som förvaltare. Undersökningen är ett viktigt verktyg i arbetet med att ge hyresgästerna ett bättre boende.

Servicekvalitet

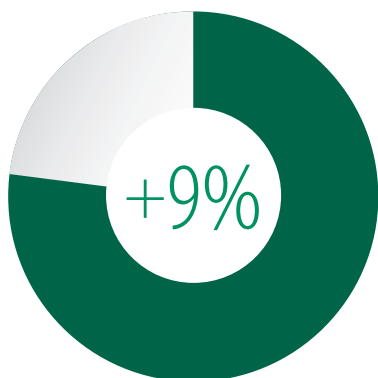
Servicekvalitet mäter och sammanfattar hur hyresgäster upplever Bodenbos service. Frågorna som besvarades, delas in i grupperna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Ju högre siffra desto bättre betyg. Servicekvalitet visar på 75 procent nöjda hyresgäster.

Förvaltningspolicy

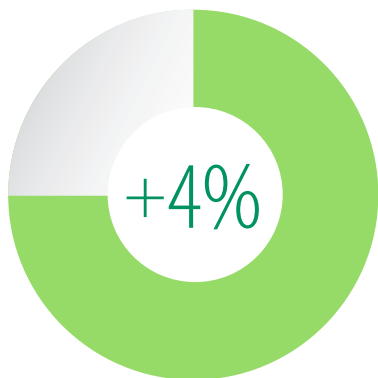
Förvaltningspolicy rymmer bland annat frågor kring hur värden hanterar värmen, lägenhetens utrustning och hur lätt det är att få passande tvättider. Det totala betyget för förvaltningspolicy är 70 procent nöjda hyresgäster.



STÄDNING AV TRAPPHUS
76% nöjda hyresgäster
+ 9 procentenheter*



UPPRUSTNING AV TRAPPHUS
77% nöjda hyresgäster
+ 9 procentenheter*



KÄNNER IGEN FÖRVALTARENS PERSONAL
75 % nöjda hyresgäster
+ 4 procentenheter*

*Ökning från 2017



Underhåll av lägenheter

Betyget för lägenhetens underhåll visar att 41 procent önskar förbättring.

Störst förbättring

Bodenbo har ökat städintervallen i tvättstugor och trapphus samt rustat upp ett stort antal trapphus. Utifrån resultatet från årets mätning kan vi urskilja vilka frågor hyresgästerna tycker har blivit bättre jämfört med 2017 års mätning. Störst förbättring ses på städning av trapphus, underhåll av trapphus samt igenkänningen av förvaltarens personal.

Trivsel

I enkäten fanns frågor kring trivsel i fastigheten och kvarteret. 91% av hyresgästerna trivs bra i sin lägenhet, 81% trivs bra i trappuppgången. 82% uppger även att de trivs bra i kvartersområdet.

Medarbetare

Det har skett många förändringar under de senaste åren i arbetsgruppen. Den senaste medarbetarundersökningen, Prevents enkät om psykosocial arbetsmiljö, genomfördes i januari 2018 och visar på en klart förbättrad, upplevd arbetsmiljö. Det finns fortfarande punkter att jobba med.

Medarbetarna är Bodenbos största tillgång och övertygelsen är att nöjda medarbetare ger nöjda hyresgäster.





Utbildning och friskvårdsaktiviteter

För att bibehålla och öka personalens kunskaper erbjuder Stiftelsen alla anställda årlig kompetensutveckling. Friskvårdsgruppen har under året genomfört hälsobefrämjande aktiviteter såsom kickstartfrukostar, föreläsningar, friluftsdag, plogging och tävlingar. Sjukfrånvaron har minskat under året.

