

# ÅRSREDOVISNING 2017

Stiftelsen Bodenbo Org. Nr. 898500-0622

**"Trevligt bemötande,  
snabb hjälp."**

*Fritextsvar från kundundersökning.*

**"Jag är stolt över  
att arbeta på min  
arbetsplats."**

*100% av medarbetarna säger  
att det stämmer. Svar från  
medarbetarundersökning.*

**"Under 2017 färdigställdes  
9 lägenhetskonerteringar  
och 29 påbörjades."**

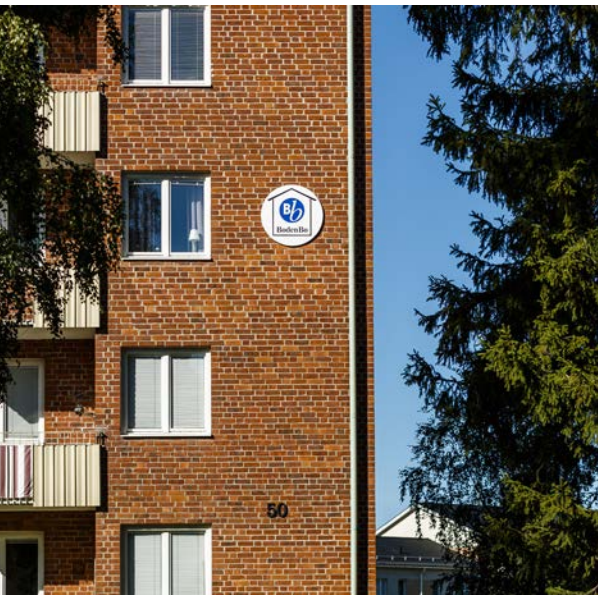




## Innehåll

---

- SID 3 **VD har ordet**
- SID 4 **Fastighetsutveckling**
- SID 6 **Underhåll**
- SID 8 **Kunder**
- SID 10 **Medarbetare**
- SID 12 **Förvaltningsberättelse**
- SID 16 **Resultaträkning**
- SID 17 **Balansräkning**
- SID 19 **Kassaflödesanalys**
- SID 20 **Tilläggsupplysningar/Noter**
- SID 32 **Underskrifter**
- SID 33 **Revisionsberättelse**





## VD har ordet

*Parallellt med pågående nyproduktion har ett aktivt planeringsarbete pågått för att möjliggöra kommande nyproduktionssatsningar. Bokslutet för året speglar en fortsatt expansiv verksamhet. Bodenbo har färdigställt nio lägenheter, påbörjat byggnation av 29 lägenheter som är inflyttningsklara under 2018 samt förberett produktion av 44 lägenheter med byggstart 2018.*



**B**odenbos huvudstrategi när det gäller att tillskapa nya lägenheter har varit att bygga om lokaler och ytor som används dåligt till nya bostäder. Fördelen är att ytorna redan finns och att byggkostnaderna kan hållas inom rimliga ramar. Hyresnivåerna blir därmed avsevärt lägre än vid traditionell nybyggnation.

För att kunna bygga fler bostäder de närmaste åren behövs byggbar mark. Bodenbo har därför initierat detaljplaneändring vid våra fastigheter på Brogatan och Majorsgatan. Området är centrurnära med närhet till handel och motionsspår.

Balansräkningen är fortsatt stark trots att bolaget dessutom har bedrivit ett omfattande underhållsarbete. Underhållsarbetet har följt plan och Bodenbo har genomfört en pilotrenovering av en lägenhet för att lära sig konceptet med successiv renovering. Utfallet blev positivt och följdes av ytterligare tre lägenheter i attraktiva hus med en låg hyresbild.

Glädjande är att det planerade underhållet blir allt större i förhållande till det oplanerade underhållet. Oplanerat underhåll, det vill säga åtgärda till exempelvis en avloppstam som brister, är alltid mycket dyrare än att planerat byta en avloppstam. Under 2017 lades 230 kr/kvm på reparationer och underhåll. Detta innebär en ökning med 10 kr sedan 2016 och hela 48 kr/kvm sedan 2014. Den stora underhållsskulden betas nu sakta av.

Bodenbos redovisar ett resultat på 13,4 Mkr. Resultatet präglas dock starkt av engångshändelser. Sandens Hälsocentral avyttrades i slutet av året med en vinst på 6,4 Mkr. Återföringar av tidigare nedskrivningar för vissa fastigheter där det bokförda värdet beräknas understiga aktuellt marknadsvärde ökade resultatet med 2,9 Mkr.

Bodenbo går väl förberedda in i 2018.

