

Årsredovisning 2010









Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD:n för Stiftelsen Bodenbo avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2010.

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen Bodenbo förvaltar idag ett bestånd om 2451 bostäder, varav 29 är lokaler och 601 bostäder inom äldre och serviceboende. Det största fastighetsbeståndet finns inom Bodens stadskärna men en stor del finns även i Sävast och Harads.

Stiftelsens målsättning är att främja bostadsförsörjningen i Bodens kommun. Det ska ske genom ett brett utbud som väl matchar de individuella kraven på boendemiljö, pris, service och standard. Bodenbo värnar om sina hyresgäster och är ett bostadsföretag där de boende ska ha en nära kontakt med sin hyresvärd och kunna vara med och påverka sitt boende.

Väsentliga händelser under året

I början av året hade Bodenbo en vakansgrad på 222 tomma lägenheter. Under året ökade dock efterfrågan vilket föranledde att antalet tomma lägenheter sjönk till 163 i slutet av perioden.

Nettouthyrningen var 59 lägenheter som till största delen beror på försvarets omställning till yrkesarmé, där man gått ifrån värnplikt till kontraktsanställda soldater.

Framtidens bredband levereras i öppna nät innefattande fastighetsnät samt koax nät. Det öppna nätet innebär att flera tjänsteleverantörer kan sälja sina tjänster och en ökad konkurrens medför på sikt lägre pris. Utbudet ska innehålla tv, bredband samt telefoni. För att säkerställa det öppna nätet behövs en gemensam plattform som i sin tur kräver ett större kundunderlag. Av den anledningen har även övriga större fastighetsägare tillsammans med Bodenbo bildat ett utvecklingsbolag som möjliggör en utveckling av plattformen. Bolaget med namnet Bodens kommunikationsoperatör ägs till 40 % av Bodenbo och 60 % ägs av privata intressenter.

Årets nöjd-kund-indexundersökning är i paritet med 2009 års resultat som var det bästa resultatet sedan mätningarna påbörjades 2004.

Hyror

Antalet outhyrda lägenheter är 163 stycken, detta motsvarar ett hyresbortfall på drygt 10 miljoner kronor. Bodenbo har en bra efterfrågan på lägenheter så prognosen är positiv för att vakansgraden ska fortsätta sjunka. I årets hyresförhandling begärde Bodenbo en hyreshöjning på 2,31 % och utfallet blev 1,65 %.

Projekt och investeringar

De större investeringarna under året är förädling av butikslokaler för uthyrning till Hennes & Mauritz, fönster och ventilationsåtgärder samt fjärrvärmeinkoppling på Sävastön.

Miljö och kvalitet

Kvalitetsarbete innefattar en vid aspekt eftersom det berör allt inom företaget och dess verksamhet. Bodenbo har under året fortsatt sin satsning rörande utveckling och förbättring. I takt med detta fortsätter arbetet med det integrerade ledningssystemet.

En uppgradering av IT-miljön och även fastighetssystemet med dess applikationer påbörjades under vintern för att fortgå in på nästa år. Detta syftar till en förbättrad kundservice, kapacitet, arbetsmiljö, uppföljning, marknadsföring, kontroll samt arbetssätt internt likväl som gentemot entreprenörer.

Reparation och underhåll

Underhållet är fortsatt högt och ligger på drygt 135 kr/m². De större underhållsåtgärderna är fönsterbyte, takunderhåll målningsarbeten samt ventilationsåtgärder.

Organisation och personal

Under året har en tjänsteman avslutat sin tjänstgöring och en person har anställts för att möta personalbehovet som uppkommer under 2011 då fyra personer avslutar sin tjänstgöring på grund av pensionering. Stiftelsen Bodenbo har fortsatt låg sjukfrånvaro. Årets totala sjukfrånvaro var 1,2 % att jämföra med 1,5 % 2009.

Årets resultat

Resultatet av Stiftelsens verksamhet framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Stiftelsen redovisar ett överskott på 80 237 kronor samt ett balanserat överskott från tidigare år på 94 612 367 kronor. Årets resultat har påverkats positivt av lägre räntekostnader samt lägre driftskostnader på grund av effektivisering av fastighetsförvaltningen.

Bodenbos ekonomi är stark och soliditeten är 25 %.

Styrelsen behandlar årets resultat genom att avsätta 8 024 kronor till reservfonden. Resterande överskott på 72 213 kronor sätts av till dispositionsfonden, så att det totala överskottet som balanseras i ny räkning blir 94 684 580 kronor.



