ÅRSREDOVISNING 2016

KALIXBO

Formgivning: Plan Sju kommunikation
Foto: Elisabeth Gustavsson, Linda Danhall
Tryck: GJ Offset

Förord 5
Förvaltningsberättelse 6

Koncern
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser 11
Kassaflödesanalys 12

Moderföretag
Resultaträkning 15
Balansräkning 16
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser 17
Kassaflödesanalys 18

Noter 20
Redovisningsprinciper med bokslutskommentarer 20
Underskrifter 33
Revisionsberättelse 34

ORDAZ

Lysande på många sätt

Nu står Kalixbo i startgropen för nästa byggprojekt. Denna gång bygger vi två hyreshus med totalt 49 lägenheter i kvarteret Prästen där alla hyresgäster får en fantastisk utsikt över älven. Byggstart sker under våren 2017 med inflyttning våren 2018 för det ena huset och vintern 2018 för det andra. Över 3 000 personer står i bostadskö så det finns stort behov av bostäder. Vi har låg vakansgrad, den 31 december 2016 var endast sju lägenheter lediga. Därför känns det extra roligt att kunna starta byggnation i kvarteret Prästen.

Vår vision Tryggt, Trivsamt och Tillgängligt innebär att vi under 2016 fortsatte arbetet med att förbättra belysningen på våra bostadsområden, både trapphus och ute på gårdarna. Det är ett arbete som vi fortsätter med under 2017. Vi byter ut äldre armaturer till en modern och dessutom energisnål och miljövänlig belysning. Vi har också sett över andra delar av bostadsområdenas utemiljöer och för att nämna någon insats så har vi byggt nya uteplatser bland annat i kvarteret Svalan och i Båtskärsnäs. Annat som Kalixbo har utfört under 2016 är till exempel sista etappen av stamrenoveringen i kvarteret Sländan. Alla 149 lägenheter i området har då också fått nytt fräscht badrum och ny köksinredning.

Vi har nu avverkat tre år med komponentredovisning (K3), där fastigheterna delas upp i flera komponenter med olika avskrivningstider. Vinsten på sista raden i resultaträkningen fortsätter att stiga trots ökade satsningar på underhåll. Mer kostnader läggs som investeringar istället för att tas direkt från årsresultatet. En annan bidragande orsak till det goda resultatet är det fortsatt låga ränteläget. Kalixbo har under året ett överskott efter finansnetto på 13,2 miljoner kr och soliditeten uppgår till 14,7 % för 2016.

Kalixbo har tillsammans med Hyresgästföreningen påbörjat en översyn av hyresstrukturen i bolagets hela fastighetsbestånd. Syftet är att hyran i de enskilda lägenheterna ska överensstämma med hyresgästernas värderingar och bruksvärdet för lägenheten. Det är bland annat faktorer som modernitet,

standard, läge och förvaltningskvalitet som ska påverka hyressättningen. Arbetet inleddes under 2016 och kommer att pågå under de kommande åren

Jag vill också passa på att tacka alla, ingen nämnd, ingen glömd, för ett gott samarbete under det gångna året. Nu ser jag fram mot 2017 års utmaningar.

Ingela Rönnbäck
VD, Kalixbo

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Moderföretag

Stiftelsen Kalixbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag med verksamhet i Kalix kommun. Huvudman för stiftelsen är Kalix kommun. Stiftelsen har till föremål för sin verksamhet att inom Kalix kommun förvärva, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärslokaler och kollektiva anordningar.

Stiftelsen Kalixbostäder förvaltar dotterbolaget Strandägarna i Kalix AB, org nr 556619-4295 med säte i Kalix. Strandägarna i Kalix AB äger en fastighet i kvarteret Skäret i Kalix kommun.

Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 83 514 (83 929) m^2 varav 55 621 (54 429) m^2 utgör bostäder.

Fastighetsbestånd	2016	2015
Kalix	731	727
Töre	61	60
Båtskärsnäs	20	20
Karlsborg/Risön	12	12
Morjärv	12	12
Nyborg/Ytterbyn	12	12
Totalt	**848**	**843**

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antal flyttningar har under året uppgått till 197 (229) eller 18,5% (22,6%) av det totala beståndet.

Antalet oplacerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 7(9) eller 0,8% (1,1%).

Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 mars 2016 höjdes hyrorna med 0,75%. Överenskommelsen var tvåårig och höjningen av bostadshyran för 2017 sker den 1 mars 2017 med 0,75%.

Förvaltning

Stiftelsen förvaltas från kontoret i kvarteret Länsman, Kalix. Därifrån sköts även förvaltningen av dotterbolaget Strandägarna i Kalix AB och intresseföretaget Kalix Nya Centrum KB.

Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Stiftelsen Kalixbostäder har slutfört sina underhållssatsningar i kvarteret Sländan. Sista etappen omfattande 47 lägenheter har genomgått stamrenoveringar, arbetet färdigställdes i slutet av året och därmed har samtliga lägenheter i kvarteret Sländan renoverats.

Arbetet med att successivt förbättra belysningen på de olika bostadsområdena har fortsatt under 2016. Det är ett led i vår vision om att bostadsområdena skall vara trygga, trivsamma och tillgängliga. Vidare har en översyn av utemiljön skett på Kyrkvägen i Båtskärsnäs, området har fått nya altaner samt i kvarteret Svalan har ny uteplats tillskapats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Under året har fastighetsbeståendet marknadsvärderats. Marknadsvärdet uppgår till 672 824 Mkr vilket är 55,5% högre än bokfört värde. Vidare har stiftelsen tillskapat ytterligare fem lägenheter i sitt fastighetsbestånd, fyra mindre lägenheter i centrala Kalix samt en lägenhet i Töre.

Ekonomi

Den totala omsättningen har under året uppgått till 86 711 (84 666) tkr i koncernen och 86 410 (84 365) tkr i moderbolaget.

Förväntningar om den framtida utvecklingen

Stiftelsen Kalixbostäder påbörjar under våren nybyggnation av 49 lägenheter i kvarteret Prästen. Det är ett led för att uppnå stiftelsens bostadsförsörjningsmål. Stiftelsen Kalixbostäder arbetar fortsatt vidare med framtagande av nya detaljplaner på egen ägd mark i centrala Kalix.

Nyckeltal avser moderbolaget.

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Vakansgrad (%)	0,8	1,1	0,3	1,5	1,4
Hyresnivå (kr/kvm)	879	878	862	822	861
Flyttnings frekvens (%)	18,5	22,6	24,9	29,9	32,3
Soliditet (%)	14,7	13	12,8	11,6	11,7

Eget kapital

	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
KONCERN			
Ingående balans enl fastställd balansräkning 2015-12-31	4 269	59 360	4 197
Omföring av föregående års resultat		4 250	-4 250
Förskjutningar mellan bundet		2 399	-2 399
Årets resultat			10 619
Vid årets slut	**4 269**	**66 009**	**8 167**
MODERFÖRETAG			
Vid årets början			
Disposition av föregående års resultat	4 269	53 148	4 250
Avsättning till reservfonden		4 250	-4 250
Årets resultat			8 115
Vid årets slut	**4 269**	**57 398**	**8 115**

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 8 114 745 kr, disponeras enligt följande:

	SEK
Balanseras i ny räkning	8 114 745
Summa	**8 114 745**

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning – koncernen

Belopp i KSEK	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	84 913	83 020
Övriga rörelseintäkter		1 798	1 646
		86 711	**84 666**
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	4	-38 933	-37 162
Personalkostnader	5	-7 627	-7 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 367	-22 895
Övriga rörelsekostnader		505	-
Rörelseresultat		**22 289**	**17 250**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-99	-212
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	1 918	1 591
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 783	-12 192
Resultat efter finansiella poster		**13 381**	**6 482**
Resultat före skatt		**13 381**	**6 482**
Skatt på årets resultat	9	-2 762	-1 537
Årets resultat		**10 619**	**4 945**

Balansräkning – koncernen

Belopp i KSEK	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Bostadslånepost	11	282	310
		282	**310**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12,13	444 495	451 083
Inventarier, verktyg och installationer	14	9 286	9 991
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	2 671	1 748
		456 452	**462 822**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	200	200
Fordringar hos intresseföretag	18	197	295
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	30 005	22 250
		30 402	**22 745**
Summa anläggningstillgångar		**487 136**	**485 877**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		95	190
		95	**190**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99	422
Skattefordringar		1 118	1 309
Övriga fordringar		547	1 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	596	481
		2 360	**3 586**
Kassa och bank		**45 758**	**33 427**
Summa omsättningstillgångar		**48 213**	**37 203**
SUMMA TILLGÅNGAR		**535 349**	**523 080**