Johan Johansson, VD Bodenbo

# Fastighetsutveckling

*I Boden finns ett stort behov av lägenheter. Bodenbo har som allmännyttig bostadsstiftelse ett ansvar att tillhandahålla hyror för alla, något som Bodenbo gör. Som allmännyttiga 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. Därför har Bodenbo gjort en inventering och tagit fram en plan på att bygga 51 lägenheter i befintliga fastigheter under 2016-2018. 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.

**”Bodenbo är inne i en förädling av de befintliga fastigheterna och skapar nya lägenheter genom kloka investeringar.”**



Lokalkonverteringar	Antal nya lgh	BOA
<b>Färdigställd 2016:</b>		
Garnisonsgatan 53	1	53 m <sup>2</sup>
<b>Färdigställda 2017:</b>		
Drottninggatan 45	2	167 m <sup>2</sup>
Drottninggatan 47	3	100 m <sup>2</sup>
Garnisonsgatan 57	1	42 m <sup>2</sup>
Sturegatan 18	3	106 m <sup>2</sup>
	<b>9</b>	<b>415 m<sup>2</sup></b>
<b>Påbörjade 2017:</b>		
Prästgatan 4	6	160 m <sup>2</sup>
Drottninggatan 29	8	203 m <sup>2</sup>
Landstingsvägen 4	3	191 m <sup>2</sup>
Gimle, Jakobsgatan 25	4	288 m <sup>2</sup>
Midgård, Jakobsgatan 15	8	479 m <sup>2</sup>
	<b>29</b>	<b>1321 m<sup>2</sup></b>
<b>Påbörjas 2018:</b>		
Allégatan 43	4	200 m <sup>2</sup>
Potatisvägen 12	4	219 m <sup>2</sup>
Potatisvägen 14	4	272 m <sup>2</sup>
	<b>12</b>	<b>691 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalt 2016-2018:</b>	<b>51</b>	<b>2480 m<sup>2</sup></b>



Fasadskiss, Jakobsgatan 25

# Nyproduktion



**"Byggstart är planerad till sommaren 2018."**

**Bodenbo har under 2017** projekterat och upphandlat byggtreprenad för att bygga ett flerbostadshus. Huset är ett nyckelfärdigt SABO Kombohus mini i 4 plan med totalt 32 lägenheter, 1:or och 2:or. Byggnationen beräknas komma igång sommaren 2018 och inflyttning beräknas ske våren 2019. Byggtreprenören är JSB.



Bildmaterial från SABO, kombohus mini



# Underhåll

*Bodenbo underhåller och utvecklar drygt 2000 lägenheter och ett 40-tal lokaler, uppförda från 1940 och fram till 1992. Målet är att höja underhållstakten för att få en bra balans i verksamheten och ökad kundnöjdhet. Under 2017 satsade bolaget 22,9Mkr på underhåll samt 9,7 Mkr på reparation.*

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. När det gäller NKI för skötsel och underhåll ökade värdet från 71,7% (2016) till 74,6% (2017).

**”Tvättstugor och trapphus har prioriterats under året för ökad trivsel.”**



Trappuppgång, Sadelmakaregatan 1

## Utförda åtgärder 2017

### Renovering av tvättstugor

Tvättstugor har prioriterats under året för ökad trivsel. Det har målats om och kompletterats med bra städredskap. Renovering av tvättstugor har skett på Drottninggatan 6, 12, 46, 48, 50, 52, 54, Sadelmakaregatan 1, Ringvägen 5, Sergeantsgatan 2, Landstingsvägen 4, Sveavägen 3, 9A-C.

### Miljövänligare maskinpark i tvättstugor

Under året byttes tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp ut i våra tvättstugor. De nya maskinerna är effektivare och mer miljövänliga.

### Uppfräschning för ökad trivsel

Målning och renovering av trapphus har varit en av årets prioriteringar.

### Trapphusen på dessa adresser fått ny trappbelysning och målats om under året:

Allégatan 43  
Allégatan 45  
Strömsegatan 21  
Strömsegatan 23  
Egils gränd 1  
Egils gränd 3  
Snorres gränd 5  
Snorres gränd 6  
Mjölners gränd 5  
Mjölners gränd 7  
Sadelmakaregatan 1  
Drottninggatan 12  
Ringvägen 5





Lägenhetsreivering, Drottninggatan 6

#### Trapphusen på dessa adresser har fått nytt golv:

Lundagårdsgatan 9  
Ringvägen 22  
Ringvägen 24  
Viktoriagatan 4

#### Renovering av kretsloppsstugor

För att underlätta sopsorteringen har kretsloppsstugor för Lundagårdsgatan 6, 8 och 10, Drottninggatan 45, Prästgatan 4, Kyrkogårdsgatan 6 samt Egils gränd, 1 och 3 renoverats.

#### Större parkeringar och nya stolpar

På Garnisonsgatan 53, 55 och 57 har vi gjort större parkeringsplatser och satt upp nya stolpar.