Resultaträkning

	NOT	2010	2009
Hysesintäkter	1	91 707 866	91 334 704
Övriga intäkter		4 885 565	3 710 387
Summa nettoomsättning		96 593 431	95 045 091
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer		-15 190 973	-13 778 286
Driftskostnader	2	-44 026 416	-44 135 666
Personalkostnader	3	-14 814 064	-15 103 017
Fastighetskostnader		-2 507 739	-1 868 968
Av- och nedskrivningar	4	-10 596 239	-10 534 110
Rörelseresultat		9 458 000	9 625 044
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-5 000
Resultat från övriga finansiella anl.tillg		79 347	72 598
Övriga ränteintäkter	5	388 070	309 389
Räntebidrag		7 707	26 969
Räntekostnader	6	-9 852 886	-9 811 338
Resultat efter finansiella poster		80 237	217 662
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		80 237	217 662

Balansräkning

	NOT	2010	2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7, 16, 17		
Byggnader		450 845 336	450 749 988
Mark		36 171 653	36 171 653
Installationer		53 255	181 510
Inventarier och maskiner		543 968	1 120 612
Pågående projekt	8	106 715	5 238 643
Summa materiella anläggningstillgångar		487 720 927	493 462 406
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	9		
Långfristig fordran dotterbolag		10 000 000	10 000 000
Andelar i dotterbolag		100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 140 000	10 140 000
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Material- och bränslelager		128 425	93 384
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 652 731	2 964 837
Fordringar koncernföretag		0	1 241 878
Övriga fordringar		174 590	719 954
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	10	2 140 229	2 825 930
Kortfristiga placeringar		2 251 317	2 233 496
Summa kortfristiga fordringar		7 218 868	9 986 095
Kassa och Bank		104 447	105 310
SUMMA TILLGÅNGAR		505 312 667	513 787 195

	NOT	2010	2009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	11		
Grundfond		5 088 433	5 088 433
Reservfond		27 826 160	27 804 394
Fritt eget kapital	11		
Dispositionsfond		94 612 367	94 416 472
Årets resultat		80 237	217 662
Summa eget kapital		127 607 197	127 526 961
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Fastighetslån		341 382 000	351 082 000
Checkkredit		16 769 726	17 611 044
Summa långfristiga skulder		358 151 726	368 693 044
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		8 873 178	8 200 577
Övriga kortfristiga skulder		1 368 874	69 314
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	13	9 311 693	9 297 299
Summa kortfristiga skulder		19 553 744	17 567 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		505 312 667	513 787 195
Ställda säkerheter	14	131 659 200	135 027 500
Ansvarsförbindelser	15	186 134	190 235

Kassaflödesanalys

Indirekt metod

	NOT	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		9 458 000	9 625 044
Avskrivningar		7 468 484	8 041 694
Övriga ej likviditetspåverkande poster		3 442 885	2 462 412
		20 369 369	20 129 150
Erhållen ränta		395 777	336 258
Erhållna utdelningar		79 347	67 598
Erlagd ränta		-9 733 082	-9 842 524
		11 111 411	10 690 482
Ökning/minskning varulager		-35 041	61 167
Ökning/minskning kundfordringar		312 105	-506 563
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		2 472 942	12 338 707
Ökning/minskning leverantörsskulder		672 600	-1 162 930
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 194 149	1 363 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 728 166	22 784 007
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	-5 169 890	-21 537 975
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-10 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 169 890	-31 537 975
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	8 761 125
Amortering av skuld		-10 541 318	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 541 318	8 761 125
Årets kassaflöde		16 958	7 257
Likvida medel vid årets början		2 338 806	2 331 549
Likvida medel vid årets slut	19	2 355 764	2 338 806

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade redovisning- och värderingsprinciper överensstämmer med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Värderingar av värdepapper

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde (marknadsvärde), dvs enligt lägsta värdets princip.

