



Årsredovisning 2019



Innehållsförteckning

VD-ord	5
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	16
Noter	16
Underskrifter	29



Året 2019



Bostadsfrågan har varit ett diskussionsämne under 2019. För att kunna bygga nya bostäder är det viktigt att Kalixbo har tillgång till byggbar mark där människor vill bo. Vi har därför arbetat med markområden i centrala Kalix, i bland annat kvarteret Duvan, Mården och kvarteret Sirius. Största efterfrågan på bostäder har vi i centrala Kalix. Byggbar mark ger Kalixbo en möjlighet att arbeta vidare med att till skapa bostäder under de kommande åren.

Kalixbo som allmännyttigt bostadsföretag har ett särskilt ansvar att verka för ökad hållbarhet. Hänsyn till miljö och minskad resursförbrukning är en viktig del i Kalixbos klimatarbete. Vi vill vara ett företag som ligger i framkant när det gäller miljö och arbetar till exempel med att minska vår energiförbrukning. Det ligger dessutom helt i enlighet med vårt åtagande i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ.

2019 har varit ett år då vi valt att framförallt satsa på att renovera och vidareut-

veckla vårt befintliga bestånd. Helrenovering av 15 lägenheter färdigställdes under året och planerna är att vi går vidare med ytterligare ett antal lägenheter under 2020. Vad har då mera hänt under året? Kalixbo har bland annat installerat fiber till våra fastigheter i byarna Töre och Nyborg. Satsningen på utemiljön i våra bostadsområden har fortsatt. Jag kan nämna att vi gett innergården på Åkervägen 4 en uppfräschning och samtidigt har vi ökat tillgängligheten till lägenheterna där.

2019 har varit ett år då vi valt att framförallt satsa på att renovera och vidareutveckla vårt befintliga bestånd

Vi har förbättrat vår hemsida så att den numera är anpassad till olika format. Det innebär att den nu fungerar lika bra i mobilen eller läsplattan som i datorn. Samtidigt har vi utökat språkvalen och

även lagt in en del filmer så att fler har möjlighet att tillgodogöra sig informationen på hemsidan.

En stabil ekonomi är en av de viktigaste förutsättningarna för att vi ska kunna vidareutveckla vår verksamhet och kunna möta framtidens utmaningar. God ekonomi ger oss på Kalixbo möjlighet att fortsätta underhålla vårt bestånd och upprätthålla en god servicenivå till våra hyresgäster. Jag är övertygad om att våra hyresgäster vill bo i välskötta fastigheter där det är snyggt och tryggt.

Jag kan se tillbaka på ett händelserikt 2019 där många bidragit till att utveckla Kalixbo. Ett stort tack till personalen och styrelsen för era insatser under det gångna året. Nu blickar jag med hoppfullhet framåt mot de nya möjligheter 2020 innebär.

Ingela Rönnbäck
VD

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.

Organisationstillhörighet

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, Fastigo
Husbyggnadsvaror, HBV

Förvaltning

Stiftelsen förvaltas från kontoret i kvarteret Länsman, Kalix. Därifrån sköts även förvaltningen av dotterbolaget Strandägarna i Kalix AB.

Fastighetsbestånd (antal bostäder)

Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 86 146 (86 161) m² varav 57 710 (58 071) m² utgör bostäder.

Fastighetsbestånd	2019	2018
Kalix	773	779
Töre	61	61
Båtskärsnäs	20	20
Karlsborg	3	3
Morjärv	12	12
Nyborg/Ytterbyn	12	12
Sa	881	887

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flyttningar och placerade lägenheter

Antalet flyttningar har under året uppgått till 234 (197) eller 26,2 (23,5) % av det totala beståndet.

Antalet placerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 12 (22) eller 1,3 (2,5) %.

Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 mars 2019 höjdes bostadshyran med 2,15%. Förhandling om 2020 års bostadshyror inleddes i början av februari 2020. Nya bostadshyror börjar gälla från och med 1 april 2020.