#### Hissbyte

Under året byttes det ut två hissar, en på Egils gränd 3 och en på Drottninggatan 6.

#### Enklare tvättstugebokning

För att underlätta bokning av tvättstugorna fortsätter arbetet att införa elektronisk tvättstugebokning. Under året har det installerats på Allégatan 43, 45 och Strömsegatan 21 och 23.

#### Dagvattenbrunn

På Tuppen har dagvattenbrunn installerats för bättre avrinning.

#### Takreivering

Renovering av taket på Ringvägen 5 och Sadelmakaregatan 1 har genomförts. Ett omfattande projekt med byte av papptak, nya plåtar på alla skorstenar, samt byte av alla rökluckor och inspektionsluckor.

#### Prioriterade fastigheter

Under året har fastigheterna Boken 12 och Oxeln 5 med adresserna Drottninggatan 12, Sadelmakaregatan 1, Ringvägen 5, Drottninggatan 6, fått nya fönster med bättre energivärde samt utbyte av cylindrar. På oxeln 5 har det bytts entréparti för ökad trygghet, samt att källaren har renoverats och fräschat upp. På Boken 12 har ommålning av entréplan och cykelrum genomförts.

#### Lägenhetsreivering

Under året har det påbörjats ett antal helrenoveringar av lägenheter i fastigheterna Oxeln 5 och Boken 12. Av dessa har 2 lägenheter på Drottninggatan 6, färdigställt och hyrts ut. Ytterligare lägenheter renoveras allt eftersom att hyresgäster flyttar ut.



# Kunder

*Bodenbo tar tillvara på hyresgästernas synpunkter, något som också den senaste kundnöjdhetsundersökningen visar. Undersökningen är ett verktyg som gör det möjligt att steg för steg förbättra verksamheten.*

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.



# 77% 75%

NÖJDA HYRESGÄSTER.  
+2% fler än 2016.

NÖJDA HYRESGÄSTER.  
+4% fler än 2016.

## Hyresgästundersökning

Under sommaren fick ett slumpmässigt urval av hyresgäster delta i en hyresgäst-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 ännu bättre boende.

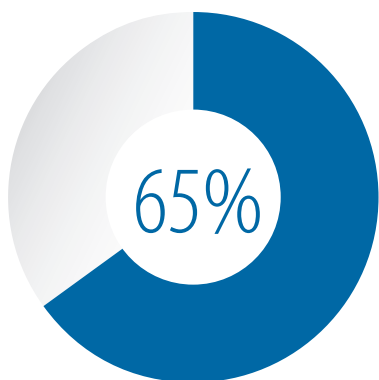
## Servicekvalitet

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 77 procent nöjda hyresgäster.

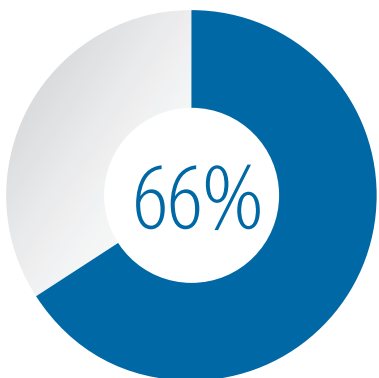
## Förvaltningspolicy

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 75 procent nöjda hyresgäster.

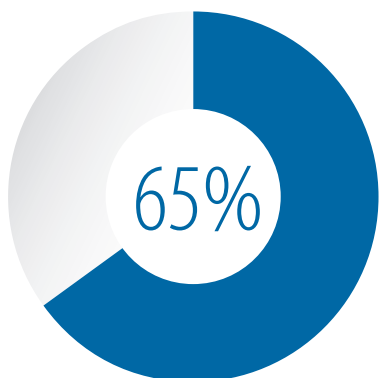




STÄDNING AV TVÄTTSTUGA  
65% nöjda hyresgäster  
+ 13 procentenheter\*



STÄDNING AV ENTRÉ  
66% nöjda hyresgäster  
+ 10 procentenheter\*



STÄDUTRUSTNING I TVÄTTSTUGA  
65 % nöjda hyresgäster  
+ 9 procentenheter\*

\* Ökning från 2016



### Underhåll av lägenheter

Betyget för lägenhetens underhåll visar att 41 procent önskar förbättring.

### Miljömedvetenhet

Möjligheterna att agera miljömedvetet upplevs mycket bättre än år 2016 och idag är 83 procent nöjda. Avslutningsvis upplever 74 procent att Bodenbo bidrar till en hållbar utveckling.

### Störst förbättring

Bodenbo har ökat städintervallen i tvättstugor och trapphus samt rustat upp ett stort antal tvättstugor. Utifrån resultatet från årets mätning kan vi urskilja vilka frågor hyresgästerna tycker har blivit bättre jämfört med 2016 års mätning. Störst förbättring ses på städning av tvättstuga, trapphus och städutrustning i tvättstugor. Upprustning av tvättstugor är också något som Bodenbo kommer att fortsätta med under 2018.