Belopp i KSEK	Not	2016	2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 269	4 269
Reserver		66 009	59 360
Balanserat resultat inkl årets resultat		8 167	4 197
		78 445	**67 826**
Summa eget kapital		**78 445**	**67 826**
Avsättningar			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	5 043	3 269
		5 043	**3 269**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23,24	433 223	433 313
		433 223	**433 313**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90	90
Förskott från kunder		5 623	5 694
Leverantörsskulder		5 102	4 859
Övriga kortfristiga skulder		1 215	1 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	6 608	6 577
		18 638	**18 672**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**535 349**	**523 080**

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i KSEK	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		13 381	6 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		17 991	22 489
		31 372	**28 971**
Betald skatt		-797	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**30 575**	**28 842**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		95	-43
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 035	-240
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-33	-3 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**31 672**	**25 085**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillångar		-12 498	-41 583
Avyttring av materiella anläggningstillångar		1 001	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-24 995	-8 173
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		17 241	8 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-19 251**	**-40 937**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	30 000
Amortering av låneskulder		-90	-1 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-90**	**28 222**
Årets kassaflöde		**12 331**	**12 370**
Likvida medel vid årets början		**33 427**	**21 057**
Likvida medel vid årets slut		**45 758**	**33 427**

Resultaträkning – moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	84 612	82 719
Övriga rörelseintäkter		1 798	1 646
		86 410	**84 365**
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror	4	-38 831	-37 080
Personalkostnader	5	-7 627	-7 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 298	-22 826
Övriga rörelsekostnader		505	-
Rörelseresultat		**22 159**	**17 100**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-99	-212
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	1 918	1 591
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 749	-12 148
Resultat efter finansiella poster		**13 285**	**6 376**
Bokslutsdispositioner	8	-3 076	-1 000
Koncernbidrag		-	200
Resultat före skatt		**10 209**	**5 576**
Skatt på årets resultat	9	-2 094	-1 326
Årets resultat		**8 115**	**4 250**

Balansräkning – moderföretag

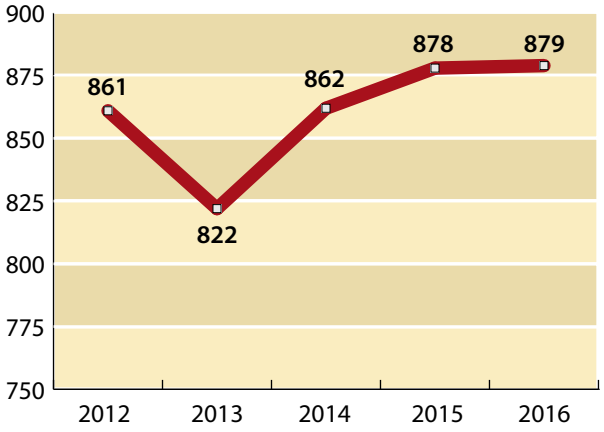
Belopp i KSEK	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	282	310
		282	**310**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12,13	440 433	446 962
Inventarier, verktyg och installationer	14	9 258	9 954
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	2 671	1 748
		452 362	**458 664**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	2 096	2 096
Andelar i intresseföretag	17	200	200
Fordringar hos intresseföretag	18	197	295
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	30 005	22 250
		32 498	**24 841**
Summa anläggningstillgångar		**485 142**	**483 815**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		95	190
		95	**190**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99	422
Fordringar hos koncernföretag		-	200
Aktuell skattefordran		1 145	1 336
Övriga fordringar		547	1 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	596	478
		2 387	**3 796**
Kassa och bank		**45 455**	**33 012**
Summa omsättningstillgångar		**47 937**	**36 998**
SUMMA TILLGÅNGAR		**533 079**	**520 813**

