

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsens säte: Boden

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Bodenbo (org.nr 898500-0622) lämnar härmed årsredovisning för verksamheten 2016. Stiftelsen är ensam ägare till Bodenbo Holding AB (org.nr 556745-3021).

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

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av Stiftelsens fastigheter, över 90 procent, är belägna i Bodens tätort medan övriga finns i Sävast och Harads. Antalet lägenheter uppgick till 2035 (2034).

Viktiga händelser under året

2016 har präglats av förnyelse då fastighetssystemet har uppgraderats och även blivit mobilt, fakturascanning har införts, nyckelhanteringen har moderniserats, kundtjänsten har byggts om, brandskyddet för arkiv och kontor har höjts för att nämna några viktiga händelser.

Stiftelsen har under året ingått en överenskommelse med Bodens kommun som innebär att de två avtalen mellan Stiftelsen och Socialförvaltningen avslutades. Parterna har inga fortsatta krav på varandra utifrån dessa två avtal. I samband med denna överenskommelse så återtog Bodens kommun sitt tidigare beslut om en förhöjd borgensavgift till 0,55%. Borgensavgiften är nu åter 0,3%.

Marknad

Efterfrågan på bostäder i kommunen 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. Vid årsskiftet uppgick vakanserna till 6 lägenheter (0,29%). Med något enstaka undantag var dessa under renovering eller uthyrda till senare inflyttning.

40 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. 40 nya lägenheter sprungna ur lokaler eller ytor som ej nyttjas har identifierats. Dessa lägenheter kommer att produceras under 2017.

571

Stort behov av underhåll

Fastighetsbeståndet är relativt gammalt i jämförelse med övriga allmännyttiga bostadsföretag. Medelfärdigställandeåret är 1975, 42 år, och inga nya bostadshus har byggts de senaste 25 åren. Bodenbo har under 2016 kraftfullt investerat i fastigheternas underhåll. Underhållsbehovet är fortsatt stort i hela beståndet då underhållet varit eftersatt under lång tid som en följd av Stiftelsen Bodenbos tidigare höga vakanser och därmed uteblivna intäkter. Under 2016 lades 218 kr/kvm på reparationer och underhåll vilket är på samma nivå som föregående år. I Bodenbos underhållsplan avsätts cirka 10 Mkr per år i reparationer och cirka 20 Mkr per år för underhåll, totalt 90 Mkr mellan 2016 och 2018.

Rörelseresultat

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

Det redovisade resultatet efter finansnetto uppgick till 10,9 Mkr (-7,6). Resultatet har påverkats positivt med återföring av nedskrivningar på 5,2 Mkr avseende tre fastigheter där de bokförda värdena beräknats understiga aktuellt marknadsvärde. Det kan jämföras med förra året då Stiftelsen istället hade nedskrivningar på 6,95 Mkr. Det sammanlagda övervärdet för hela beståndet, efter ovan nämnd återföring av nedskrivning, uppgick vid årsskiftet till 541 Mkr. En nedskrivning av innehavet i intressebolaget Kommunikationsoperatör i Boden AB har påverkat resultatet negativt med 1,8 Mkr.

Den generella höjningen av bostadshyrorna med 0,5 procent från och med januari 2016 utgjorde en intäktsökning med 0,6 Mkr. Övrig intäktförändring är huvudsakligen hänförlig till förändringar i lokal- och bilplatsuthyrningen.

Satsningarna på underhåll och reparationer ligger på samma nivå som 2015 och motsvarar ca 218 kr/kvm. Nivån är dock otillräcklig i ett långsiktigt perspektiv.

Finansnettot sjönk med 2,8 Mkr till 8,4 Mkr (11,2) vilket återspeglar de sjunkande marknadsräntorna. Den genomsnittliga kostnaden för lånat kapital under året uppgick till 2,26 procent (3,01).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet, resultat efter finansnetto med återläggning av av- och nedskrivningar, uppgick till 19,6 Mkr (13,2).

