

Årsredovisning för  
**Bodens Näringsfastigheter AB**  
556044-2377

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-15
Underskrifter	16

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bodens Näringsfastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Boden 2025-04-28

  
Conny Bergwall  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bodens Näringsfastigheter AB, 556044-2377, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänt om verksamheten

Boden Näringsfastigheter AB med säte i Bodens kommun skall främja sysselsättningen och bidra till en differentiering av näringsliv och arbetsmarknad inom Boden kommun, genom att uppföra, äga, förvärva, avyttra och förvalta fastigheter och lokaler för industri-, kontors-, service-, utbildnings- samt vid behov affärsverksamhet.

Bolaget ska bygga sina verksamheter på affärsmässiga principer, nyttja sina resurser effektivt samt verka för en ur miljösynpunkt långsiktig och hållbar utveckling. Arbetet med miljöfrågor ska sammanfalla med ägarens miljöpolitiska intentioner.

Bolagets totala fastighetsbestånd omfattar 17 byggnader med en total yta om ca 62 000 kvm/BTA. Fastighetsbeståndet består till huvudsak av kontor-, utbildningslokaler samt industrilokaler. Under året har beståndet utökats med ytterligare en fastighet samt ett dotterbolag innehållande en fastighet. Huvuddelen av bolagets uthyrning sker till staten, region Norrbotten och Bodens kommun.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Nettoomsättning	50 578	44 300	37 773	35 950	31 533
Rörelseresultat	18 201	11 456	10 832	8 924	6 778
Rörelsemarginal %	36	25,9	28,7	24,8	21,5
Balansomslutning	435 125	205 761	195 288	186 618	180 849
Avkastning på sysselsatt kapital %	4,6	6,6	6,2	5,2	4,1
Avkastning på eget kapital %	29,2	28	35,5	36,2	33,1
Soliditet %	10	16,2	14,1	11,6	9,4
Investeringar	13 394	19 186	12 212	8 852	24 867
Resultat efter finansiella poster	12 660,5	9 361,7	9 777,9	7 813,9	5 649

Definitioner: se not

Under året har arbetet inriktas först och främst mot befintliga kunder och deras lokalbehov samt att strukturera upp teknisk och administrativ förvaltning.

Under året har det genomförts flera åtgärder för att effektivisera drift och energiförbrukning vilket bidrar till sänkta driftkostnader och högre resultat. Energieffektiviseringen bidrar till målsättningen i Borgmästaravtalet. Resultatet ger bolaget möjlighet att stärka soliditeten och på sikt kunna fortsätta investera i nya fastigheter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är en ren beställarorganisation, projektledning och teknisk fastighetsförvaltning köps av Bodens kommun, fastighetsavdelningen.

Huvuddelen av bolagets vakanta ytor är utbildningslokaler i Fd Vårdhögskolan. Arbetet är påbörjat för att hitta nya kunder och hyra ut lokalerna.

Etableringen av Stegra (tidigare H2 Green Steel) har ökat efterfrågan på industrilokaler. Under året har fastighetsmarknaden präglats av högre räntor och ökade avkastningskrav, väldigt få transaktioner, enstaka nyproduktioner och avvaktande marknad trots Stegras etablering.

Bolaget har under året förvärvat ett dotterbolag, Bodens Kommun Samhällsfastigheter AB, innehållande en fastighet med byggnad om ca 10 000 kvm som hyrs ut som hälsocentral och särskilt boende.

## Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat
Vid årets början	800 000	40 000	14 400 000	8 653 704
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				7 790 609
<b>Vid årets slut</b>	<b>800 000</b>	<b>40 000</b>	<b>14 400 000</b>	<b>16 444 313</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	23 053 704
årets resultat	7 790 609
<b>Totalt</b>	<b>30 844 313</b>
balanseras i ny räkning	30 844 313
<b>Summa</b>	<b>30 844 313</b>