Belopp i KSEK	Not	2016	2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 269	4 269
Reservfond		57 398	53 148
		61 667	**57 417**
Fritt eget kapital			
Årets resultat		8 115	4 250
		8 115	**4 250**
Summa eget kapital		**69 782**	**61 667**
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		6 720	5 144
Periodiseringsfonder		4 320	2 820
		11 040	**7 964**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	2 246	1 140
		2 246	**1 140**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23,24	431 520	431 520
		431 520	**431 520**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5 623	5 694
Leverantörsskulder		5 069	4 837
Aktuell skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 204	1 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	6 595	6 552
		18 491	**18 522**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**533 079**	**520 813**

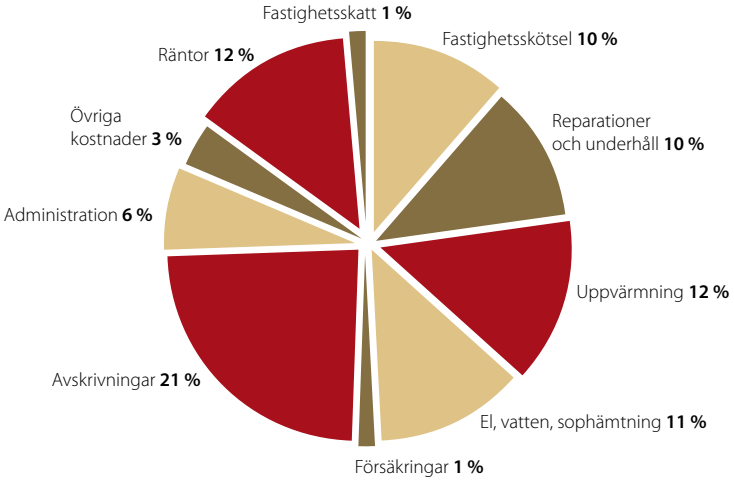
Kassaflödesanalys – moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		13 285	6 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		17 924	22 421
		31 209	**28 796**
Betald skatt		-797	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**30 412**	**28 667**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		95	-43
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 218	-223
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-31	-3 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**31 694**	**24 913**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillångar		-12 498	-41 583
Avyttring av materiella anläggningstillångar		1 001	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-24 995	-8 173
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		17 241	8 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-19 251**	**-40 937**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	30 000
Amortering av låneskulder		-	-1 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-**	**28 410**
Årets kassaflöde		**12 443**	**12 386**
Likvida medel vid årets början		**33 012**	**20 626**
Likvida medel vid årets slut		**45 455**	**33 012**

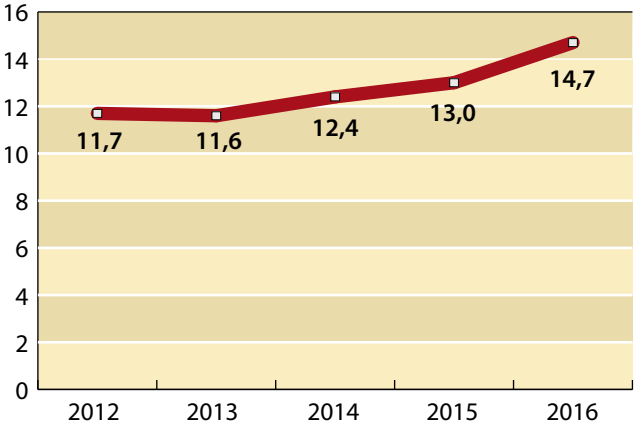
Hyresutveckling bostäder (kr/m²)



