

Bodenbo®

ÅRSREDOVISNING 2019

Stiftelsen Bodenbo Org. Nr. 898500-0622



**Invigning av Brogatan 44 i juni
2019 med 32 nya lägenheter.**



FOTO: KIM HÖGLUND

Innehåll

- SID 4 **Fastighetsutveckling**
- SID 6 **Underhåll**
- SID 8 **Kunder**
- SID 10 **Medarbetare**
- SID 11 **Styrelsen**
- SID 12 **Förvaltningsberättelse**
- SID 16 **Resultaträkning**
- SID 17 **Balansräkning**
- SID 19 **Kassaflödesanalys**
- SID 20 **Tilläggsupplysningar / Noter**
- SID 32 **Underskrifter**
- SID 33 **Revisionsberättelse**



Mycket hände och mer kommer att hända.

Vi lägger år 2019 bakom oss och kan konstatera att det varit ett viktigt och händelsefullt år i Bodenbos historia. Vi har byggt upp en intern kompetens de senaste åren genom våra projekt där lokaler och andra ytor konverterats till bostäder. Denna kompetens har nu använts till att bygga ett nytt hus, det första för Bodenbo på flera decennier. 32 lägenheter på Brogatan är en viktig milstolpe. Vår ambition är nu att minst ett hus skall byggas varje år de kommande åren förutsatt att efterfrågan på boende står sig och att byggtreprenörer lämnar konkurrenskraftiga priser.

Att ta hand om vårt befintliga bestånd är en annan stor utmaning. Vi har under året tillsammans med hyresgäster på Sveafältet påbörjat ett samråd kring hur en fastighet skall ROT-renoveras. Vi vill ju självfallet långsiktigt säkra våra fastighetsvärden men jag vill betona att ROT-renovering inte bara handlar om ekonomi och husens tekniska status, utan i minst lika stor utsträckning om goda boendemiljöer för våra hyresgäster. Det är därför det är så viktigt att hyresgästerna tidigt är med i processen. Vi kommer tillsammans att arbeta mycket med mjuka frågor som trivsel, trygghet och miljö för att skapa goda boendemiljöer. Vår ambition de närmaste åren är att minst ett ROT-projekt skall genomföras varje år.

Social hållbarhet är en del av ett allmännyttigt bolags dna. Vi har ett antal trivselgrupper där aktiva hyresgäster drar sitt strå till stacken för att skapa samvaro och trivsel i sitt bostadsområde. Deras bidrag kan inte underskattas och de är även en viktig kanal in till Bodenbo för både ris & ros. Dialogen vi har med dem är betydelsefull för våra ansträngningar till att göra områdena tryggare och trivsammare. Bodenbos initiativ till att skapa en plattform för en effektivare integration för nya Bodensare har varit en stor framgång. Boden integration och samverkan (BIS) har rönt lokal, regional och nationell uppmärksamhet för sitt arbetssätt som lett till att deltagarna har förbättrat sina språkkunskaper samt i många fall även fått jobb efter en kort tid i Sverige. Jag ser framför mig att arbetet med att utveckla både trivselgrupperna samt BIS kommer att vara betydelsefullt för att våra bostadsområden skall vara trygga och trivsamma för våra hyresgäster.

Jag har nu bara skummat ytan och lyft några områden där Bodenbo gjort framsteg under 2019. Det finns naturligtvis mycket annat att nämna, men allt ryms inte i denna text. Jag vill avsluta med att tacka alla medarbetare för att ni på ett engagerat, professionellt och omtänksamt sätt tagit er an de utmaningar vi stått och står inför!



Johan Johansson, VD Bodenbo



Fastighetsutveckling

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. En ansvarsfull fastighetsutveckling handlar inte bara om att utveckla fastigheterna utan också om att se till att våra områden är attraktiva och att våra hyresgäster trivs.