Fastighetsvärdering

Stiftelsens fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Det bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror, beräknat hyresbortfall, verkliga drifts- och underhållskostnader samt verklig utgående fastighetsskatt. Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar vid jämförelse med fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. Det bedömda marknadsvärdet uppgår till 731 233 tkr för koncernen och 727 915 tkr för moderföretaget.

Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Renoveringen av 15 lägenheter på fastigheten Krubban 20 har färdigställts under 2019. Samtliga lägenheter har helrenoverats och fått ny köksinredning, nytt badrum, nya elinstallationer samt under början av 2020 kommer nya, större inglasade balkonger att färdigställas. Låssystem har bytts i kvarteret Sländan och Myran ute i Näsbyn samt i kvarteret Krubban samt fastigheterna i Djuptjärn. Bredband har installerats i fastigheterna i Töre samt i fastigheten Ytterbyn 56:4 & 56:6. Under 2019 har ett antal ventilationsaggregat bytts ut som ett led i att förbättra inomhusmiljön och minska energiförbrukningen. Vidare har även den sista av innergårdarna i kvarteret Sländan tillgänglighetsanpassats.

Ekonomi

Den totala omsättningen har under året uppgått till 94 150 (89 345) tkr i koncernen och 93 844 (89 035) tkr i moderföretaget. Vid årets slut uppgår soliditeten till 19,3% att jämföras med 16,9% för år 2018 i moderföretaget.

Finansiering

Den gällande finanspolicyn fastställdes 2019-05-07. När omsättning av lånen sker är stiftelsen starkt beroende av ränteläget. Det är dock finanspolicyn som i hög grad styr besluten. Under året har amortering skett med 15 520 tkr. Upptagna lån uppgår per 2019-12-31 till 456 000 (471 520) tkr med en genomsnittsränta på 0,93 (1,16) %.

Personal

Antalet anställda uppgår till 15 personer varav 6 personer är kvinnor. Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 7 (6) år och genomsnittsåldern är 51 (50) år. Stiftelsen Kalixbostäder har avtal med Avonova Hälsa AB gällande företagshälsovårdstjänster. Alla anställda erbjuds subventionerad motion och friskvård i förebyggande syfte.

Förväntningar om den framtida utvecklingen

Under året har ett antal detaljplaner antagits av Kalix kommun. Stiftelsen Kalixbostäder har därmed byggbar mark i centrala Kalix bland annat i kvarteret Duvan, Mården och Sirius. Stiftelsen Kalixbostäder fortsätter att genomföra renoveringar i sitt äldre bestånd. Under början av år 2020 inleddes arbetet med ytterligare ett 15-tal lägenheter.

Eget kapital

Koncern	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Ingående balans 2018-12-31	4 269	87 809	10 442
Tillskott grundfond	765		
Avsättning till reservfond		10 254	-10 254
Justering på grund av ändrad skattesats		109	
Förskjutningar mellan reserver		1 556	-1 556
Årets resultat			12 112
Vid årets slut	5 034	99 728	10 744

Moderföretag	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	4 269	73 680	10 254
Tillskott grundfond	765		
Disposition av föregående års resultat			
Avsättning till reservfond		10 254	-10 254
Årets resultat			10 495
Vid årets slut	5 034	83 934	10 495

Förslag till disposition beträffande företags resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 10 495 130 kr, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Avsättes till reservfond	10 495 130
Summa	10 495 130

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

Nyckeltal avser moderföretaget

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Vakansgrad (%)	1,3	2,5	0,7	0,8	1,1
Hyresnivå (kr/kvm)	962	943	891	879	878
Flyttningsfrekvens (%)	26,2	23,5	22,6	18,5	22,6
Resultat efter fin. poster (tkr)	15 313	14 573	16 159	13 285	6 376
Soliditet (%)	19,3	16,9	16,6	14,7	13,0



Resultaträkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2019	2018	2019	2018
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2,3	92 569	87 636	92 263	87 326
Övriga rörelseintäkter		1 581	1 709	1 581	1 709
		94 150	89 345	93 844	89 035
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	4	-45 664	-40 543	-45 565	-40 446
Personalkostnader	5	-9 340	-8 979	-9 340	-8 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 053	-19 220	-19 985	-19 151
Övriga rörelsekostnader		-3	-1 075	-3	-1 075
Rörelseresultat		19 090	19 528	18 951	19 384
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	1 347	1 054	1 347	1 054
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	16	15	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 034	-5 917	-5 000	-5 881
Resultat efter finansiella poster		15 418	14 681	15 313	14 573
Bokslutsdispositioner	7			-1 948	-1 432
Resultat före skatt		15 418	14 681	13 365	13 141
Skatt på årets resultat	8,9	-3 306	-3 222	-2 870	-2 887
Årets resultat		12 112	11 459	10 495	10 254

Balansräkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2019	2018	2019	2018
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Bostadslånepost	10	200	228	200	228
		200	228	200	228
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11,12	499 717	507 381	495 833	503 438
Inventarier, verktyg och installationer	13	8 551	8 191	8 551	8 182
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	8 999	9 179	8 999	9 179
		517 267	524 751	513 383	520 799
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15			2 096	2 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40 826	32 972	40 826	32 972
		40 826	32 972	42 922	35 068
Summa anläggningstillgångar		558 293	557 951	556 505	556 095
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		127	73	127	73
		127	73	127	73
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		311	127	311	127
Aktuell skattefordran		1 148	-	1 219	-
Övriga fordringar		619	675	619	675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 410	636	1 410	636
		3 488	1 438	3 559	1 438
Kassa och bank		36 277	47 416	35 997	46 943
Summa omsättningstillgångar		39 892	48 927	39 683	48 454
SUMMA TILLGÅNGAR		598 185	606 878	596 188	604 549

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2019	2018	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	18				
Grundfond		5 034	4 269	5 034	4 269
Reserver		99 728	87 809	83 934	73 680
Balanserat resultat inkl årets resultat		10 744	10 442	10 495	10 254
Eget kapital		115 506	102 520	99 463	88 203
Summa eget kapital		115 506	102 520	99 463	88 203
Obeskattade reserver					
Akkumulerade överavskrivningar				7 116	7 348
Periodiseringsfonder				12 890	10 710
				20 006	18 058
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	19	7 780	6 463	3 137	2 126
		7 780	6 463	3 137	2 126
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	20	452 183	473 043	451 000	471 520
		452 183	473 043	451 000	471 520
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	20	5 090	90	5 000	-
Förskott från kunder		6 349	5 672	6 349	5 672
Leverantörsskulder		5 899	9 330	5 898	9 320
Skatteskulder		-	820	-	754
Övriga kortfristiga skulder		1 439	1 306	1 424	1 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 939	7 634	3 911	7 606
		22 716	24 852	22 582	24 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		598 185	606 878	596 188	604 549

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		15 417	14 681	15 313	14 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	24	20 057	19 452	19 988	19 383
		35 474	34 133	35 301	33 956
Betald skatt		-3 847	-2 450	-3 831	-2 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 627	31 683	31 470	31 547
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-54	14	-54	14
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-902	986	-902	984
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-6 317	3 582	-6 307	3 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 354	36 265	24 207	36 124
Investeringsverksamheten					
Tillskott grundfond		765	-	765	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12 544	-70 842	-12 544	-70 842
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	300	-	300
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-29 353	-28 416	-29 353	-28 416
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		21 499	26 033	21 499	26 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 633	-72 925	-19 633	-72 925
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		-	50 000	-	50 000
Amortering av låneskulder		-15 860	-10 090	-15 520	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 860	39 910	-15 520	40 000
Årets kassaflöde		-11 139	3 250	-10 946	3 199
Likvida medel vid årets början		47 416	44 166	46 943	43 785
Likvida medel vid årets slut		36 277	47 416	35 997	46 943