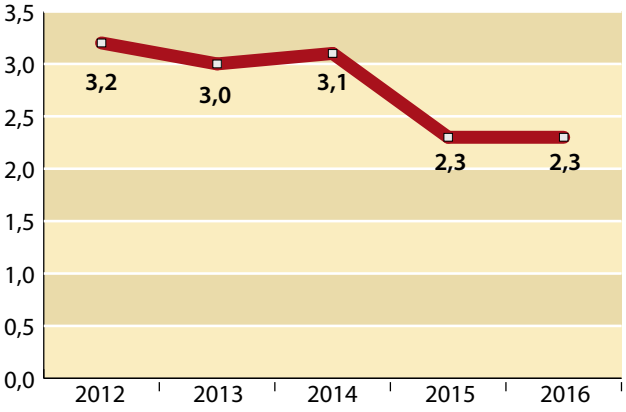
Vart tar hyran vägen? 2016



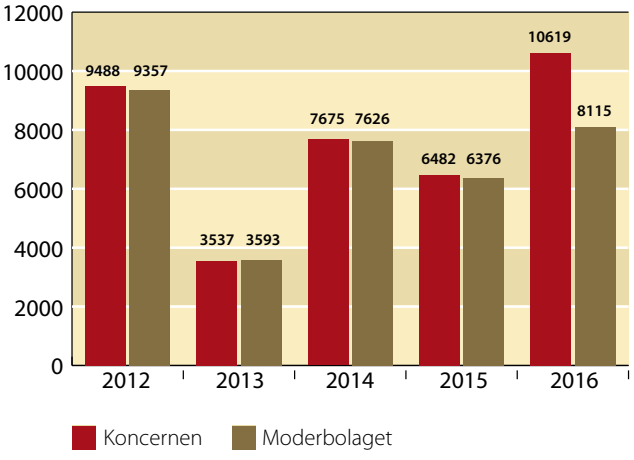
Soliditet (procent)



Genomsnittslig ränta (procent)



Resultat efter finansiella poster (KSEK)



Noter

Not 1

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i KSEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Redovisningsprinciper i moderföretaget.

Dotterföretaget tillämpar årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader och mark har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Byggnader är indelade i väsentliga komponenter som skrivs av under sin beräknade livslängd.

Strandägarna i Kalix AB (dotterföretag) skriver av byggnaden med 1%, enligt K2-regelverket.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Koncern	Moderföretag
Markanläggningar	20	20
Stomme och grund	100	100
Stomkompletteringar, innerväggar	50	50
Värme sanitet	50	50
El	40	40
Balkonger	40	40
Inre ytskikt och vitvaror	15	15
Fasad	40	40
Fönster	50	50
Köksinredning	30	30
Yttertak	30	30
Ventilation	25	25
Hiss	30	30
Styr och övervakning	15	15
Restpost	50	50
Inventarier, verktyg och installationer	3-10	3-10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Leasing – leasetagare

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är finansiellt.

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.

Nedskrivningar – materiella och immateriella 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.

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.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsmässiga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkring av ränterisk

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

Ersättningar till anställda

Beskrivningen nedan exemplifierar förhållanden som kan förekomma. Beskrivningen av redovisningsprinciperna måste anpassas och förändras utifrån tillämpade planer och förhållanden.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Beskrivningen nedan exemplifierar förhållanden som kan förekomma. Beskrivningen av redovisningsprinciperna måste anpassas och förändras utifrån tillämpade planer och förhållanden.

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

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att

reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtalet. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förskott från kunder.

Ränta, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar
Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är Strandägarna i Kalix AB där Stiftelsen Kalixbostäder äger 100% av röstetalet och har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren	2016	2015
KONCERN		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hyresintäkter, bostäder	48 943	47 292
Hyresintäkter, lokaler	35 283	35 286
Hyresintäkter, övriga	2 224	2 152
Hyresrabatt plomberade rum	-180	-260
Hyresbortfall bostäder	-708	-639
Hyresbortfall övrigt	-649	-811
	84 913	**83 020**
MODERFÖRETAG		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hyresintäkter, bostäder	48 943	47 292
Hyresintäkter, lokaler	34 982	34 985
Hyresintäkter, övriga	2 224	2 152
Hyresrabatt plomberade rum	-180	-260
Hyresbortfall bostäder	-708	-639
Hyresbortfall övrigt	-649	-811
	84 612	**82 719**

Not 3 Operationell leasing - leasegivare	2016	2015
KONCERN		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	36 339	35 632
Mellan ett och fem år	145 354	142 528
Summa	**181 693**	**178 160**
MODERFÖRETAG		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	36 038	35 331
Mellan ett och fem år	144 150	141 324
Summa	**180 188**	**176 655**

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2016	2015
KONCERN		
KPMG		
Revisionsarvode	58	52
Andra uppdrag	42	75
Summa	**100**	**127**
MODERFÖRETAG		
KPMG		
Revisionsarvode	46	45
Andra uppdrag	42	70
Summa	**88**	**115**