## Trivsel

I enkäten fanns frågor kring trivsel i fastigheten och kvarteret. 93 procent av hyresgästerna trivs bra i sin lägenhet, 79 procent trivs bra i trappuppgången. 87 procent uppger även att de trivs bra i kvartersområdet.

# Medarbetare

*Medarbetarna är Bodenbos största tillgång och övertygelsen är att nöjda medarbetare ger nöjda hyresgäster. Det har skett många förändringar under de senaste åren i arbetsgruppen. Den senaste medarbetarundersökningen, Prevents enkät om psykosocial arbetsmiljö, genomfördes i juni 2017 visar på en klart förbättrad, upplevd arbetsmiljö.*





## Utbildning och friskvårdsaktiviteter

Under året har ett flertal utbildningstillfällen hållits. Alla medarbetare har bland annat deltagit i nudging-utbildning. En friskvårdsgrupp har bildats och ett antal hälsobefrämjande aktiviteter har genomförts som exempelvis kickstartfrukostar, föreläsningar och tävlingar.

### Sjuktal

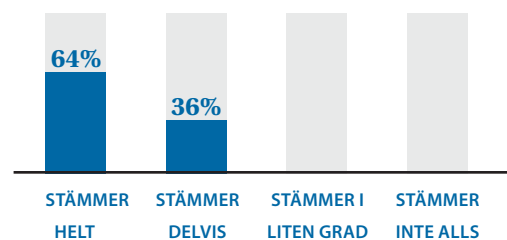
Sjukfrånvaron under året var 3,8% (2,9%)

Långtidsfrånvaron var 36,0 % (0 %)

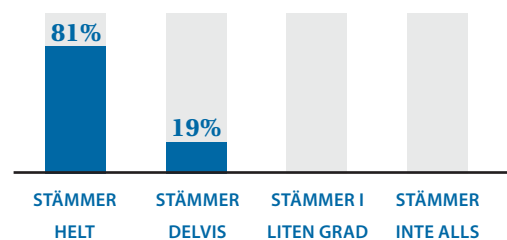
## Undersökning

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. Dessa förbättringsbehov identifieras och tas om hand genom handlingsplaner, kommunikation och uppföljning.

### Jag upplever trivsel & gemenskap med mina arbetskamrater.



### Jag är stolt över att arbeta på min arbetsplats.



# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Bodenbo (org.nr 898500-0622) med säte i Boden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31.*

## Allmänt om verksamheten

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.

## Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av Stiftelsens fastigheter, över 90 procent, är belägna i Bodens tätort medan övriga finns i Sävast och Harads. Antalet lägenheter uppgick till 2055 (2049).

## Viktiga händelser under året

2017 har präglats av ett omfattande arbete med att inventera och projektera lokaler för ombyggnad till lägenheter. Sex nya lägenheter och tre lägenheter som tidigare varit kontor färdigställdes för uthyrning som bostäder. Ombyggnationen av Gimle och Midgård påbörjades under hösten vilket kommer att ge 12 nya lägenheter.

Projektet Boguiden bedrevs under året med tre startsjobbare. Verksamheten gick ut på att bedriva en boskola riktad mot nyanlända samt assistera bovärdarna ute i områdena. En viktig insats var en översyn av samtliga kretsloppstugor avseende skyltning samt belysning för att underlätta hyresgästernas arbete med sortering av avfall. Bodenbo genomförde en pilotrenovering av en lägenhet för att lära sig konceptet med successiv renovering. Utfallet blev positivt och följdes av ytterligare tre lägenheter i attraktiva hus med en låg hyresbild. Hyresnivåerna i de renoverade lägenheterna ökade mellan 25–30% efter genomförd renovering.

Sandens Hälsocentral samt tidigare förskolan Junibacken avyttrades till Region Norrbotten vilket medförde en vinst på 6,4 miljoner kronor.

Under år 2017 avvecklades dotterbolaget Bodenbo Holding AB som en följd av att stiftelsen inte längre såg ett behov av att inneha bolaget.

## 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 betydligt större än tillgången. Det totala hyresbortfallet minskade till 0,93% under året (1,66%).

## 73 nya lägenheter på väg in i 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. 29 nya lägenheter sprungna ur lokaler eller ytor som ej nyttjas har identifierats. Projektering samt upphandling av entreprenörer har skett och de kommer att färdigställas under 2018. Ett SABO Kombohus mini med 32 lägenheter kommer under 2018 att uppföras med inflyttning april 2019. Ytterligare 12 lägenheter kommer under 2019 att uppföras från oanvända lokaler samt ytor i det befintliga beståndet.