Bodenbo har de senaste 5 åren byggt om befintliga lokaler till 75 prisvärda och miljövänliga lägenheter. Under året har invigning av den första nyproduktionen sedan 1992 med 32 nya lägenheter skett. Förutom detta har Bodenbo påbörjat ett ROT-renoveringsprojekt med förstudie och hyresgästdialoger för två fastigheter på Sveafältet. Målet är förutom att förlänga livslängden på våra fastigheter även att skapa goda boendemiljöer för våra hyresgäster. Social hållbarhet är en del av Stiftelsens arbete, vilket lett till att Bodenbo tagit initiativet till att skapa en plattform för att aktivt motverka segregation och utanförskap genom samverkansprojektet Boden integration och samverkan. Ett projekt som fått stor uppmärksamhet och som har gett resultat i form av arbete för deltagare i projektet.



10-årsfirande på samverkansprojektet Boden integration och samverkan, Soldatgatan 16, Boden.





Utsikten från tredje våningen på Brogatan 44.

Nyproduktion

Invigning och inflyttning till vår nyproduktion på Brogatan 44 skedde i juni 2019. Alla 32 lägenheter var uthyrda och hyresgästerna började flytta in samma dag som invigningen av huset skedde. Detta är ett historiskt ögonblick i Bodenbos historia då den senaste nyproduktionen dessförinnan skedde för 28 år sedan. Bodenbo arbetar nu för nyproduktion på Sävastön, Trångagatan samt i centrala Boden, Majorsgatan 5.



Invigning av Brogatan 44 med tal, tårta och bandklippning av Carl-Åke Bergvall.



Nyproduktion på Sävastön kommer att vara klart under 2021. Det blir uppförande av både parhus och radhus, totalt 9 lägenheter från hustillverkaren Götenehus.

Underhåll

Bodenbo underhåller och utvecklar 2124 (2087) lägenheter och ett 40-tal lokaler. Verksamheten finns i Bodens kommun där ca 90% är belägna i Bodens tätort och övriga finns i Sävast och Harads.



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.

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelvärde för byggnadernas värdeår är 1976, vilket är 43 år. Bodenbo har under 2019 fortsatt att kraftfullt investera 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 2019 lades 235 kr/kvm på reparationer och underhåll, det är dock en minskning med 12 kr/kvm jämfört med 2018.



Ny plantering på Humlan.

Utförda åtgärder 2019

Renovering av fasad

Färgaregatan 10 – Sprucken fasad som åtgärdades med ny puts och tilläggsisolering.

Upprustning av trapphus

Drottninggatan 6 – målning av trapphus.

Upprustning av uteplatser/uterum

Humlan – Förbättring av utemiljön med nya planteringar och rensning av gamla.

Sälgen – Ny utemiljö med nya buskar, träd, gångar och utemöbler.

Underjordsbehållare

En stor investering som gjorts för att förbättra sophanteringen och hyresgästernas sorteringsmiljö är installationen av underjordsbehållare.

Utökande installationer (Behållare för färgat glas, ofärgat glas, tidningar, papp/kartong, metall, plast).

Jakobsgatan 35
Sergeantsgatan 8
Sergeantsgatan 10
Drottninggatan 45
Sveavägen 9

Kompleta installationer (behållare för Matavfall, Brännbart, färgat glas, ofärgat glas, tidningar, papp/kartong, metall och plast)

Egilsgänd 3
Snorresgänd 5
Garnisonsgatan 55



Johan Johansson vid underjordsbehållarna på Brogatan 44.



Fasadputs på Färgaregatan 10.

Drottninggatan 48
Landstingsvägen 6
Kyrkogårdsgatan 4-6
Brogatan 44

Parkeringar

Brogatan 38-42 – 10 st nya parkeringsplatser.

Motorvärmare

Brogatan 38-42 – 10 st nya parkeringsplatser med motorvärmare.

Garage

Boken 12 (Centralgarage) – Utökas med 8 st nya platser .

Takreoveringar

Takreoveringar har utförts på ett flertal ställen under året.