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

2025060519082

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		50 577 592	44 299 885
Övriga rörelseintäkter		805 277	2 821
		<u>51 382 869</u>	<u>44 302 706</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-22 111 914	-22 307 708
Personalkostnader	3	-2 846 198	-2 672 751
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-8 223 372	-7 865 882
<b>Rörelseresultat</b>		<u>18 201 385</u>	<u>11 456 365</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		896 309	583 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 437 146	-2 678 604
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>12 660 548</u>	<u>9 361 680</u>
Bokslutsdispositioner	5	-2 750 476	-4 522 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>9 910 072</u>	<u>4 839 680</u>
Skatt på årets resultat	6	-2 119 463	-1 026 499
<b>Årets resultat</b>		<u>7 790 609</u>	<u>3 813 181</u>

2025060519083

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7,8	176 521 305	172 997 857
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 776 979	1 308 992
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 879 008	1 700 000
		<u>181 177 292</u>	<u>176 006 849</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	191 534 344	-
Fordringar hos koncernföretag		29 313 048	-
Uppskjuten skattefordran	12	2 420 653	2 159 863
		<u>223 268 045</u>	<u>2 159 863</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>404 445 337</u>	<u>178 166 712</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 502 969	3 438 962
Fordringar hos koncernföretag		19 184 079	22 541 194
Övriga fordringar		1 134 372	1 021 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	858 151	593 031
		<u>30 679 571</u>	<u>27 594 448</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>30 679 571</u>	<u>27 594 448</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>435 124 908</u>	<u>205 761 160</u>

2025060519084

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		800 000	800 000
Reservfond		40 000	40 000
		<u>840 000</u>	<u>840 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		14 400 000	14 400 000
Balanserat resultat		8 653 704	4 840 524
Årets resultat		7 790 609	3 813 181
		<u>30 844 313</u>	<u>23 053 705</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>31 684 313</u>	<u>23 893 705</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	14	831 000	538 000
Periodiseringsfonder	15	13 865 000	11 407 524
		<u>14 696 000</u>	<u>11 945 524</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	370 000 000	150 000 000
		<u>370 000 000</u>	<u>150 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 863 479	5 813 248
Skulder till koncernföretag		710 615	2 697 125
Skatteskulder		1 062 805	402 368
Övriga kortfristiga skulder		2 623 969	1 723 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 483 727	9 285 860
		<u>18 744 595</u>	<u>19 921 931</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>435 124 908</u>	<u>205 761 160</u>

2025060519085

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		12 660 548	9 361 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	21	8 223 372	7 865 882
		<u>20 883 920</u>	<u>17 227 562</u>
Betald inkomstskatt		-1 719 815	-1 479 783
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>19 164 105</b>	<b>15 747 779</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 085 123	1 250 758
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 837 775	4 187 872
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 241 207</b>	<b>21 186 409</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-13 393 815	-19 186 409
Förvärv av finansiella tillgångar		-220 847 392	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-234 241 207</b>	<b>-19 186 409</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		220 000 000	
Lämnade koncernbidrag			-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>220 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

2025060519086

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **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. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaderna består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 3-80 år.

#### **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.

Inventarier, verktyg och installationer skrivs av på 10 år.

Mark har inte någon begränsad nyttjandeperiod och skrivs därför inte av.

#### **Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar**

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.

2025060519087

## **Leasing**

### Leasing

#### Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

## **Ersättningar till anställda**

### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

#### Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

#### Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

#### Förmånsbestämda planer

Koncernen har inte några förmånsbestämda planer.

### **Ersättningar vid uppsägning**

En avsättning för avgångsvederlag redovisas endast om koncernen är förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning görs för den delen av uppsägningslönen som den anställde får utan arbetsplikt, med tillägg för sociala avgifter.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

2025060519088

### Försäljning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal.

### 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Detta innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som är hänförliga till investeringsverksamhetens eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

## Not 2 Operationell leasing - leasegivare

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	47 728 470	46 354 117
Mellan ett och fem år	108 980 801	120 887 680
Senare än fem år	177 719 741	192 838 764

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	2	2
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-8 095 806	-7 763 040
Inventarier, verktyg och installationer	-127 566	-102 842
<b>Totalt</b>	<b>-8 223 372</b>	<b>-7 865 882</b>

## Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överavskrivningar	-293 000	-199 000
Lämnade koncernbidrag		-2 000 000
Periodiseringsfond, årets avsättning	-3 859 000	-2 323 000
Periodiseringsfond, årets återföring	1 401 524	
<b>Summa</b>	<b>-2 750 476</b>	<b>-4 522 000</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	2 380 253	1 430 164
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-260 790	-403 665
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>2 119 463</b>	<b>1 026 499</b>

## Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt		9 910 072		4 839 680
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6%	-2 041 475	-20,6%	-996 974
Ej avdragsgilla kostnader	0%	-1 096	0%	-858
Ej skattepliktiga intäkter	1,4%	139 907	0%	1 773
Skatt hänförlig till tidigare år	0%	-	0%	5 864
Schablonränta på periodiseringsfond	-0,6%	-61 568	-0,8%	-36 304
Skattemässig justering	-4,2%	-416 021	-8,3%	-403 665
Temporära skillnader uppskjuten skatt	2,6%	260 790	8,3%	403 665
<b>Aktuell skatt</b>	<b>-21,4%</b>	<b>-2 119 463</b>	<b>-21,2%</b>	<b>-1 026 499</b>

2025060519090

## Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	237 725 859	220 368 234
-Nyanskaffningar	9 919 254	17 357 625
-Omklassificeringar	1 700 000	-
Vid årets slut	249 345 113	237 725 859
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-64 128 002	-56 364 962
-Årets avskrivning	-8 095 806	-7 763 040
Vid årets slut	-72 223 808	-64 128 002
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-600 000	-600 000
Vid årets slut	-600 000	-600 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>176 521 305</b>	<b>172 997 857</b>
<b>Varav mark</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	13 287 324	6 691 426
- Nyanskaffningar	2 880 855	6 595 898
Vid årets slut	16 168 179	13 287 324

## Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	280 348 000	279 280 000
Vid årets slut	366 816 000	280 348 000

Värdering av fastigheterna har skett med hjälp av respektive fastighets driftnetto. Vald kalkylränta är satt utifrån den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk beroende på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter.

Fastigheternas verkliga värde är det marknadsvärde som värderingsobjektet bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Värdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot med ett bedömt direktavkastningskrav.

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 577 925	1 449 141
-Nyanskaffningar	595 553	128 784
	2 173 478	1 577 925
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-268 933	-166 091
-Årets avskrivning	-127 566	-102 842
	-396 499	-268 933
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 776 979</b>	<b>1 308 992</b>

2025060519091

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 700 000	
Omklassificeringar	-1 700 000	-
Investeringar	2 879 008	1 700 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 879 008</b>	<b>1 700 000</b>

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	
-Förvärv	191 534 344	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>191 534 344</b>	

**Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Bodens Kommun Samhällsfastigheter AB, 559469-6386, Boden	25 000	100	191 534 344
			<b>191 534 344</b>

2025060519092

2025060519093

## Not 12 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2024-12-31</b>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	2 420 653		2 420 653
Kortfristiga fordringar	-		-
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 420 653		2 420 653
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>2 420 653</b>		<b>2 420 653</b>
<b>2023-12-31</b>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	2 021 954		2 021 954
Kortfristiga fordringar	137 909		137 909
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 159 863		2 159 863
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>2 159 863</b>		<b>2 159 863</b>

## Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<b>2024-12-31</b>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Byggnader	160 953 126	172 703 868	11 750 742
Kortfristiga fordringar	-	-	-
	<b>160 953 126</b>	<b>172 703 868</b>	<b>11 750 742</b>
<b>2023-12-31</b>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Byggnader	160 310 532	170 125 842	9 815 310
Kortfristiga fordringar	-	669 460	669 460
	<b>160 310 532</b>	<b>170 795 302</b>	<b>10 484 770</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	830 528	554 263
Upplupen intäkt	27 623	38 768
	<b>858 151</b>	<b>593 031</b>

## Not 14 Ackumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Inventarier och maskiner	831 000	538 000
	<b>831 000</b>	<b>538 000</b>

### Not 15 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018		1 401 524
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	1 450 000	1 450 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	1 947 000	1 947 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	1 916 000	1 916 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 370 000	2 370 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	2 323 000	2 323 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	3 859 000	
	<b>13 865 000</b>	<b>11 407 524</b>

Av periodiseringsfonder utgör 2 856 190 kr (fg år 2 349 950 kr) uppskjuten skatt.