Finansiella instrument

Säkring av stiftelsens räntebindning. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar stiftelsen mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten "räntekostnader och liknande resultatposter", och periodiseras över avtalstiden. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för realiserade förluster görs.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och fördelas över den ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	100 år
Garageflytt	25 år
Markanläggningar	5 år
Maskiner, inventarier, datorer	3–5 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella, placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

NOT 1 Specifikation av hyresintäkter och hyresbortfall

	2010	2009
Hyresintäkter	107 663 000	106 532 488
Hyresbortfall	-15 355 143	-14 618 172
Hyresrabatter	-599 991	-579 612
	91 707 866	91 334 704

NOT 2 Driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	640 021	737 757
Taxebundna avgifter	28 071 806	28 347 183
Övriga rörelsekostnader	15 314 589	15 050 726
	44 026 416	44 135 666

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers revisionsuppdrag	92 150	69 375
andra uppdrag	44 450	106 261
KPMG andra uppdrag	25 000	0

NOT 3 Antal anställda och personalkostnader

	2010	2009
Antal anställda		
Totalt	24	24
Varav män	17	18
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter	7	7
Varav män	6	6
VD och andra ledande befattningshavare	1	1
Varav män	1	1
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön och ersättning till styrelse och VD	1 009 189	976 727
Lön och ersättning till övriga anställda	8 378 096	8 369 926
Sociala kostnader	2 613 699	3 226 144
Pensionskostnader övrig personal	865 002	833 302
Pensionskostnader VD	452 354	381 318
Övriga personalkostnader	1 495 724	1 315 600
	14 814 064	15 103 017

Den verkställande direktören för Bodenbo sade upp sig i november 2010. Uppsägningstiden är 6 månader och han kommer att arbeta under gällande tid. En överenskommelse är gjord tillsammans med ordförande, som innebär att uppsägningstiden halveras och övergår i ett förvaltningsuppdrag från den 1 februari 2011.

Sjukfrånvaro	2010	2009
Total sjukfrånvaro	1,22 %	1,51 %
långtidsfrånvaro	0,00 %	0,00 %
sjukfrånvaro för män	0,90 %	1,62 %
anställda 50 år -	1,60 %	1,59 %

NOT 4 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2010	2009
Planenliga avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	6 635 594	6 603 554
Nedskrivningar byggnader	1 500 155	2 462 413
Utrangering	1 627 600	0
Inventarier, maskiner och installationer	832 890	1 468 143
	10 596 239	10 534 110

NOT 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2010	2009
Ränteintäkter	390 868	3 811
Skattefria ränteintäkter	0	682
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	-2 798	4 896
Ränteintäkter från koncernföretag	0	300 000
	388 070	309 389

NOT 6 Räntekostnader	2010	2009
Räntekostnader på fastighetslån	9 851 705	9 807 581
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 182	1 543
Övriga finansiella kostnader	0	2 214
	9 852 886	9 811 338

NOT 7 Materiella anläggningstillgångar	2010	2009
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	662 272 986	640 499 944
Nyanskaffningar under året	0	830 000
Under året genomförd omfördelning	10 173 827	20 943 042
Utrangerade byggnader	-4 741 999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	667 704 814	662 272 986
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan	-179 742 350	-172 733 752
Årets avskrivningar enligt plan	-6 635 594	-7 008 598
Återförd ackumulerad avskrivning försålda/utrangerade objekt	2 926 714	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-183 451 230	-179 742 350
Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-31 780 648	-29 318 235
Årets nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-1 627 600	-2 462 413
Utgående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-33 408 248	-31 780 648
Utgående bokfört värde på byggnader	450 845 336	450 749 988
MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 171 653	36 171 653
Utgående bokfört värde på mark	36 171 653	36 171 653
INSTALLATIONER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 806 316	1 806 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 806 316	1 806 316
Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 624 805	-1 417 950
Årets avskrivningar enligt plan	-128 255	-206 855
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 753 060	-1 624 805
Utgående bokfört värde på installationer	53 256	181 511

INVENTARIER OCH MASKINER

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 585 216	12 474 935
Nyanskaffningar under året	127 991	385 281
Försäljningar och utrangeringar under året	-295	-275 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **12 712 912** **12 585 216**

Ingående ackumulerade avskrivningar enl plan	-11 464 604	-10 913 363
Årets avskrivningar enligt plan	-704 635	-826 241
Försäljningar och utrangeringar under året	295	275 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan **-12 168 944** **-11 464 604**

Utgående bokfört värde inventarier och maskiner **543 968** **1 120 612**

NOT 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2010	2009
Ingående balans	5 238 643	5 858 990
Under året nedlagda kostnader	5 041 899	20 322 695
Under året genomförda omfördelningar	-10 173 827	-20 943 042
Utgående balans	106 715	5 238 643

NOT 9 Finansiella anläggningstillgångar

	2010	2009
Revers Bodenbo Holding AB, 556745-3021	10 000 000	10 000 000
Andelar i dotterbolag Bodenbo Holding AB, 556745-3021 Kapital och röstandel 100 %	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav: HBV	40 000	40 000
	10 140 000	10 140 000