Drottninggatan 29
Drottninggatan 6
Brogatan 38-42
Ringvägen 27 – Garage.

Undercentraler

Byte av undercentraler har skett på Karbinen 13, Boken 12 och Sergeantgatan 10.

Karbinen 13 – Tryckhållning, styrning samt pump ny installerat.
Boken 12 – Byte av undercentral, värmesystem och radiatorer med temperaturstyrning.
Sergeantgatan 10 – Värmeväxlare, isolering, DUC etc utbytta för optimering av värme och varmvattenflödet.

Dörrbyte

Lundagårdsgatan 6-12 byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar för ökad säkerhet mot inbrott och brand samt för en förbättrad ljudmiljö.

Ventilation

Boken 12 – Nyinstallerad ventilation.

Energieffektiviseringar

Sergeantgatan 8 – Sanering och isolering av barnvagnsrum samt isolering av gamla sopnedkast för ökad trivselvärme i husen samt energieffektivisering.
Sergeantgatan 10 – Isolering av gamla sopnedkast för ökad trivselvärme i husen samt energieffektivisering.
Landstingsvägen 4 – Automatiserad avgasning och övervakning av systemtryck för ett jämnare tryck i värmesystemet.



Johan Enström vid den nya undercentralen på Boken 12.

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 allmännyttan är att främja bostadsförsörjningen inom Bodens kommun. Att kunderna är nöjda med vad Bodenbo erbjuder som hyresvärd är en förutsättning för en väl fungerande verksamhet.

Hyresgästundersökning

Under sommaren fick ett slumpmässigt urval av hyresgäster delta i vår hyresgästundersökning som genomförs av AktivBo. Syftet är att ta reda på hur hyresgästerna uppfattar Bodenbo som förvaltare. Undersökningen är ett verktyg i vårt arbete med att erbjuda ett bra boende.

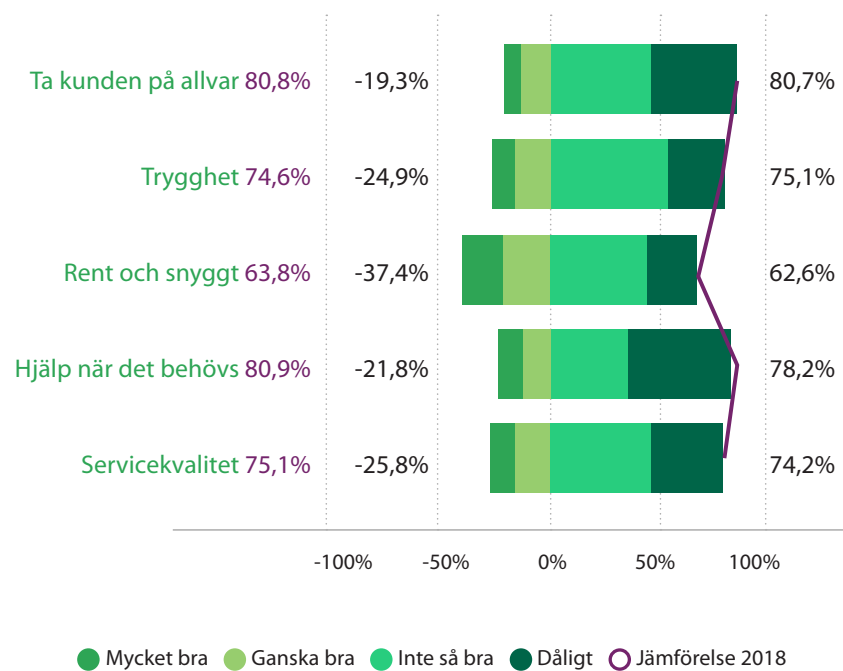




FOTO: DANIEL GUAL

Servicekvalitet

Servicekvalitet mäter hur hyresgästerna upplever Bodenbos förvaltning som helhet. Ju högre siffra desto bättre betyg. Det totala betyget för Servicekvalitet visar på 72,8% nöjda hyresgäster för 2019.