Not 5 Anställda och personalkostnader	2016	varav män	2015	varav män
MEDELANTALET ANSTÄLLDA				
MODERFÖRETAG				
Sverige	14	8	14	8
Totalt i moderföretaget	**14**	**8**	**14**	**8**
DOTTERFÖRETAG				
Totalt dotterföretag	–	–	–	–
Koncernen totalt	**14**	**8**	**14**	**8**

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare	2016 Andel kvinnor i %	2015 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	40	40
Övriga ledande befattningshavare	50	50
Koncern		
Styrelsen	40	40
Övriga ledande befattningshavare	50	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2016	2015
MODERFÖRETAG		
Styrelse och VD	787	807
Övriga anställda	4 695	4 446
Summa	**5 482**	**5 253**
Sociala kostnader	2 343	2 216
(varav pensionskostnader) [1)]	908	878
DOTTERFÖRETAG		
Styrelse och VD	–	–
Summa	**–**	**–**
(varav pensionskostnader)	–	–
KONCERN		
Styrelse och VD	787	807
Övriga anställda	4 695	4 446
Summa	**5 482**	**5 253**
Sociala kostnader	2 343	2 216
(varav pensionskostnader) [2)]	908	878

1) Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 63 (440) tkr företagets ledning avseende 1 person.
För VD gäller 6 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner.

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag	2016	2015
KONCERN		
Kalix Nya Centrum KB andel av resultat	-99	-212
Summa	**-99**	**-212**
MODERFÖRETAG		
Kalix Nya Centrum KB andel av resultat	-99	-212
Summa	**-99**	**-212**

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2016	2015
KONCERN		
Utdelningar	40	7
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	1 878	1 584
	1 918	**1 591**
MODERFÖRETAG		
Utdelningar	40	7
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	1 878	1 584
	1 918	**1 591**

Not 8 Bokslutsdispositioner	2016	2015
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	1 576	1 000
Periodiseringsfond, årets avsättning	1 500	-
Summa	**3 076**	**1 000**

Not 9 Skatt på årets resultat	2016	2015
KONCERN		
Aktuell skatt	988	916
Uppskjuten skatt	1 774	621
	2 762	**1 537**
MODERFÖRETAG		
Aktuell skatt	988	916
Uppskjuten skatt	1 106	410
	2 094	**1 326**

Not 10 Avstämning effektiv skatt	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
KONCERN				
Resultat före skatt		13 381		6 482
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	22,0%	2 943	22,0%	1 426
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,0%	7	0,1%	10
Ej skattepliktiga intäkter	-0,6%	-75	-1,1%	-79
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande				
aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	-0,5%	-32
Utnyttjande av tidigare ej akt. underskottsavdrag	0,0%	-6	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	-18	0,3%	18
Skillnad reavinst fastighetsförsäljning	-0,7%	-90	1,6%	102
Övrigt	0,0%	1	1,3%	92
Differens	**20,6**	**2 762**	**23,7%**	**1 537**
MODERFÖRETAG				
Resultat före skatt		10 208		5 575
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	22,0%	2 246	22,0%	1 227
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,1%	7	0,2%	10
Ej skattepliktiga intäkter	-0,7%	-75	-1,4%	-79
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2%	-18	0,3%	18
Skillnad reavinst fastighetsförsäljning	-0,9%	-90	1,8%	102
Övrigt	0,2%	24	0,8%	48
Differens	**20,5%**	**2 094**	**23,7%**	**1 326**

Not 11 Bostadslånepost	Koncern	Moderföretag
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	911	911
	911	**911**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-601	-601
-Årets avskrivning enligt plan	-28	-28
	-629	**-629**
Redovisat värde vid årets slut	**282**	**282**

Not 12 Byggnader och mark	2016	2015
KONCERN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	641 081	594 283
Nyanskaffningar	11 046	39 902
Avyttringar och utrangeringar	-794	-
Omklassificeringar	258	6 896
	651 591	**641 081**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-184 328	-167 605
Avyttringar och utrangeringar	379	-
Årets avskrivning enligt plan	-17 477	-16 723
	-201 426	**-184 328**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 670	-300
Årets nedskrivningar	-	-5 370
	-5 670	**-5 670**
Redovisat värde vid årets slut	**444 495**	**451 083**
Taxeringsvärde byggnader	173 990	173 990
Taxeringsvärde mark	24 924	24 924
	198 914	**198 914**