## Stort behov av underhåll

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med många allmännyttiga bostadsföretag. Medelfärdigställeåret är 1975, 42 år, och inga nya hus har byggts de senaste 25 åren. Bodenbo har under 2017 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 2017 lades 230 kr/kvm på reparationer och underhåll. Detta innebär en ökning med 10 kr sedan 2016 och hela 48 kr/kvm sedan 2014.

### Fastigheterna verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 1078 Mkr vid värderingstidpunkt december 2017. Övervärdet för beståndet beräknas till 629 Mkr. Värderingen är gjord med hjälp av en avkastningsbaserad metod där framtida driftnetton, större underhållsbehov samt restvärdet vid kalkylperiodens slut bedöms för varje fastighet. För hämtning av generell marknadsdata och kalkylering har marknadsverktyget Datcha använts. För validering av värderingen har oberoende fastighetsvärderare anlåtats. Marknadsvärderingen har resulterat i återföring av tidigare nedskrivning på fastigheterna Harads 4:93 med 0,4 Mkr, Oxeln 5 med 1,1 Mkr och Oxeln 6 med 1,4 Mkr.

### Organisation och personal

Under året har ett flertal utbildningstillfällen hållits. Alla medarbetare har deltagit i nudging utbildning. En friskvårdsgrupp har bildats och ett antal hälsobefrämjande aktiviteter har genomförts.

Total sjukfrånvaron under året var 3,86% (2,9%), långtidsfrånvaron var 36,04% (0%).

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i tkr

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	130 193	130 019	125 523	123 071	120 075
Resultat efter					
finansiella poster	13 416	10 896	-7 617	-4 572	-6 254
Rörelsemarginal %	15,7	16,0	2,6	6,5	5,8
Avkastning på eget kapital %	11,3	8,7	neg	neg	neg
Balansomslutning	529 207	539 192	524 851	543 186	575 090
Soliditet %	22,5	23,2	22,5	22,9	22,3
Antal anställda	23	23	22	21	20

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.

Det redovisade resultatet efter finansnetto uppgick till 13,4 Mkr (10,9 Mkr). Resultatet påverkas positivt av återföringar av tidigare nedskrivningar med 2,9 Mkr avseende tre fastigheter där de bokförda värdena beräknats understiga aktuellt marknadsvärde. Det sammanlagda övervärdet för hela beståndet, efter ovan nämnd återföring, uppgick vid årsskiftet till 629 Mkr.

I samband med övergången till K3-regelverket år 2014 beräknade Stiftelsen avskrivningarna på fel sätt. Detta har rättats under 2017 vilket har minskat det egna kapitalet med 18,7Mkr.

Den generella höjningen av bostadshyrorna med 0,9% från och med januari 2017 utgjorde en intäktsökning med 1 Mkr. Övrig intäktförändring är huvudsakligen hänförlig till förändringar i lokal- och bilplatsuthyrningen.

Räntekostnaden sjönk med 1,3 Mkr till 7,1 Mkr (8,4) vilket återspeglar de sjunkande marknadsräntorna. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,92 procent (2,26).

## Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av av- och nedskrivningar, uppgick till 13,8 Mkr (19,6).

## Investeringar

Under året har investerats för 16,7 Mkr (9,6). Merparten av utgifterna är hänförliga till förbättringar i fastighetsbeståndet och lokalkonverteringar.

## Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 118,5 Mkr (125,2), vilket innebar en soliditet på 22,5 procent (23,2). Den finansiella nettoskulden minskade med 13,8 Mkr och uppgick till 314,1 Mkr (327,9). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 56,9 Mkr (43,1).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,38 procent inklusive effekter av swapkontrakt medan den genomsnittliga räntelöptiden var 2,4 år.



Snorres gränd, Prästholmen



Drottninggatan, Sveafältet



### Eget kapital

	Grundfond	Reserv- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans	5 088 433	29 721 872	83 463 911	6 944 312
Effekt av rättelse av fel, 1)			-18 663 967	
Justerad ingående balans	5 088 433	29 721 872	64 799 944	6 944 312
Omföring av föregående års resultat			6 944 312	-6 944 312
Årets resultat				11 993 241
<b>Vid årets utgång</b>	<b>5 088 433</b>	<b>29 721 872</b>	<b>71 744 256</b>	<b>11 993 241</b>

1)

I samband med övergången till K3-regelverket (BFNAR2012:1) år 2014 räknade Stiftelsen avskrivningarna på fel sätt. Detta har rättats 2017. Följande poster har påverkats:

Ingående balans ackumulerad avskrivning byggnad har ökat med 18,7 MKR.

Ingående balans balanserad vinst har minskat med 18,7 MKR.