Investeringar

Under året har investerats för 9,6 Mkr (7,5). Merparten av utgifterna är hänförliga till förbättringar i fastighetsbeståndet.

Likviditet och soliditet

Det synliga egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 125 Mkr (118), vilket innebar en soliditet på 23,2 procent (22,5). Den finansiella nettoskulden minskade med 15 Mkr och uppgick till 328 Mkr (343). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 43 Mkr (28).

På balansdagen var den genomsnittliga räntan i låneportföljen 1,94 procent inklusive effekter av swapkontrakt medan den genomsnittliga räntelöptiden var 2,3 år.

Fastigheternas verkliga värden

Marknadsvärdet på stiftelsens fastigheter har beräknats till 1 016 Mkr vid värderingstidpunkt december 2016. Övervärdet för beståndet beräknas till 541 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 Datscha använts. För validering av värderingen har oberoende fastighetsvärderare anlåtats. Marknadsvärderingen har resulterat i återföring av nedskrivning på fastigheterna Asken 21 med 2,4 Mkr, Oxeln 5 med 1,6 Mkr och Oxeln 6 med 1,2 Mkr.

Organisation och personal

Under året har ett flertal utbildningstillfällen hållits. Fokus har främst varit på att öka personalens kunskaper och färdigheter rörande fastighetssystemet. Men även kring fakturahantering, lönerapportering och nyckelhantering. Teamutvecklingsinsatser har genomförts för ledningsgrupp samt bovärdsgruppen.

Total sjukfrånvaron under året var 2,9% (2,2%), långtidsfrånvaron var 0% (0%).

n1)

Flerårsöversikt*	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	130 593	125 523	123 071	120 075	115 619
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 896	-7 617	-4 572	-6 254	10 435
Rörelsemarginal (%)	16,0%	2,6%	6,5%	5,8%	21,1%
Avkastning på eget kapital (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Balansomslutning (tkr)	539 192	524 851	543 186	575 090	578 860
Soliditet (%)	23,2%	22,5%	22,9%	22,3%	25,3%
Antal anställda	23	22	21	20	18

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

Förändring i eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2016-01-01	5 088 433	29 721 872	89 448 043	-5 984 132	118 274 216
Överföring resultat föregående år	0	0	-5 984 132	5 984 132	0
Årets resultat	0	0	0	6 944 312	6 944 312
Utgående balans 2016-12-31	5 088 433	29 721 872	83 463 911	6 944 312	125 218 528

Årets resultat

Stiftelsen redovisar ett överskott på 6 944 312 kronor samt ett balanserat överskott från tidigare år på 83 463 911 kronor.

Styrelsen behandlar årets vinst genom att avsätta 6 944 312 kronor till dispositionsfonden. Det totala överskottet som balanseras i ny räkning blir 90 408 223 kronor.

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

af

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hyresintäkter		127 314 339	122 994 206
Övriga rörelseintäkter		3 278 667	2 528 466
		130 593 006	125 522 672
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhåll och reparationer		-31 407 655	-31 368 467
Driftskostnader	2	-48 833 941	-49 467 973
Personalkostnader	3	-18 051 834	-18 167 315
Fastighetsskatt		-2 233 858	-2 081 693
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring) av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 715 630	-20 865 166
Övriga rörelsekostnader		-406 659	-349 733
		-109 649 577	-122 300 347
Rörelseresultat		20 943 429	3 222 325
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 709 659	127 885
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	64 600	203 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 402 373	-11 171 159
		-10 047 432	-10 839 526
Resultat efter finansiella poster		10 895 997	-7 617 201
Skatt på årets resultat	6	-3 951 685	1 633 069
Årets resultat		6 944 312	-5 984 132