Not 12 Byggnader och mark	2016	2015
MODERFÖRETAG		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	636 468	589 670
Nyanskaffningar	11 046	39 902
Avyttringar och utrangeringar	-794	-
Omklassificeringar	258	6 896
	646 978	**636 468**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-183 836	-167 173
Avyttringar och utrangeringar	379	-
Årets avskrivning enligt plan	-17 418	-16 663
	-200 875	**-183 836**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 670	-300
Årets nedskrivningar	-	-5 370
	-5 670	**-5 670**
Redovisat värde vid årets slut	**440 433**	**446 962**
Taxeringsvärde byggnader	173 072	173 072
Taxeringsvärde mark	24 504	24 504
	197 576	**197 576**
Varav mark		
KONCERN		
Ackumulerade anskaffningsvärden	17 537	17 398
Redovisat värde vid periodens utgång	17 537	17 398
MODERFÖRETAG		
Ackumulerade anskaffningsvärden	17 343	17 204
Redovisat värde vid periodens utgång	17 343	17 204

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2016	2015
Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter		
KONCERN		
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	585 452	530 929
Vid årets slut	672 455	585 452
MODERFÖRETAG		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	583 356	529 021
Vid årets slut	668 202	583 356

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2016. Värderingen genomfördes med hjälp av programmet Datscha som är ett verktyg för fastighetsvärdering och under handledning av SABOs värderingsexpert. Då det inte är möjligt att jämföra värderingarna med riktiga affärer med jämförbara fastigheter på orten kan inte en ortsprisanalys genomföras.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer	Koncern	Moderföretag
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 233	16 138
Nyanskaffningar	209	209
Avyttringar och utrangeringar	-150	-150
	16 292	**16 197**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 243	-6 185
Avyttringar och utrangeringar	98	98
Årets avskrivning enligt plan	-861	-852
	-7 006	**-6 939**
Redovisat värde vid årets slut	**9 286**	**9 258**

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar	Koncern	Moderföretag
Vid årets början	1 748	1 748
Omklassificeringar	-320	-320
Investeringar	1 243	1 243
Redovisat värde vid årets slut	**2 671**	**2 671**

Not 16 Andelar i koncernföretag	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 096	2 096
Redovisat värde vid årets slut	**2 096**	**2 096**

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	**Antal andelar**	**%**	**Redovisat värde**
Strandägarna i Kalix AB, 556619-4295, Kalix	1 000	100	2 096
			2 096

Not 17 Andelar i intresseföretag	Koncern	Moderföretag
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	200	200
Redovisat värde vid årets slut	**200**	**200**

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag				
Intresseföretag / Org nr / Säte	Justerat EK / årets vinst [1]	Andelar / antal i % [2]	Kapitalandelens värde i koncernen	Redovisat värde hos modern
KB Kalix Nya Centrum (969687-4701, Kalix)	1544/-99	20	200	200

1) Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat.

2) Ägarandelen av kapitalet avses.

Not 18 Fordringar hos intresseföretag	Koncern	Moderföretag
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	295	295
Reglerade fordringar	-98	-98
Redovisat värde vid årets slut	**197**	**197**

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav	Koncern	Moderföretag
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 250	22 250
Tillkommande tillgångar	24 995	24 995
Avgående tillgångar	-17 240	-17 240
Redovisat värde vid årets slut	**30 005**	**30 005**
Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Marknadsvärde
KONCERN		
HBV	40	40
Kalix Vindkraft AB	1 097	1 097
SABO Försäkring AB	94	94
Aktie och räntefonder samt strukturerade produkter	28 774	30 218
	30 005	**31 449**
MODERFÖRETAG		
HBV	40	40
Kalix Vindkraft AB	1 097	1 097
SABO Försäkring AB	94	94
Aktie och räntefonder samt strukturerade produkter	28 774	30 218
	30 005	**31 449**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016	2015
KONCERN		
Upplupna intäkter	252	478
Övriga poster	344	-
	596	**478**
MODERFÖRETAG		
Upplupna intäkter	252	478
Övriga poster	344	-
	596	**478**

Not 21 Disposition av vinst	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 114 745 kronor, disponeras enligt följande:	
Avsättes till reservfond	8 115
Summa	**8 115**