På frågedelen om att ta kunden på allvar kan vi se att 81% av hyresgästerna är nöjda. Bland annat upplever 80% att ni blir väl informerade om händelser i fastigheten, något som ökat med 5,4% sedan fjolåret. Vi ser även att missnöjet med ändrade telefontider och besökstider är stort men att det samtidigt är lättare att komma fram på telefon samt att få tag i rätt person.

Tryggheten upplevs som markant bättre än fjolåret och 3 av 4 tycker att den är bra, 75,1%.

På frågedelen rent och snyggt är det ett ökat missnöje runt städning av entré, källare och sophus.

I enkäten fanns även frågor kring trivsel i fastigheten och kvarteret. Vi är glada över att 90% av hyresgästerna trivs bra i den lägenhet de bor i. Vidare ser vi att 82% trivs bra i trappuppgången. 83% uppger även att ni trivs bra i kvartersområdet.

Medarbetare

Den senaste medarbetarundersökningen, Prevents enkät om psykosocial arbetsmiljö, genomfördes i januari 2019 och visar på en god upplevd arbetsmiljö. Det har skett många förändringar under de senaste åren i arbetsgruppen och under 2019 skedde två pensionsavgångar och ett flertal nyanställningar. Medarbetarna är Bodenbos största tillgång och övertygelsen är att nöjda medarbetare ger nöjda hyresgäster.



Foto på det vinnande bidraget av Therese Hedlund i Bodenbos medarbetardag för framtidens fastighetsutveckling.



Utbildning och friskvårdsaktiviteter

För att bibehålla och öka personalens kunskaper erbjuder Stiftelsen alla anställda årlig kompetensutveckling. Nio hälsofrämjande aktiviteter har under året genomförts varav fem aktiviteter initierades av friskvårdsgruppen som bildades 2017. Liksom förra året fanns ingen långtidssjukfrånvaro under 2019.

Sjuktal

Sjukfrånvaro var 2,76 % (2,44 %)

Långtidssjukfrånvaron var 0 % (0 %)

Bodenbos styrelse

Kommunfullmäktige i Boden utser, i enlighet med stadgarna, stiftelsens styrelse.



Från vänster längst bak: Anna-Karin Nylund, Anders Sundström, Maria von Schantz, Håkan Andersson, Johan Johansson, Jan-Olov Bäcklund, Torbjörn Lidberg, Bo Engström. **Främre raden:** Eva-Britt Larsson, Ann-Kristin Viklund, Lena Nilsson, Erica Sjöo, Urban Sundbom. **Saknas på bilden gör:** Daniel Rönnbäck och Johan Sellin.

Ledamöter

Jan-Olov Bäcklund
Ordförande

Anders Sundström
Vice ordförande

Maria von Schantz

Lena Nilsson

Daniel Rönnbäck

Håkan Andersson

Eva-Britt Larsson

Suppleanter

Torbjörn Lidberg

Johan Sellin

Erica Sjöo

Anna-Karin Nylund

Urban Sundbom

Ann-Kristin Viklund

Bo Engström

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Bodenbo, 898500-0622, med säte i Boden, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen är sin egen huvudman och verksamheten skall bedrivas i enlighet med stadgarna. Ändamålet är att främja bostadsförsörjningen inom Bodens kommun. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer. Kommunfullmäktige i Boden utser, i enlighet med stadgarna, stiftelsens styrelse.

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av stiftelsens lägenheter, knappt 90%, är belägna i Bodens tätort medan övriga finns i Sävast och Harads. Antalet lägenheter uppgick till 2 124 (2 087).

Viktiga händelser under året

Den 1 juli var det klart för inflyttning i de 32 nya lägenheterna som färdigställdes på Brogatan 44. Det är stiftelsens första nyproduktion sedan 1992. Förutom nyproduktionen har 5 lägenheter tillskapats genom lokalkonverteringar. För att förbättra sophantering har underjordsbehållare för komposter och brännbart avfall samt FNI installerats på 10 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 på bostäder ökade till 2,41% (1,46%) under året.