njs

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	488 511 101	490 352 028
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	802 120	944 330
Byggnadsinventarier	10	593 711	596 845
Pågående projekt	11	2 574 122	389 822
		492 481 054	492 283 025
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		100 000	100 000
Andelar i intresseföretag	12, 13	1	1 800 000
Andra långfristiga fordringar	14	40 000	40 000
		140 001	1 940 000
Summa anläggningstillgångar		492 621 055	494 223 025
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Material- och bränslelager		0	141 722
		0	141 722
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		672 973	657 833
Fordringar hos koncernföretag		0	0
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar		190 071	395 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 645 503	847 065
		3 508 547	1 900 840
<i>Kassa och bank</i>	18	43 062 040	28 585 814
Summa omsättningstillgångar		46 570 587	30 628 376
SUMMA TILLGÅNGAR		539 191 642	524 851 401

np

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		5 088 433	5 088 433
Reservfond		29 721 872	29 721 872
		34 810 305	34 810 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		83 463 911	89 448 043
Årets resultat		6 944 312	-5 984 132
		90 408 223	83 463 911
Summa eget kapital		125 218 528	118 274 216
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	13 718 408	9 766 290
		13 718 408	9 766 290
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	371 000 000	370 524 000
		371 000 000	370 524 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	728 000
Leverantörsskulder		10 640 273	7 501 599
Skulder till koncernföretag		51 562	61 562
Aktuella skatteskulder		296 575	3 378
Övriga skulder		2 919 438	2 733 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	15 346 858	15 258 667
		29 254 706	26 286 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		539 191 642	524 851 401

117

Kassaflödesanalys

	2016-01-01	2015-01-01
	-2016-12-31	-2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20 943 429	3 222 325
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	8 715 630	20 865 166
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-435 500	-39 500
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	406 659	349 733
	29 630 218	24 397 724
Erhållen ränta	154 940	331 633
Erlagd ränta	-8 402 373	-11 171 159
Återbetald skatt	433	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 383 218	13 558 198
före förändringar av rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	141 722	14 179
Förändring av rörelsefordringar	-1 607 707	11 420 590
Förändring av rörelseskulder	3 695 810	392 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 613 043	25 385 670
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 620 317	-7 581 202
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	735 500	39 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 884 817	-7 541 702
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av lån	-252 000	-11 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-252 000	-11 110 000
Årets kassaflöde	14 476 226	6 733 968
Likvida medel vid årets början	28 585 814	21 851 846
Likvida medel vid årets slut	43 062 040	28 585 814

07

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Koncernredovisning

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

Intäktsredovisning

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Redovisning av leasingavtal

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

177

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

Varulager

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

Skatt

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

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Not 2 Arvode till revisorer

	2016	2015
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	278 941	299 398
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	98 626
Andra uppdrag	9 188	31 293
	288 129	429 317
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Övriga tjänster	68 500	47 500
	68 500	47 500

70

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016	2015
Män	14	13
Kvinnor	9	9
	23	22

	2016	2015
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 352 193	1 239 273
Övriga anställda	9 808 485	10 376 308
	11 160 678	11 615 581

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	359 411	364 333
Pensionskostnader för övriga anställda	1 990 964	1 381 651
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	4 042 263	4 331 454
	6 392 638	6 077 438

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

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.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter från koncernföretag	0	150 411
Övriga ränteintäkter	64 600	51 265
Resultat vid avyttringar	0	2 072
	64 600	203 748

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Övriga räntekostnader	8 402 373	11 171 159
	8 402 373	11 171 159

113

Not 6 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Justering avseende tidigare år	433	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 590 170	1 186 843
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-1 361 948	446 226
Summa redovisad skatt	-3 951 685	1 633 069
Redovisat resultat före skatt	10 895 997	-7 617 201
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	2 397 119	-1 675 784
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	2 902 549	2 916 417
Ej avdragsgill nedskrivning	395 999	1 529 440
Övriga ej avdragsgilla kostnader	30 724	-1 316
Förändring underskottsavdrag	-1 361 943	447 716
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-3 222 354	-3 216 205
Ej skattepliktig återföring av nedskrivning på byggnader	-1 141 801	
Ej skattepliktiga intäkter	-293	-268
Redovisad skatt	0	0

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 18 Avsättningar

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader är hänförlig till skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark. Skillnaden uppgår till totalt 70 093 807 kronor (f å 58 320 308 kronor).