Not 22 Uppskjuten skatt	Uppskjuten skatteskuld
KONCERN (2016)	
Byggnader och mark	2 614
Maskiner och inventarier	1 479
Periodiseringsfonder	950
	5 043
KONCERN (2015)	
Byggnader och mark	1 517
Maskiner och inventarier	1 132
Periodiseringsfonder	620
	3 269
MODERFÖRETAG (2016)	
Byggnader och mark	2 246
	2 246
MODERFÖRETAG (2015)	
Byggnader och mark	1 140
	1 140

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering, derivat och finansiell riskhantering	Redovisat värde 2016	Verkligt värde 2016	Redovisat värde 2015	Verkligt värde 2015
Derivat och finansiell riskhantering				
KONCERN OCH MODERFÖRETAG				
Skulder				
Ränteswappar	164 160	2 587	164 160	6 509
Differens	**164 160**	**2 587**	**164 160**	**6 509**

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s k ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagd i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfallodatum så kommmer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Not 24 Övriga skulder till kreditinstitut	Koncern	Moderföretag
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	90	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	432 863	431 520
	433 313	**431 520**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
KONCERN		
Upplupna personalkostnader	794	728
Upplupna räntekostnader	1 406	1 534
Övriga poster	4 409	4 315
	6 609	**6 577**
MODERFÖRETAG		
Upplupna personalkostnader	794	728
Upplupna räntekostnader	**1 404**	**1 532**
Övriga poster	**4 398**	**4 292**
	6 596	**6 552**

Not 26 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen	2016	2015
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
KONCERN		
Fastighetsinteckningar	16 367	16 367
	16 367	**16 367**
MODERFÖRETAG		
Fastighetsinteckningar	13 067	13 067
	13 067	**13 067**
Eventualförpliktelser		
KONCERN		
Hyresgäst styrt underhåll	3 275	3 221
Fastigo - Borgensåtagande	81	72
	3 356	**3 293**
MODERFÖRETAG		
Hyresgäst styrt underhåll	3 275	3 221
Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande	1 192	1 282
Fastigo - Borgensåtagande	81	72
	4 548	**4 575**

Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning	2016	2015
KONCERN		
Erhållen utdelning	40	7
Erhållen ränta	59	45
Erlagd ränta	-10 910	-10 659
MODERFÖRETAG		
Erhållen utdelning	40	7
Erhållen ränta	59	45
Erlagd ränta	-10 876	-10 617

Not 28 Likvida medel	2016	2015
KONCERN		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	45 758	33 427
	45 758	**33 427**
MODERFÖRETAG		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	45 455	33 012
	45 455	**33 012**

Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	2016	2015
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
KONCERN		
Avskrivningar	18 367	17 525
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar		5 370
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-534	-
Resultatandelar i intresseföretag	99	212
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	59	-618
	17 991	**22 489**
MODERFÖRETAG		
Avskrivningar	18 298	17 456
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar		5 370
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-534	-
Resultatandelar i intresseföretag	99	212
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	61	-617
	17 924	**22 421**

Not 30 Koncernuppgifter

Företaget är en stiftelse, ett allmännyttigt bostadsföretag, med ändamål att inom Kalix kommun förvärva, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar. Ändamålet med stiftelsens verksamhet är att med iakttagande av kommunal självkostnads och likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalix kommun.

Stiftelsen är moderbolag till företaget Strandägarna i Kalix AB, 556619-4295 med säte i Kalix, som ägs till 100%. Av moderbolagets inköp/försäljning utgör 0 % dotterbolaget.

Underskrifter

Kalix 23 februari 2017

Kent Bodlund
Styrelseordförande

Ellinor Söderlund
Styrelseledamot

Linda Frohm
Styrelseledamot

Assar Silverplatz
Styrelseledamot

Henrik Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2017.

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Jan-Åke Johansson
Kommunens revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Kalixbostäder, org. nr 898200-0682

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stiftelsen Kalixbostäder för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Det är [styrelsen] som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av [rapport X (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa)].

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncern redovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kalixbostäder år 2016.

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

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 moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

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 stiftelsen.

Kalix den 23 februari 2017

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor
KPMG

Jan-Åke Johansson
Lekmannarevisor

www.plansju.se

KALIXBO

Stiftelsen Kalixbostäder

Lejonsgatan 7, 952 34 Kalix