Stort behov av underhåll

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelvärdet för byggnadernas värdeår är 1976, vilket är 43 år. Bodenbo har under 2019 fortsatt att kraftfullt investera 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 2019 lades 235 kr/kvm på reparationer och underhåll, det är dock en minskning med 12 kr/kvm jämfört med 2018.

Fastigheternas verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 1 221 Mkr vid värderingstidpunkt december 2019. Övervärdet för beståndet beräknas till 709 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 Oxeln 5 med 2,8 Mkr, Oxeln 6 med 0,3 Mkr, Boden 55:9 med 0,6 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. Nio hälsofrämjande aktiviteter har under året genomförts varav fem aktiviteter initierades av friskvårdsgruppen som bildades 2017.

Total sjukfrånvaro under året var 2,76% (2,44%), liksom förra året fanns ingen långtidssjukfrånvaro under 2019.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i tkr

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	135 507	131 276	130 193	130 019	125 523
Resultat efter finansiella poster	7 324	938	13 416	10 896	-7 617
Rörelsemarginal %	7,3	4,9	15,7	16,0	2,6
Avkastning på eget kapital %	5,6	0,8	11,3	8,7	neg
Balansomslutning	562 058	553 723	529 207	539 192	524 851
Soliditet %	23,1	21,8	22,5	23,2	22,5
Antal anställda	26	24	23	23	22

Definitioner: se not

Rörelseresultat

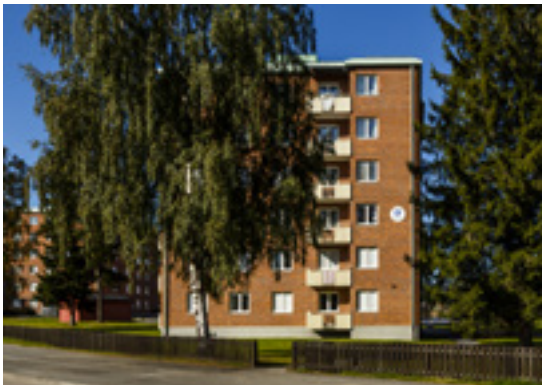
Stiftelsen redovisar från och med 2014 i enlighet med det så kallade K3-regelverket. Den största förändringen därvid är dels övergång till komponentavskrivning och den därmed sammanhängande aktiveringen av större underhållsåtgärder som tidigare kostnadsförts.

Den generella höjningen av bostadshyrorna med 2% från och med mars 2019 utgjorde en intäktsökning med 2 Mkr. Övrig intäktsökning är huvudsakligen hänförlig till nyproduktionen på Brogatan 44 och till viss del av årets lokalkonverteringar där nya lägenheter tillskapats samt en mindre ökning av intäkter för bilplatsuthyrning. Hyresbortfallet för lägenheter ökade med 1,2 Mkr vilket påverkar resultatet negativt.

Reparationskostnaderna ligger på i princip samma nivå som föregående år medan underhållskostnaderna är drygt 1 Mkr lägre jämfört med föregående år men ligger fortfarande på en för bolaget hög nivå historiskt sett. Driftkostnaderna har ökat beroende av taxehöjningar på vatten, renhållning, fjärrvärme och el. Personalkostnaden har ökat med drygt 1,3 Mkr vilket främst hänförs till ökat antal anställda jämfört med år 2018.

Stiftelsen har under året återfört tidigare nedskrivningar på byggnader med 3,9 Mkr, utöver det har Stiftelsen även gjort återföring av tidigare nedskrivning i intressebolaget Bodens Stadsnät AB med 1,8 MKR. Dessa två poster av engångskaraktär påverkar resultatet positivt med sammanlagt 5,7 Mkr.

Räntekostnaden sjönk med 1,2 Mkr till 4,4 Mkr (5,6 Mkr). Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,12% (1,40%).



Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av av- och nedskrivningar, uppgick till -8,1 Mkr (-36,7 Mkr).

Investeringar

Under året har det investerats för 26,9 Mkr (73,5 Mkr). Merparten av investeringarna är hänförliga till förbättringar i fastighetsbeståndet och nyproduktion på Brogatan 44.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 129,9 Mkr (120,8 Mkr), vilket innebär en soliditet på 23,1 % (21,8%). Den finansiella nettoskulden ökade med 18,1 Mkr och uppgick till 378,9 Mkr (360,8 Mkr). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 12,0 Mkr (20,2 Mkr).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 0,99%, genomsnittlig räntebindning 2,6 år och genomsnittlig kapitalbindning 2,6 år.



Eget kapital

	Grundfond	Reserv- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans	5 088 433	29 721 872	83 737 497	2 285 537
Omföring av föregående års resultat			2 285 537	-2 285 537
Årets resultat				9 102 989
Vid årets utgång	5 088 433	29 721 872	86 023 034	9 102 989

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 95 126 023, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	Belopp i kr 95 126 023
Summa	95 126 023

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

Resultaträkning

Belopp i kr

	NOT	2019	2018
Nettoomsättning		135 507 263	131 276 067
Övriga rörelseintäkter	2	815 896	598 298
		136 323 159	131 874 365
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer		-34 019 685	-35 267 296
Driftskostnader	3,4	-54 769 723	-53 289 890
Personalkostnader	5	-19 487 507	-18 158 916
Fastighetsskatt		-2 800 761	-2 246 940
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 224 797	-16 060 667
Övriga rörelsekostnader		-174 800	-464 334
Rörelseresultat		9 845 886	6 386 322
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 799 999	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 880	110 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 369 459	-5 560 825
Resultat efter finansiella poster		7 324 306	938 099
Bokslutsdispositioner		-	889 220
Resultat före skatt		7 324 306	1 827 319
Skatt på årets resultat	6	1 778 683	458 218
Årets resultat		9 102 989	2 285 537

Balansräkning

Belopp i kr

	NOT	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,8	525 413 273	487 450 837
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 681 585	1 317 024
Byggnadsinventarier	11	2 305 196	2 509 337
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	6 846 322	36 246 227
		538 246 376	527 523 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	1 800 000	418 501
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
		1 840 000	458 501
Summa anläggningstillgångar		540 086 376	527 981 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		695 643	377 132
Övriga fordringar		6 409 578	3 064 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 819 406	2 108 397
		9 924 627	5 549 789
Kassa och bank		12 046 557	20 191 048
Summa omsättningstillgångar		21 971 184	25 740 837
Summa tillgångar		562 057 560	553 722 763

Balansräkning

Belopp i kr

	NOT	2019	2018
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		86 023 034	83 737 497
Årets resultat		9 102 989	2 285 537
		95 126 023	86 023 034
Summa eget kapital		129 936 328	120 833 339
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	11 990 656	13 115 074
		11 990 656	13 115 074
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	391 000 000	381 000 000
		391 000 000	381 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 905 670	22 489 869
Skatteskulder		282 188	358 294
Övriga kortfristiga skulder		706 264	798 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	16 236 454	15 127 590
		29 130 576	38 774 350
Summa eget kapital och skulder		562 057 560	553 722 763

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

	NOT	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 845 886	6 386 322
Avskrivningar och nedskrivningar		15 224 797	16 060 667
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		-49 088	-
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar		174 800	464 334
Omklassificering till kostnad		806 407	-
		26 002 802	22 911 323
Erhållen ränta		47 880	112 602
Erlagd ränta		-4 390 210	-5 553 237
Betald inkomstskatt		578 159	-481 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 238 631	16 989 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 374 837	-1 345 531
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-9 546 919	14 050 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 316 875	29 694 903
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-26 933 867	-73 541 759
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		54 000	-
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-2 450 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-418 500
Avyttring av finansiella tillgångar		418 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 461 367	-76 410 259
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000 000	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 000 000	10 000 000
Årets kassaflöde		-8 144 492	-36 715 356
Likvida medel vid årets början		20 191 049	56 906 404
Likvida medel vid årets slut		12 046 557	20 191 048

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 583 615 kr (392 750 kr).