### Not 16 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Förfallotidpunkt inom ett år	60 000 000	50 000 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	260 000 000	100 000 000
Förfallotidpunkt efter 5 år	50 000 000	-
	<b>370 000 000</b>	<b>150 000 000</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader</i>		
Räntekostnader	1 175 246	356 342
Övriga driftskostnader	16 166	50 106
Övriga upplupna kostnader	682 331	533 161
Förutbetalda hyresintäkter, kvartal 1	8 609 984	8 346 251
	<b>10 483 727</b>	<b>9 285 860</b>

### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har uppstått efter räkenskapsårets slut som påverkar resultat och ställning för 2024.

### Not 19 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Bodens Kommunföretag AB, org nr 556330-0333, med säte i Boden.

Bodens Kommunföretag AB upprättar koncernredovisning för den större koncernen.

2025060519094

## Not 20 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

*Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

*Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	8 223 372	7 865 882
	<u>8 223 372</u>	<u>7 865 882</u>

## Underskrifter

Boden, den dag som framgår av elektronisk signatur

Kenneth Backgård  
Styrelseordförande

Conny Bergwall  
Verkställande direktör

Leif Pettersson

Dennis Eliasson

Åke Eltoft

Jan-Olov Bäcklund

Liz Lovag

Tobias Nilsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av elektronisk signering  
KPMG AB

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

2025060519096

## SIGNATURES

## ALLEKIRJOITUKSET

## UNDERSKRIFTER

## SIGNATURER

## UNDERSKRIFTER

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

2025060519097

## LEIF PETTERSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Näringsfastigjeter

c54fdf53-3702-4ee5-a6b9-ae1eda254121 - 2025-03-11 16:29:47 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8cab564d-350f-4ab7-8dd5-5998af76db96 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## Conny Jörgen Bergvall

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bodens Näringsfastigheter Ab

d22ab10f-3207-459f-93b7-585e5b3f6e99 - 2025-03-11 16:43:01 UTC +02:00

BankID / Freja eID - c681b561-cf4f-45cf-9522-41452a4ad70d - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## DENNIS ELIASSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BNF AB

67d55701-2676-4da5-a22c-052e13a7b07d - 2025-03-11 16:50:59 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 3c68ca82-39fb-4e51-ad8a-483b9eb7561c - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## LIZ LOVAG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: S

9ba838c9-14a7-4f52-9890-7231290ccd97 - 2025-03-11 16:55:36 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 221baa26-ee10-4028-b3fd-a36b29f69b88 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## Jan-Olov Bäcklund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bodens Näringsfastigheter AB, styrelsen

b8f29c4c-c8f9-4e26-8e1b-6bb1d97ca4be - 2025-03-11 17:12:03 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8aab99df-3551-4ca5-94c3-41474538f8cb - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## PER ÅKE ELTOFT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Åke Eltoft

ed67a860-1209-464a-8965-2a09ce021d0d - 2025-03-11 17:43:25 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8d64b1d5-2954-450b-bec1-bd7eba46a4e5 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## KENNETH BACKGÅRD

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bodens Näringsfastigheter

eafdd86d-8574-4002-ae00-f8062341386a - 2025-03-11 18:48:18 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 720234f2-2c5a-49f3-9cd2-5f069ca198f0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Lars Tobias Nilsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bodens Näringsfadtigheter AB

b0e4da58-938e-4b22-bb64-4bfa013974a1 - 2025-03-13 11:21:45 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 3868a56e-11c5-4b06-b6ab-080e1ca4cb24 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MONIKA LINDGREN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB

0f68cf31-5875-4cae-a643-7261861d6eaf - 2025-03-13 17:15:23 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 2e523dac-290b-4732-a70c-f84f7f3b0d8f - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

2025060519098

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmatekningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bodens Näringsfastigheter AB, org. nr 556044-2377

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bodens Näringsfastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bodens Näringsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, 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 revisorssed 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bodens Näringsfastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bodens Näringsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Luleå den dag den elektroniska signaturen utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

2025060519101

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MONIKA LINDGREN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 3c90a02222de2a[...]c1b8e1a0e218c

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-03-13 15:07:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: MOL0N-4004I-XIVIU-7HKOO-8CDXU-V8LPP