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 83 737 497 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	Belopp i kr 83 737 497
<b>Summa</b>	<b>83 737 497</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr

	NOT	2017	2016
Nettoomsättning		130 193 266	130 018 763
Övriga rörelseintäkter	2	7 550 664	668 055
		<b>137 743 930</b>	<b>130 686 818</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll och reparationer		-32 561 534	-31 407 655
Driftskostnader	3,4	-51 480 039	-48 833 941
Personalkostnader	5	-16 710 559	-18 145 646
Fastighetsskatt		-2 245 892	-2 233 858
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 170 058	-8 715 630
Övriga rörelsekostnader		-172 742	-406 659
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 403 106</b>	<b>20 943 429</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Andelar i koncernföretag		-81 313	-
Andelar i intresseföretag		-	-1 799 999
Övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		89 056	90 340
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113 223	64 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 108 435	-8 402 373
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 415 637</b>	<b>10 895 997</b>
Bokslutsdispositioner		-889 220	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 526 417</b>	<b>10 895 997</b>
Skatt på årets resultat	6	-533 176	-3 951 685
<b>Årets resultat</b>		<b>11 993 241</b>	<b>6 944 312</b>



## Balansräkning

Belopp i kr

	NOT	2017	2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7,8	461 849 206	488 511 101
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	939 588	802 120
Byggnadsinventarier	11	512 286	593 711
Pågående nyanläggningar och förskott	12	4 755 586	2 574 122
		<b>468 056 666</b>	<b>492 481 054</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	-	100 000
Andelar i intresseföretag	14	1	1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
		<b>40 001</b>	<b>140 001</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>468 096 667</b>	<b>492 621 055</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		459 110	672 973
Övriga fordringar		581 092	190 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 164 057	2 645 503
		<b>4 204 259</b>	<b>3 508 547</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>56 906 404</b>	<b>43 062 040</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>61 110 663</b>	<b>46 570 587</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>529 207 330</b>	<b>539 191 642</b>

## Balansräkning

Belopp i kr

	NOT	2017	2016
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Grundfond		5 088 433	5 088 433
Reservfond		29 721 872	29 721 872
		<b>34 810 305</b>	<b>34 810 305</b>
Fritt eget kapital	17		
Dispositionsfond		71 744 256	83 463 910
Årets resultat		11 993 241	6 944 312
		<b>83 737 497</b>	<b>90 408 222</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>118 547 802</b>	<b>125 218 527</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		365 220	-
Periodiseringsfonder		524 000	-
		<b>889 220</b>	<b>-</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	13 891 631	13 718 408
		<b>13 891 631</b>	<b>13 718 408</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19 20,21	371 000 000	371 000 000
		<b>371 000 000</b>	<b>371 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 783 886	10 640 273
Skulder till koncernföretag		-	51 562
Skatteskulder		520 975	296 575
Övriga kortfristiga skulder		848 150	2 919 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	14 725 666	15 346 860
		<b>24 878 677</b>	<b>29 254 707</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>529 207 330</b>	<b>539 191 642</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr

	NOT	2017	2016
<b>Kassaflödesanalys</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		20 403 106	20 943 429
Avskrivningar och nedskrivningar		14 170 058	8 715 630
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-6 388 085	-435 500
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar		172 743	406 659
		28 357 822	29 630 218
Erhållen ränta		202 279	154 940
Erlagd ränta		-7 208 453	-8 402 373
Betald inkomstskatt		-135 553	433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>21 216 095</b>	<b>21 383 218</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-	141 722
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-695 710	-1 607 707
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 500 412	3 695 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 019 973</b>	<b>23 613 043</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-16 701 796	-9 620 317
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		14 507 500	735 500
Avyttring av finansiella tillgångar		18 687	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 175 609</b>	<b>-8 884 817</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-	-252 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-252 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>13 844 364</b>	<b>14 476 226</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>43 062 040</b>	<b>28 585 814</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>56 906 404</b>	<b>43 062 040</b>

## 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	3-5
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.

#### (i) Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

### **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**

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

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

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

## **Not 2 Övriga rörelseintäkter**

Av övriga intäkter uppgår bidrag till personal med 1 043 506 kr ( 93 812 kr).

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017	2016
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	222 796	-
Andra uppdrag	9 375	-
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-	278 941
Skatterådgivning	-	9 188

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

	2017	2016
<b>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</b>		
Inom ett år	4 509 119	4 836 234
Mellan ett och fem år	10 684 009	7 616 397
Senare än fem år	8 789 357	10 466 780
	<b>23 982 485</b>	<b>22 919 411</b>

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2017	Varav män	2016	Varav män
Sverige	23	17	23	14
<b>Totalt</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>14</b>

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

	2017	2016
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	1 420 970	1 352 193
Löner och andra ersättningar, anställda	9 380 385	9 803 225
	<b>10 801 355</b>	<b>11 155 418</b>

#### 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

	2017	2016
<b>Andel kvinnor</b>		
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar	10 801 355	11 155 418
Sociala kostnader	5 322 487	6 392 638
(varav pensionskostnader) 1)	1 323 453	2 350 375

1) Av företagets pensionskostnader avser 393 177 kr (f.å. 359 411) företagets VD och styrelse.