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019	2018
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	185 828	236 188
Andra uppdrag	-	25 271

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

	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	5 461 068	4 967 954
Mellan ett och fem år	10 584 515	11 217 505
Senare än fem år	4 304 370	6 656 958
	20 349 953	22 842 417
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	5 426 110	4 621 822

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2019	Varav män	2018	Varav män
Sverige	26	18	24	17
Totalt	26	18	24	17

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

	2019	2018
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	1 592 286	1 401 906
Löner och andra ersättningar, anställda	10 956 084	9 992 096
	12 548 370	11 394 002

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

	2019	2018
Andel kvinnor		
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar	12 548 370	11 394 002
Sociala kostnader	6 563 877	6 165 819
(varav pensionskostnader) 1)	1 842 180	1 723 915

1) Av företagets pensionskostnader avser 433 809 kr (f.a. 397 146 kr) företagets VD och styrelse.

Not 6 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	654 265	-318 339
Uppskjuten skatt	1 124 418	776 557
	1 778 683	458 218

Avstämning av effektiv skatt	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		7 324 306		1 827 319
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-1 567 402	22,0	-402 010
Ej avdragsgilla kostnader	0,7	-52 207	-21,9	-333 292
Ej skattepliktiga intäkter	-16,7	1 221 084	18,2	400 180
Årets skillnad skm och bfm avskr byggnad	6,0	-437 757	21,2	-386 638
Skm direktavdrag UH fastighet	-34,2	2 505 871	-22,3	406 650
Skatt hänförlig till tidigare år	-8,9	654 265	0,2	-3 229
Effekt av ändrade skattesatser/och Skatteregler	-	-	-48,8	891 316
Förändring årets underskottsavdrag	22,8	-1 669 589	-	-
Förändring uppskjuten skatt	-15,4	1 124 418	6,3	-114 759
Redovisad effektiv skatt	-24,3	1 778 683	-25,1	458 218

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	815 744 783	776 002 387
-Nyanskaffningar	16 906 404	37 186 639
-Avyttringar och utrangeringar	-916 747	-1 879 028
-Omklassificeringar	35 439 820	4 434 785
Vid årets slut	867 174 260	815 744 783
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-323 377 858	-308 342 093
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	741 947	1 414 694
-Årets avskrivning	-18 114 988	-16 450 458
Vid årets slut	-340 750 899	-323 377 857

Ackumulerade nedskrivningar		
-Vid årets början	-4 916 088	-5 811 088
-Återförda nedskrivningar	3 906 000	1 819 000
-Årets nedskrivningar	-	-924 000
Vid årets slut	-1 010 088	-4 916 088
Redovisat värde vid årets slut	525 413 273	487 450 838

Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden IB	49 453 377	47 563 377
Nyanskaffningar	-	1 890 000
Ackumulerade anskaffningsvärden UB	49 453 377	49 453 377
Ackumulerade nedskrivningar	-880 088	-880 088

Not 8 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2019	2018
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 145 431 000	1 078 156 000
Vid årets slut	1 221 400 000	1 145 431 000

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

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	224 564	224 564
Vid årets slut	224 564	224 564
Ackumulerade 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

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	15 762 424	10 057 790
-Nyanskaffningar	3 181 141	989 695
-Avyttringar och utrangeringar	-1 369 129	-122 900
-Omklassificeringar		4 837 839
	17 574 436	15 762 424
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-14 445 400	-9 118 202
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 364 217	122 900
-Omklassificeringar		-5 068 314
-Årets avskrivning	-811 668	-381 784
	-13 892 851	-14 445 400
Redovisat värde vid årets slut	3 681 585	1 317 024