NOT 10 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	2010	2009
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		
Upplupna räntebidrag	0	0
Övriga interimfordringar	2 140 229	2 825 930
	2 140 229	2 825 930

NOT 11 Förändring av det egna kapitalet

	Grund/reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-32 892 826	-94 416 472	-217 662
Årets resultat			-80 237
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämma	-21 766	-195 896	217 662
Belopp vid årets utgång	-32 914 592	-94 612 367	-80 237

NOT 12 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

	2010	2009
Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	290 382 000	317 693 044
Förfallotid senare än fem år från balansdagen	51 000 000	51 000 000
Totalt	341 382 000	368 693 044
Långfristiga skulder 2010-12-31	341 382 000	368 693 044

NOT 13 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2010	2009
Upplupna semesterlöner	1 134 876	1 183 673
Upplupna arbetsgivaravgifter	356 578	371 910
Förutbetalda hyror	6 535 483	5 376 487
Upplupna räntekostnader	710 881	591 076
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	573 875	1 774 153
	9 311 693	9 297 299

NOT 14 Ställda säkerheter för egna skulder

	2010	2009
Fastighetsinteckningar	131 659 200	135 027 500

NOT 15 Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelse enligt 21 § i Fastigo´s stadgar motsvarar två procent av lönesumman för år 2009.

NOT 16 Taxeringsvärden på fastigheterna

	2010	2009
Byggnader	381 901 000	339 791 000
Mark	100 277 000	82 234 000
Totalt	482 178 000	422 025 000

NOT 17 Förteckning över Stiftelsens fastigheter

Förvaltningsområde 1	Förvaltningsområde 2
Sländan 10	Humlan 5
Geväret 1, 7	Karbinen 1, 5-14
Asken 21	Mullvaden
Boden 48:5	Krassen
Boden 55:9	Pilen 4
Boden 56:12, 16-20	Apeln 7
Svartbjörnsbyn 10:38	Nejlikan 2
Svartbjörnsbyn 10:84	Akacian 1
Svartbjörnsbyn 10:88	Dahlia 1, 2
Hjorten 5, 6	Blåsippan
Gunnarsbyn 25:2	Boden 57:16-17, 19-21
Harads 1:88	Pinjen 1, 2
Harads 4:31	Oxeln 6
Harads 4:49-59	Sävast 9:44-45
Harads 4:64	Sävast 23:100
Harads 4:65	Enen
Harads 4:67	
Harads 4:92-93	
Harads 6:44	
Harads 9:141	
Harads 10:21	
Harads 10:34	
Vitsippan 21	

NOT 18 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:

Årets investeringar	-5 169 890
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	-5 169 890

NOT 19 Likvida medel

Kassa och bank	104 447
Kortfristiga placeringar	2 251 317
Likvida medel	2 355 764

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick totalt till 2 251 317 kr varav 0 kr utgjordes av ej omsättningsbara fordringar med en löptid över tre månader, och placeringar i aktier. Dessa poster klassificeras ej som likvida medel.

Outnyttjade krediter uppgick vid årets slut till 20 430 274 kr.


Boden den 24 februari 2011


Rasmus Joneland
Ordförande

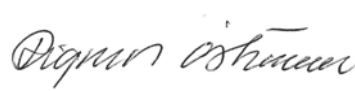

Britt-Marie Loggert-Andrén


Anders Granström


Michael Engström


Björn Lindgren

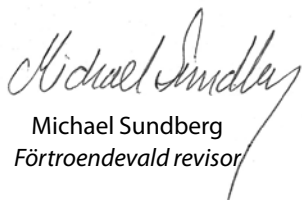

Lars-Gunnar Holmqvist



Rigmor Åström


Bo Gillberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 25 mars 2011



Karl-Olof Öhrn
Auktoriserad revisor

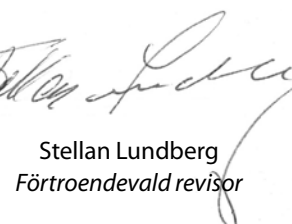

Michael Sundberg
Förtroendevald revisor


Roland Dahlqvist
Förtroendevald revisor


Britt-Inger Olsson
Förtroendevald revisor


Erik G Holmgren
Förtroendevald revisor


P-O Planting
Förtroendevald revisor


Stellan Lundberg
Förtroendevald revisor

Stiftelsen Bodenbo • Org.nr. 898500-0622



www.bodenbo.se

Box 801, 961 17 Boden. Tel 0921-578 80.