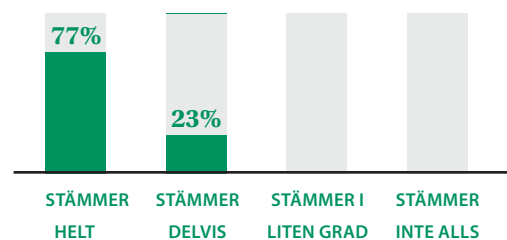
Sjuktal

Total sjukfrånvaro var 2,44 % (3,89 %) varav långtidsfrånvaron var 0 % (36,04 %)

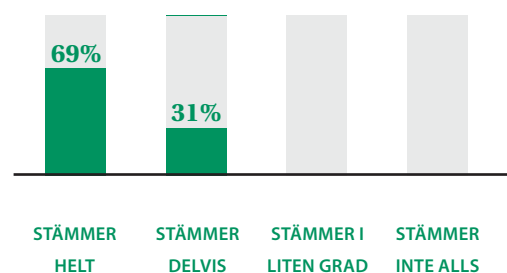
Undersökning

Undersökningen visar att medarbetarna upplever en större trivsel och gemenskap med sina arbetskamrater och att stämningen på arbetsplatsen är bra. Det har blivit bättre kommunikation mellan ledning och medarbetare. Undersökningen ger också svar på områden som kan förbättras. Resultatet från medarbetarenkäten kommer att styra det interna arbetet framåt.

Jag upplever trivsel & gemenskap med mina arbetskamrater.



Jag upplever att stämningen på arbetsplatsen är bra.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Bodenbo, 898500-0622, med säte i Boden, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 fastigheter, över 90 procent, är belägna i Bodens tätort medan övriga finns i Sävast och Harads. Antalet lägenheter uppgick till 2 087 (2 053).

Viktiga händelser under året

2018 har präglats av ett omfattande arbete med att inventera och projektera lokaler för ombyggnad till lägenheter. 34 nya lägenheter färdigställdes genom lokalkonverteringar. 14 lägenheter återlämnades av Migrationsverket och hyrdes ut efter genomförd renovering. Fastighet Boden 56:50 på Brogatan 44 har förvärvats och där har Stiftelsen upphandlat ett SABO Kombohus Mini om 32 lägenheter med byggstart under sommaren. Bodenbo har under året tagit initiativ till två nya detaljplaner. För fastigheten Nejlikan 2 har ny plan arbetats fram samt vunnit laga kraft. För att kunna utveckla fastigheterna Sävast 9:44 och Sävast 9:45 har intilliggande fastighet Sävast 9:108 förvärvats och planarbete påbörjats. För att förbättra sophanteringens har underjordsbehållare för kompostbart och brännbart avfall installerats på sex platser.

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 ökade till 1,46% under året (0,93%).

Stort behov av underhåll

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelfärdigställandeåret är 1975, 43 år, och inga nya hus har byggts de senaste 25 åren. Bodenbo har under 2018 kraftfullt investerat i fastigheternas underhåll. Underhållsbehovet är fortsatt stort i hela beståndet då underhållet varit eftersatt under lång tid som en följd av Bodenbos tidigare höga vakanser och därmed uteblivna intäkter. Under 2018 lades 247 kr/kvm på reparationer och underhåll. Detta innebär en ökning med 17 kr sedan 2017.

Fastigheterna verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 1 145 Mkr vid värderingstidpunkt december 2018. Övervärdet för beståndet beräknas till 671 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 marknadsverktyget Datcha använts. För validering av värderingen har oberoende fastighetsvärderare anlåtats. Marknadsvärderingen har resulterat i återföring av tidigare nedskrivning på fastigheterna Oxeln 5 med 1,5 Mkr och Oxeln 6 med 0,3 Mkr samt nedskrivning av fastigheterna Boden 55:9 med 0,7 Mkr och Boden 57:14 med 0,2 Mkr.