Not 11 Byggnadsinventarier

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	2 837 469	716 994
-Omklassificeringar		230 475
-Nyanskaffningar		1 890 000
	2 837 469	2 837 469
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-328 132	-204 708
-Årets avskrivning	-204 141	-123 424
	-532 273	-328 132
Redovisat värde vid årets slut	2 305 196	2 509 337

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Vid årets början	36 246 227	4 755 586
Omklassificeringar	-36 246 227	-4 434 785
Investeringar	6 846 322	35 925 426
Redovisat värde vid årets slut	6 846 322	36 246 227

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 218 500	1 800 000
-Förvärv		418 500
-Avyttringar	-418 500	
Vid årets slut	1 800 000	2 218 500
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Under året återförda nedskrivningar	1 799 999	-1 799 999
Vid årets slut	-	-1 799 999
Redovisat värde vid årets slut	1 800 000	418 501

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	2 599 437 1 014 911	40%	1 800 000
			1 800 000

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör från fastställd årsredovisning avseende räkenskapsåret 2018. I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver.

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019	2018
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

	2019	2018
Förutbetalda tomträttsavgälder	356 326	348 426
Förutbetalda avgifter kabel TV	143 877	168 657
Förutbetalda försäkringspremier	1 769 242	807 923
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	549 960	783 391
	2 819 405	2 108 397

Not 16 Disposition av vinst

Förslag till disposition av företagets vinst.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 95 126 023, disponeras enligt följande:

	2019
Balanseras i ny räkning	95 126 023
	95 126 023

Not 17 Uppskjuten skatt

2019	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark		15 874 503	15 874 503
Skattemässigt underskottsavdrag	3 883 846		-3 883 847
Uppskjuten skattefordran /skuld (netto)	3 883 846	15 874 503	11 990 656

2018

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

Temporär skillnad

2019	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark		18 853 622	-18 853 622
	517 242 049	440 181 357	77 060 692
	517 242 049	459 034 979	58 207 070

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

Skattesats

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

Not 18 Långfristiga skulder

	2019	2018
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	371 000 000	351 000 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 000 000	30 000 000

Not 19 Checkräkningskredit

	2019	2018
Beviljad kreditlimit	20 000 000	10 000 000
Outnyttjad del	- 20 000 000	-10 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupna löner	2 617	10 511
Upplupna semesterlöner	1 781 865	1 640 071
Upplupna sociala avgifter	560 684	518 613
Upplupna räntekostnader	230 370	251 121
Förutbetalda hyresintäkter	9 453 822	8 535 470
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 207 096	4 171 805
	16 236 454	15 127 591

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2019	2018
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Enligt 21§ Fastigos stadgar motsvarande 2% av lönesumman för år 2018	221 602	203 319

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utsikter för 2020

Resultatet efter finansnetto för 2020 beräknas till 3,4 Mkr.

Förhandlingar om 2020 års hyror resulterade i en hyreshöjning med 1,96% procent från och med 1 februari vilket motsvarar en intäktsökning på ca 2,2 Mkr vid bibehållen vakansgrad. Hyreshöjningen svarar inte upp mot de kostnadsökningar som Stiftelsen har under år 2020 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 + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Underskrifter

Boden den 28/2 - 2020



Jan-Olov Bäcklund
Styrelseordförande



Johan Johansson
Verkställande direktör



Eva-Britt Larsson



Anders Sundström



Hakan Andersson



Maria von Schantz



Lena Nilsson



Daniel Rönnbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mar 2020

KPMG AB



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Bodenbo för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Bodenbo år 2019.

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

Vi tillstyrker att styrelsens ledamöter och verkställande direktörer beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseföreländandet.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för allt 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 ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseföreländandet eller årsredovisningslagen.


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 10 mars 2020

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



FORMSMEDJAN STRATEGISK KOMMUNIKATION
FOTO: MATS ENGFORS / FOTOGRAFIC
OM INTE ANNAT ANGES.



Bodenbo[®]

VÄLKOMMEN HEM

BODENBO.SE