Outnyttjat underskottsavdrag uppgår till totalt 7 737 407 kronor (f å 13 928 081 kronor).

713

Not 7 Byggnader och mark

Byggnader	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	722 720 624	717 145 517
Årets anskaffningar	6 914 866	6 447 729
Försäljningar/utrangeringar	-440 344	-872 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	729 195 146	722 720 624
Ingående avskrivningar	-236 977 176	-224 243 623
Försäljningar/utrangeringar	33 685	522 889
Årets avskrivningar	-13 193 411	-13 256 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 136 902	-236 977 176
Ingående nedskrivningar	-46 087 248	-39 135 248
Årets återföring av tidigare nedskrivning	5 190 000	0
Årets nedskrivningar	0	-6 952 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 897 248	-46 087 248
Utgående redovisat värde byggnader	438 160 996	439 656 200
Mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 111 377	51 065 473
Årets anskaffningar	0	45 904
Försäljningar/utrangeringar	-300 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 811 377	51 111 377
Ingående nedskrivningar	-1 256 088	-1 256 088
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 256 088	-1 256 088
Utgående redovisat värde mark	49 555 289	49 855 289
Markanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 424 287	2 073 913
Årets anskaffningar	0	350 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 424 287	2 424 287
Ingående avskrivningar	-1 583 748	-1 538 024
Årets avskrivningar	-45 723	-45 724
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 629 471	-1 583 748
Utgående redovisat värde markanläggningar	794 816	840 539
Utgående redovisat värde byggnader och mark	488 511 101	490 352 028

nn

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde	475 049 000	476 607 877
Verkligt värde	1 015 585 000	913 200 000

Beräkning av verkligt värde

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

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 564	290 132
Försäljningar/utrangeringar	0	-65 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 564	224 564
Ingående avskrivningar	-224 564	-290 132
Försäljningar/utrangeringar	0	65 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 564	-224 564
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 360 088	15 515 358
Årets anskaffningar	440 104	203 283
Försäljningar/utrangeringar	-163 585	-1 358 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 636 607	14 360 088
Ingående avskrivningar	-13 415 758	-14 206 806
Försäljningar/utrangeringar	163 585	1 358 553
Årets avskrivningar	-582 314	-567 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 834 487	-13 415 758
Utgående redovisat värde	802 120	944 330

Not 10 Byggnadsinventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	652 438	181 453
Årets anskaffningar	64 556	470 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	716 994	652 438
Ingående avskrivningar	-55 593	-12 097
Årets avskrivningar	-67 690	-43 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 283	-55 593
Utgående redovisat värde	593 711	596 845

n)

Not 11 Pågående projekt

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värden	389 822	326 894
Under året nedlagda kostnader	9 739 428	5 638 132
Omklassificeringar	-7 555 128	-5 575 204
Utgående redovisat värde	2 574 122	389 822

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 800 000	1 800 000
Årets nedskrivning	-1 799 999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1 800 000

Utgående redovisat värde	1	1 800 000
---------------------------------	----------	------------------

Not 13 Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	Antal andelar	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde	Intäktsförd utdelning		
						Org.nr.	Säte
Kommunikationsoperatör i Boden AB	20 000	40%	40%	1	0		
				1	0		
Kommunikationsoperatör i Boden AB						556817-2752	Boden
				1 809 082	567 234		

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Redovisade belopp härrör från fastställd årsredovisning avseende räkenskapsåret 2015.