Organisation och personal

För att bibehålla och öka personalens kunskaper erbjuder Stiftelsen alla anställda årlig kompetensutveckling. Friskvårdsgruppen som bildades förra året har under året genomfört 5 hälsobefrämjande aktiviteter. Total sjukfrånvaro under året var 2,44% (3,86%), av den totala sjukfrånvaron var långtidssjukfrånvaro 0,00% (36,04%).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i tkr

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	131 276	130 193	130 019	125 523	123 071
Resultat efter					
finansiella poster	938	13 416	10 896	-7 617	-4 572
Rörelsemarginal %	4,9	15,7	16,0	2,6	6,5
Avkastning på eget kapital %	0,8	11,3	8,7	neg	neg
Balansomslutning	553 723	529 207	539 192	524 851	543 186
Soliditet %	21,8	22,5	23,2	22,5	22,9
Antal anställda	24	23	23	22	21

Definitioner: se not

Rörelseresultat

Stiftelsen redovisar från och med 2014 i enlighet med det så kallade K3-regelverket. Den största förändringen därvid är dels övergång till komponentavskrivning och den därmed sammanhängande aktiveringen av större underhållsåtgärder som tidigare kostnadsförts.

Ökade driftskostnader och reparationer samt betydande underhållsinsatser är stora påverkansfaktorer till att resultatet blev 0,9 Mkr (13,4 Mkr) efter finansnetto. År 2017 såldes del av fastighet Tuppen 6 med 6,4 Mkr i vinst vilket påverkar jämförelsen mellan åren. Resultatet påverkas positivt av återföringar av tidigare nedskrivningar med 1,8 Mkr avseende två fastigheter där de bokförda värdena beräknats understiga aktuellt marknadsvärde. Nedskrivning av två andra fastigheter drar dock ned resultatet med 0,9 Mkr.

Den generella höjningen av bostadshyrorna med 0,85% från och med januari 2018 utgjorde en intäktsökning med 1 Mkr. Övrig intäktsökning är huvudsakligen hänförlig till lokalkonverteringar där nya lägenheter tillskapats och ökad bilplatsuthyrning.

Räntekostnaden sjönk med 1,5 Mkr till 5,6 Mkr (7,1 Mkr). Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,40% (1,92%).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av, av- och nedskrivningar, uppgick till -36,7 Mkr (13,8 Mkr).

Investeringar

Under året har investerats för 73,5 Mkr (16,7 Mkr). Merparten av utgifterna är hänförliga till förbättringar i fastighetsbeståndet och lokalkonverteringar samt påbörjad nyproduktion.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 120,8 Mkr (118,5 Mkr), vilket innebär en soliditet på 21,8% (22,5%). Den finansiella nettoskulden ökade med 46,7 Mkr och uppgick till 360,8 Mkr (314,1 Mkr). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 20,2 Mkr (56,9 Mkr).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,22%, genomsnittlig räntebindning 2,6 år och genomsnittlig kapitalbindning 2,8 år.





Eget kapital

	Grundfond	Reserv- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans	5 088 433	29 721 872	71 744 256	11 993 241
Omföring av föregående års resultat			11 993 241	-11 993 241
Årets resultat				2 285 537
Vid årets utgång	5 088 433	29 721 872	83 737 497	2 285 537

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 86 023 034, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	Belopp i kr 86 023 034
Summa	86 023 034

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

Resultaträkning

Belopp i kr

	NOT	2018	2017
Nettoomsättning		131 276 067	130 193 266
Övriga rörelseintäkter	2	598 298	7 550 664
		131 874 365	137 743 930
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer		-35 267 296	-32 561 534
Driftskostnader	3,4	-53 289 890	-51 480 039
Personalkostnader	5	-18 158 916	-16 710 559
Fastighetsskatt		-2 246 940	-2 245 892
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 060 667	-14 170 058
Övriga rörelsekostnader		-464 334	-172 742
Rörelseresultat		6 386 322	20 403 106
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-81 313
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 000	89 056
Ränteintäkter och liknande resultatposter		110 602	113 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 560 825	-7 108 435
Resultat efter finansiella poster		938 099	13 415 637
Bokslutsdispositioner		889 220	-889 220
Resultat före skatt		1 827 319	12 526 417
Skatt på årets resultat	6	458 218	-533 176
Årets resultat		2 285 537	11 993 241