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	-359 953	433
Uppskjuten skatt	-173 223	-3 952 118
	<b>-533 176</b>	<b>-3 951 685</b>

Avstämning av effektiv skatt	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		12 526 417		10 895 997
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-2 755 812	22,0	-2 397 119
Ej avdragsgilla kostnader	0,5	-61 341	3,9	-426 724
Ej skattepliktiga intäkter			-	293
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	1,5	-193 015		
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	-13 277		
Förändring byggnader och mark	-19,9	2 490 269	10,4	-1 128 135
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>4,2</b>	<b>-533 176</b>	<b>36,3</b>	<b>-3 951 685</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	782 430 810	776 256 288
-Nyanskaffningar	11 479 492	6 914 866
-Avyttringar och utrangeringar	-20 475 750	-740 344
-Omklassificeringar	2 567 835	
<b>Vid årets slut</b>	<b>776 002 387</b>	<b>782 430 810</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-285 174 622	-271 969 173
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	12 183 592	33 685
-Korrigerig föregående år	-18 663 967	
-Årets avskrivning	-16 687 096	-13 239 134
<b>Vid årets slut</b>	<b>-308 342 093</b>	<b>-285 174 622</b>



#### Ackumulerade nedskrivningar

-Vid årets början	-8 745 088	-13 935 088
-Återförda nedskrivningar	2 934 000	5 190 000

---

<b>Vid årets slut</b>	<b>-5 811 088</b>	<b>-8 745 088</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

---

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>461 849 206</b>	<b>488 511 100</b>
---------------------------------------	--------------------	--------------------

---

#### Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden IB	50 811 377	51 111 377
Avyttringar och utrangeringar	-3 248 000	-300 000

---

Ackumulerade anskaffningsvärden UB	47 563 377	50 811 377
------------------------------------	------------	------------

---

<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-880 088</b>	<b>-1 256 088</b>
------------------------------------	-----------------	-------------------

## Not 8 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2017	2016
<b>Ackumulerade verkliga värden</b>		
Vid årets början	1 015 585 000	913 202 000
Vid årets slut	1 078 156 000	1 015 585 000

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

	2017	2016
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	224 564	224 564
Vid årets slut	224 564	224 564
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-224 564	-224 564
Vid årets slut	-224 564	-224 564
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	9 584 784	14 360 088
-Nyanskaffningar	473 006	440 104
-Avyttringar och utrangeringar		-163 585
	10 057 790	14 636 607
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-8 782 664	-13 415 758
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		163 585
-Årets avskrivning	-335 538	-582 314
	-9 118 202	-13 834 487
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>939 588</b>	<b>802 120</b>

## Not 11 Byggnadsinventarier

	2017	2016
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	716 994	652 438
-Nyanskaffningar	-	64 556
	716 994	716 994
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-123 283	-55 593
-Nyanskaffningar	-81 425	-67 690
	-204 708	-123 283
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>512 286</b>	<b>593 711</b>

## Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Vid årets början	2 574 122	389 822
Omklassificeringar	-2 574 122	-7 555 128
Investeringar	4 755 586	9 739 428
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 755 586</b>	<b>2 574 122</b>

## Not 13 Andelar i koncernföretag

	2017	2016
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	100 000	100 000
-Avyttring	-100 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>100 000</b>

## Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2017	2016
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	1 800 000	1 800 000
Vid årets slut	1 800 000	1 800 000
<b>Akkumulerade nedskrivningar:</b>	-1 799 999	-
-Årets nedskrivningar	-	-1 799 999
Vid årets slut	-1 799 999	-1 799 999
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 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	1 809 082 173 007	40%	1
			<b>1</b>

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

Redovisade belopp härrör från fastställd årsredovisning avseende räkenskapsåret 2016.

I Eget kapital ingår 78% av obeskattade reserver.

### Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017	2016
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	40 000	40 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda tomträttsavgälder	346 226	346 226
Förutbetalda avgifter kabel TV	417 834	1 523 752
Förutbetalda försäkringspremier	1 578 430	65 899
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	821 567	709 627
	<b>3 164 057</b>	<b>2 645 504</b>

### Not 17 Disposition av vinst

Förslag till disposition av företagets vinst.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 83 737 497, disponeras enligt följande:

	2017
Balanseras i ny räkning	83 737 497
	<b>83 737 497</b>

## Not 18 Uppskjuten skatt

2017	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Väsentliga temporära skillnader</b>			
Byggnader och mark	-	13 891 631	13 891 631
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>-</b>	<b>13 891 631</b>	<b>13 891 631</b>

### 2016

<b>Väsentliga temporära skillnader</b>			
Byggnader och mark	-	15 420 637	15 420 637
Skattemässigt underskottsavdrag	1 702 230	-	-1 702 229
<b>Uppskjuten skattefordran /skuld (netto)</b>	<b>1 702 230</b>	<b>15 420 637</b>	<b>13 718 408</b>

### Temporär skillnad

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
	<b>461 018 718</b>	<b>397 874 940</b>	<b>63 143 779</b>

2016	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Skattemässigt underskott	-	7 737 407	-7 737 407
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	487 716 285	417 622 478	70 093 807
	<b>487 716 285</b>	<b>425 359 885</b>	<b>62 356 400</b>

## Not 19 Långfristiga skulder

	2017	2016
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	371 000 000	331 000 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	40 000 000

## Not 20 Checkräkningskredit

	2017	2016
Beviljad kreditlimit	30 000 000	30 000 000
Outnyttjad del	-30 000 000	-30 000 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	-	-

## Not 21 Finansiella instrument och riskhantering

### Säkringsredovisning- säkring av ränterisk

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

På balansdagen uppgår nominell nettovolym ränteswapar till 80 000 000 kronor och lånevolymen med rörlig ränta uppgår till 140 000 000 kronor.

Ränteswaparnas verkliga värde på balansdagen uppgår till -1 337 304 kronor.

Det verkliga värdet för ränteswapar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering.

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna löner	10 860	-
Upplupna semesterlöner	1 296 634	995 707
Upplupna sociala avgifter	410 814	312 851
Upplupna räntekostnader	243 533	343 551
Förutbetalda hyresintäkter	9 076 797	9 648 404
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 687 028	4 046 347
	<b>14 725 666</b>	<b>15 346 860</b>

## Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017	2016
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Enligt 21§ Fastigos stadgar motsvarande 2% av lönesumman för år 2016	239 607	201 898

## Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Utsikter för 2018

Efterfrågan på bostäder i kommunen bedöms öka, i synnerhet för mindre lägenheter. 29 lokaler konverteras under året till nya lägenheter med en hyresnivå som hamnar ca 25% under hyresnivån för en traditionellt nybyggd lägenhet. Marknadsrisken för Bodenbos nuvarande bestånd bedöms som låg de kommande åren. Resultatet efter finansnetto för 2018 beräknas till 1 Mkr.

Förhandlingar om 2018 års hyror resulterade i en hyreshöjning med 0,85 procent från och med 1 januari. Vilket motsvarar en intäktsökning på ca 1 Mkr vid bibehållen vakansgrad. Hyreshöjningen svarar inte upp mot de kostnadsökningar som stiftelsen har under år 2018 vilket leder till att underhållet justeras nedåt jämfört med föregående år. Underhållsåtgärderna är dock fortsatt högt prioriterade som en följd av beståndets ålderssammansättning.

## Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

### Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

### Balansomslutning:

Totala tillgångar.

### Avkastning på eget kapital:

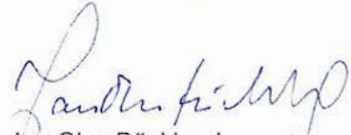
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

### Soliditet:

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

# Underskrifter

Boden den 28/2 2018



Jan-Olov Bäcklund  
Styrelseordförande



Daniel Rönnbäck



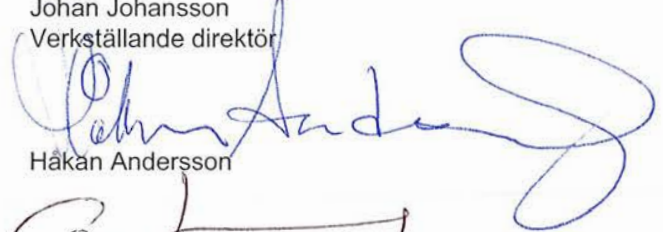
Anders Pettersson



Robert von Schantz



Johan Johansson  
Verkställande direktör



Håkan Andersson



Anders Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2018

KPMG AB



Hans Öystilä  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Bodenbo för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionsred 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 februari 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Bodenbo år 2017.

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

---

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

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

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Boden den 28 februari 2018

KPMG AB



Hans Öystilä

Auktoriserad revisor



# ”Det blir bättre och bättre”

*Fritextsvar från kundundersökning.*

FORMSMEDJAN STRATEGISK KOMMUNIKATION

FOTO: MATS ENGFORS / FOTOGRAFIC

SID: 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 35, 36

**”Under 2017 projekterades och upphandlades byggentreprenad för uppförandet av ett 4-våningshus med 32 lägenheter.”**



BODENBO.SE