I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver

Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

DD

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	346 226	344 462
Förutbetalda avgifter kabel-tv	1 523 752	0
Förutbetalda försäkringspremier	65 899	5 340
Övriga förutbetalda kostnader	709 627	497 263
	2 645 504	847 065

Not 16 Avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	9 766 290	11 399 359
Årets avsättningar	3 952 118	0
Under året återförda belopp	0	-1 633 069
	13 718 408	9 766 290

Se även not 6 Skatt på årets resultat.

Not 17 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	331 000 000	370 524 000
	331 000 000	370 524 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	40 000 000	0
	40 000 000	0

17

Not 18 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kredit	30 000 000	13 200 000
Utnyttjad kredit	0	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner	0	1 350 000
Upplupna semesterlöner	995 707	1 152 092
Upplupna sociala avgifter	312 851	781 138
Upplupna räntekostnader	343 551	744 847
Förutbetalda hyresintäkter	9 648 404	9 191 656
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	4 046 346	2 038 934
	15 346 859	15 258 667

Not 20 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	101 055 800
Summa ställda säkerheter	0	101 055 800

Not 21 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Eventualförpliktelse enligt 21 § Fastigos stadgar motsvarande två procent av lönesumman för år 2015	201 898	182 819
	201 898	182 819

Not 22 Upplysningar om finansiella instrument

Säkringsredovisning - säkring av ränterisk

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

På balansdagen uppgår nominell nettovolym ränteswapar till 220 000 000 kronor och lånevolym med rörlig ränta uppgår till 225 000 000 kronor. Ränteswaparnas verkliga värde på balansdagen uppgår till -4 808 795 kronor.

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering.

Not 23 Utsikter för 2017

Efterfrågan på bostäder i kommunen bedöms öka, i synnerhet för mindre lägenheter. Marknadsrisken bedöms som liten de kommande åren. Resultatet efter finansnetto för 2017 beräknas till 2,9 Mkr och kassaflödet till 20 Mkr. Kassaflödet bedöms inte täcka 2017 års investeringar men Stiftelsens ansamlade likvida medel täcker 2017 års planerade investeringar.

Förhandlingar om 2017 års hyror resulterade i en höjning med 0,9% från och med 1 januari. Detta motsvarar en intäktsökning på ca 1 Mkr vid bibehållen vakansgrad. Underhållsåtgärderna är fortsatt högt prioriterade som en följd av beståndets ålderssammansättning. Totalt beräknas Stiftelsen lägga ner 40 Mkr eller 277 kr/kvm i underhåll och förbättringsinvesteringar.

Styrelsen bedömer att verksamheten långsiktigt är underbalanserad med hänsyn till ökat underhållsbehov och förväntad normalisering av räntekostnaderna. Underbalanseringen uppskattas kunna mötas av ökad produktivitet, lägre vakanser och effektivare hyressättning.

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

77

Boden den 16, 2 2017



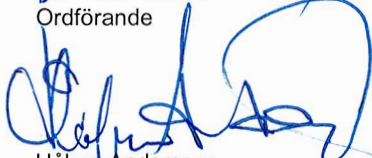
Jan-Olov Bäcklund
Ordförande



Johan Johansson
VD, ledamot



Daniel Rönnbäck
Ledamot



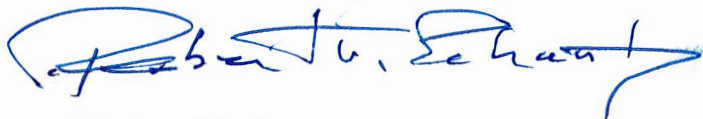
Håkan Andersson
Ledamot



Anders Petersson
Ledamot



Anders Sundström
Ledamot



Robert von Schantz
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats 2017- 02- 23



Mikael Boström
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen BodenBo för räkenskapsåret 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 de 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 uppger, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

RB



EY

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen BodenBo för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Boden 2017-02-23

Mikael Boström
Auktoriserad revisor