Balansräkning

Belopp i kr

	NOT	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,8	487 450 837	461 849 206
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 317 024	939 588
Byggnadsinventarier	11	2 509 337	512 286
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	36 246 227	4 755 586
		527 523 425	468 056 666
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	418 501	1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
		458 501	40 001
Summa anläggningstillgångar		527 981 926	468 096 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		377 132	459 110
Övriga fordringar		3 064 260	581 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 108 397	3 164 057
		5 549 789	4 204 259
Kassa och bank		20 191 048	56 906 404
Summa omsättningstillgångar		25 740 837	61 110 663
Summa tillgångar		553 722 763	529 207 330

Balansräkning

Belopp i kr

	NOT	2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		5 088 433	5 088 433
Reservfond		29 721 872	29 721 872
		34 810 305	34 810 305
Fritt eget kapital	16		
Dispositionsfond		83 737 497	71 744 256
Årets resultat		2 285 537	11 993 241
		86 023 034	83 737 497
Summa eget kapital		120 833 339	118 547 802
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		-	365 220
Periodiseringsfonder		-	524 000
		-	889 220
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	13 115 074	13 891 631
		13 115 074	13 891 631
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18 19	381 000 000	371 000 000
		381 000 000	371 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 489 869	8 783 886
Skatteskulder		358 294	520 975
Övriga kortfristiga skulder		798 597	848 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15 127 590	14 725 666
		38 774 350	24 878 677
Summa eget kapital och skulder		553 722 763	529 207 330

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

	NOT	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 386 322	20 403 106
Avskrivningar och nedskrivningar		16 060 667	14 170 058
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-	-6 388 085
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar		464 334	172 743
		22 911 323	28 357 822
Erhållen ränta		112 602	202 279
Erlagd ränta		-5 553 237	-7 208 453
Betald inkomstskatt		-481 020	-135 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 989 668	21 216 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 345 531	-695 710
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		14 050 766	-4 500 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 694 903	16 019 975
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-73 541 759	-16 701 798
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	14 507 500
Förvärv av förvaltningsfastighet		-2 450 000	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-418 500	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	18 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-76 410 259	-2 175 611
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 000 000	-
Årets kassaflöde		-36 715 356	13 844 364
Likvida medel vid årets början		56 906 404	43 062 040
Likvida medel vid årets slut		20 191 048	56 906 404

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.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnader	10-100
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	3-10
Byggnadsinventarier	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
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.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

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

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

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

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

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

Intäkter

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

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

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Av övriga intäkter uppgår bidrag till personal med 392 750 kr (1 043 506 kr).

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018	2017
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	236 188	222 796
Andra uppdrag	25 271	9 375

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	4 967 954	4 509 119
Mellan ett och fem år	11 217 505	10 684 009
Senare än fem år	6 656 958	8 789 357
	22 842 417	23 982 485
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	4 621 822	5 108 972

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2018	Varav män	2017	Varav män
Sverige	24	17	23	17
Totalt	24	17	23	17

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse m. fl. och övriga anställda

	2018	2017
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	1 401 906	1 420 970
Löner och andra ersättningar, anställda	9 992 096	9 380 385
	11 394 002	10 801 355

VD-uppdraget

Verkställande direktör i Stiftelsen Bodenbo har en uppsägningstid från företagets sida på 9 månader. Avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner utgår därefter. Vid VD:s egen uppsägning gäller en uppsägningstid på 6 månader.

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2018	2017
Andel kvinnor		
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar	11 394 002	10 801 355
Sociala kostnader	6 165 819	5 322 487
(varav pensionskostnader) 1)	1 723 915	1 323 453

1) Av företagets pensionskostnader avser 397 146 kr (f.å. 393 177 kr) företagets VD och styrelse.

Not 6 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	-318 339	-359 953
Uppskjuten skatt	776 557	-173 223
	458 218	-533 176

Avstämning av effektiv skatt	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 827 319		12 526 417
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-402 010	22,0	-2 755 812
Ej avdragsgilla kostnader	1,5	-27 859	0,5	-61 341
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-	1,5	-193 015
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2	-3 229	0,1	-13 277
Effekt av ändrade skattesatser/och Skatteregler	-6,3	114 759	-	-
Förändring byggnader och mark	-42,5	776 557	-19,9	2 490 269
Redovisad effektiv skatt	-25,1	458 218	4,2	-533 176

Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	776 002 387	782 430 810
-Nyanskaffningar	37 186 639	11 479 492
-Avyttringar och utrangeringar	-1 879 028	-20 475 750
-Omklassificeringar	4 434 785	2 567 835
Vid årets slut	815 744 783	776 002 387
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-308 342 093	-285 174 622
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 414 694	12 183 592
-Korrigerigering föregående år	-	-18 663 967
-Årets avskrivning	-16 450 458	-16 687 096
Vid årets slut	-323 377 857	-308 342 093

Akkumulerade nedskrivningar		
-Vid årets början	-5 811 088	-8 745 088
-Återförda nedskrivningar	1 819 000	2 934 000
-Årets nedskrivningar	-924 000	-
Vid årets slut	-4 916 088	-5 811 088
Redovisat värde vid årets slut	487 450 838	461 849 206

Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden IB	47 563 377	50 811 377
Nyanskaffningar	1 890 000	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-3 248 000
Akkumulerade anskaffningsvärden UB	49 453 377	47 563 377
Akkumulerade nedskrivningar	-880 088	-880 088

Not 8 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 078 156 000	1 015 585 000
Vid årets slut	1 145 431 000	1 078 156 000

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

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	224 564	224 564
Vid årets slut	224 564	224 564
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-224 564	-224 564
Vid årets slut	-224 564	-224 564
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	10 057 790	9 584 784
-Nyanskaffningar	989 695	473 006
-Avyttringar och utrangeringar	-122 900	
-Omklassificeringar	4 837 839	
	15 762 424	10 057 790
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-9 118 202	-8 782 664
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	122 900	
-Omklassificeringar	-5 068 314	
-Årets avskrivning	-381 784	-335 538
	-14 445 400	-9 118 202
Redovisat värde vid årets slut	1 317 024	939 588

Not 11 Byggnadsinventarier

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	716 994	716 994
-Omklassificeringar	230 475	
-Nyanskaffningar	1 890 000	-
	2 837 469	716 994
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-204 708	-123 283
-Årets avskrivning	-123 424	-81 425
	-328 132	-204 708
Redovisat värde vid årets slut	2 509 337	512 286

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Vid årets början	4 755 586	2 574 122
Omklassificeringar	-4 434 785	-2 574 122
Investeringar	35 925 426	4 755 586
Redovisat värde vid årets slut	36 246 227	4 755 586

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 800 000	1 800 000
-Förvärv	418 500	-
Vid årets slut	2 218 500	1 800 000
Akkumulerade nedskrivningar:	-1 799 999	-1 799 999
Vid årets slut	-1 799 999	-1 799 999
Redovisat värde vid årets slut	418 501	1

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

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

Intresseföretag/ org nr, säte	Justerat EK Årets resultat	Antal andelar i %1)	Redovisat värde
Kommunikationsoperatör i Boden AB 556817-2752, Boden	1 982 089 617 347	49%	418 501
			418 501

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör från fastställd årsredovisning avseende räkenskapsåret 2017.

I Eget kapital ingår 78% av obeskattade reserver.

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Förutbetalda tomträttsavgälder	348 426	346 226
Förutbetalda avgifter kabel TV	168 657	417 834
Förutbetalda försäkringspremier	807 923	1 578 430
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	783 391	821 567
	2 108 397	3 164 057

Not 16 Disposition av vinst

Förslag till disposition av företagets vinst.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 86 023 034, disponeras enligt följande:

	2018
Balanseras i ny räkning	86 023 034
	86 023 034

Not 17 Uppskjuten skatt

2018	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	-	13 115 074	13 115 074
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	13 115 074	13 115 074

2017

Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	-	13 891 631	13 891 631
Uppskjuten skattefordran /skuld (netto)	-	13 891 631	13 891 631

Temporär skillnad

2018	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	482 276 329	418 610 920	63 665 409
	482 276 329	418 610 920	63 665 409

2017	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	461 018 718	397 874 940	63 143 779
	461 018 718	397 874 940	63 143 779

1) Värdering ändrad skattesats
De temporära skillnaderna beräknas inte minska förrän 2021 eller senare. Stiftelsen har därför värderat den uppskjutna skatten till 20,6% per 2018-12-31. Den ändrade skattesatsen minskar uppskjuten skatt med 891 316 kr.

Not 18 Långfristiga skulder

	2018	2017
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	351 000 000	371 000 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 000 000	-

Not 19 Checkräkningskredit

	2018	2017
Beviljad kreditlimit	10 000 000	30 000 000
Outnyttjad del	-10 000 000	-30 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Upplupna löner	10 511	10 860
Upplupna semesterlöner	1 640 071	1 296 634
Upplupna sociala avgifter	518 613	410 814
Upplupna räntekostnader	251 121	243 533
Förutbetalda hyresintäkter	8 535 470	9 076 797
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 171 805	3 687 029
	15 127 591	14 725 667

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2018	2017
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Enligt 21§ Fastigos stadgar motsvarande 2% av lönesumman för år 2017	203 319	239 607

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utsikter för 2019

Efterfrågan på bostäder i kommunen bedöms fortsatt god, i synnerhet för mindre lägenheter och lägenheter i hus med hiss. Bodenbo har ett hyreshus på Brogatan 44 med 32 mindre lägenheter under uppförande med inflyttning 1 juli 2019. Hyresavtal är redan tecknade för samtliga lägenheter.

Flyttfrekvensen för 2019 bedöms tillta som en följd av att många individer lämnar etableringsprogrammet samt att det under 2019 och vintern 2019/2020 färdigställs ca 160 lägenheter i centrala Boden. En ökad flyttfrekvens innebär högre kostnader samt risk för ökad vakansgrad. Under förutsättning att kommunens tillväxtmål uppnås bedöms marknadsrisken för Bodenbo som låg de kommande åren. Resultatet efter finansnetto för 2019 beräknas till 2,6 Mkr.

Förhandlingar om 2019 års hyror resulterade i en hyreshöjning med 2 procent från och med 1 mars. Vilket motsvarar en intäktsökning på ca 2 Mkr vid bibehållen vakansgrad. Hyreshöjningen svarar inte upp mot de kostnadsökningar som Stiftelsen har under år 2019 vilket leder till att underhållet justeras nedåt jämfört med föregående år. Underhållsåtgärderna är dock fortsatt högt prioriterade som en följd av fastighetsbeståndets ålderssammansättning.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Boden den 28 februari 2019



Jan-Olov Bäcklund
Styrelseordförande



Johan Johansson
Verkställande direktör



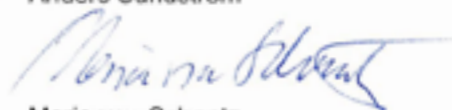
Eva-Britt Larsson



Anders Sundström



Håkan Andersson



Maria von Schantz



Lena Nilsson



Daniel Rönnbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2019

KPMG AB



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Bodenbo för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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 föreningen 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 våra uttalanden.

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 de 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 föreningen, 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 föreningens 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 uppekattningar 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 föreningens 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 förening 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Bodenbo för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Boden den 28 februari 2019

KPMG AB



Hans Oystilä

Auktoriserad revisor



FORMSMEDJAN STRATEGISK KOMMUNIKATION
FOTO: MATS ENGFORS / FOTOGRAFIC
SID: 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 14, 15, 35, 36.

**"Bättre lösning
för soprum.
Bombnedslag."**

Fritextsvar kundundersökning.

Bodenbo[®]

VÄLKOMMEN HEM

BODENBO.SE