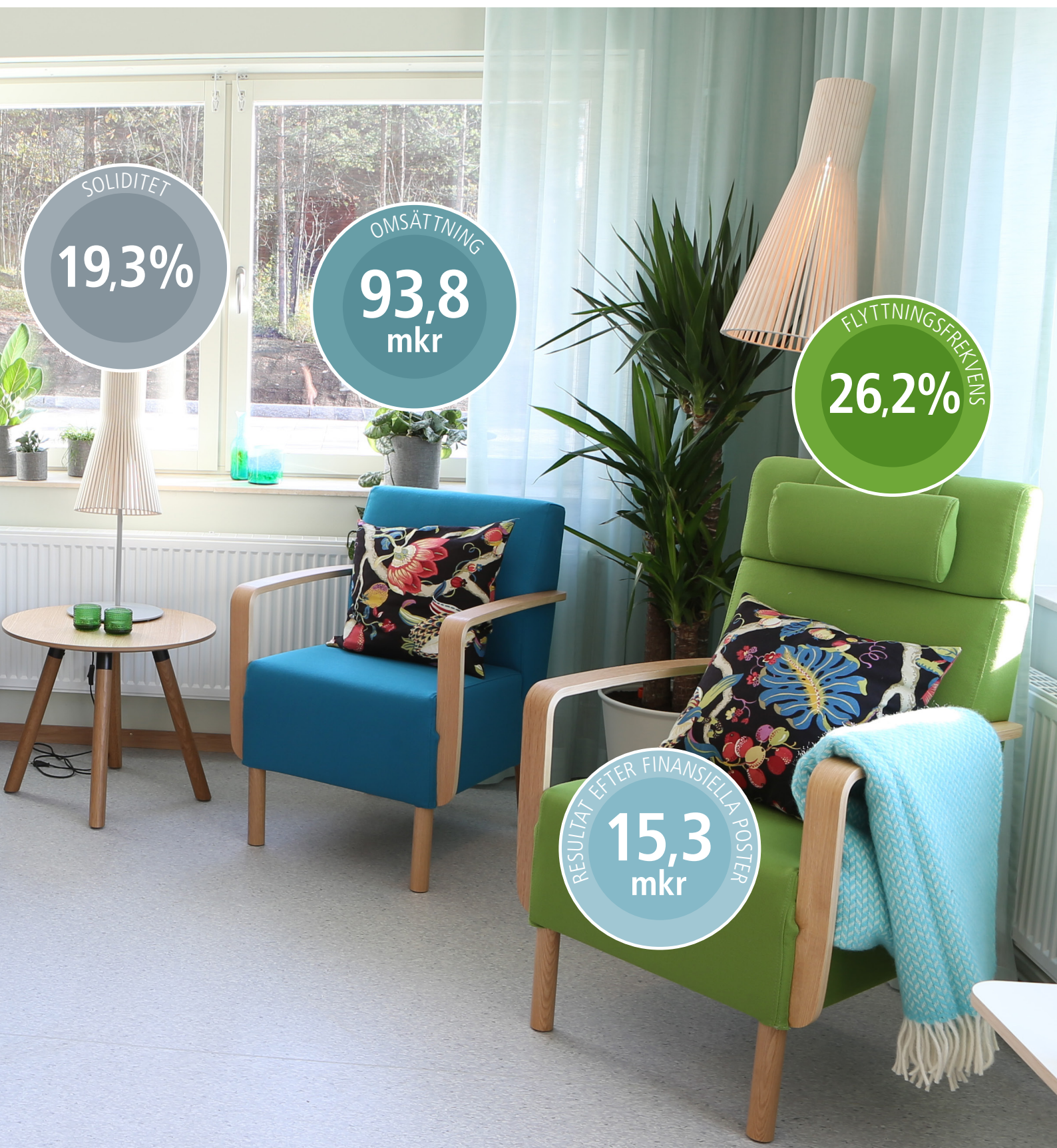


ANTAL BOSTÄDER
881

VAKANSGRAD
1,3%

MARKNADSVÄRDE
**728
mkr**

SNITTHYRA KRONOR/M²
962



SOLIDITET
19,3%

OMSÄTTNING
**93,8
mkr**

FLYTTNINGSFREKVENNS
26,2%

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
**15,3
mkr**

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 BFAR 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 BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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.

Nedan angivna avskrivningstider avser moderföretaget:

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moderföretag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-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 - leasegivare

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 nyttjande-

värdet 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.

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 **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 anställda 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

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- 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.

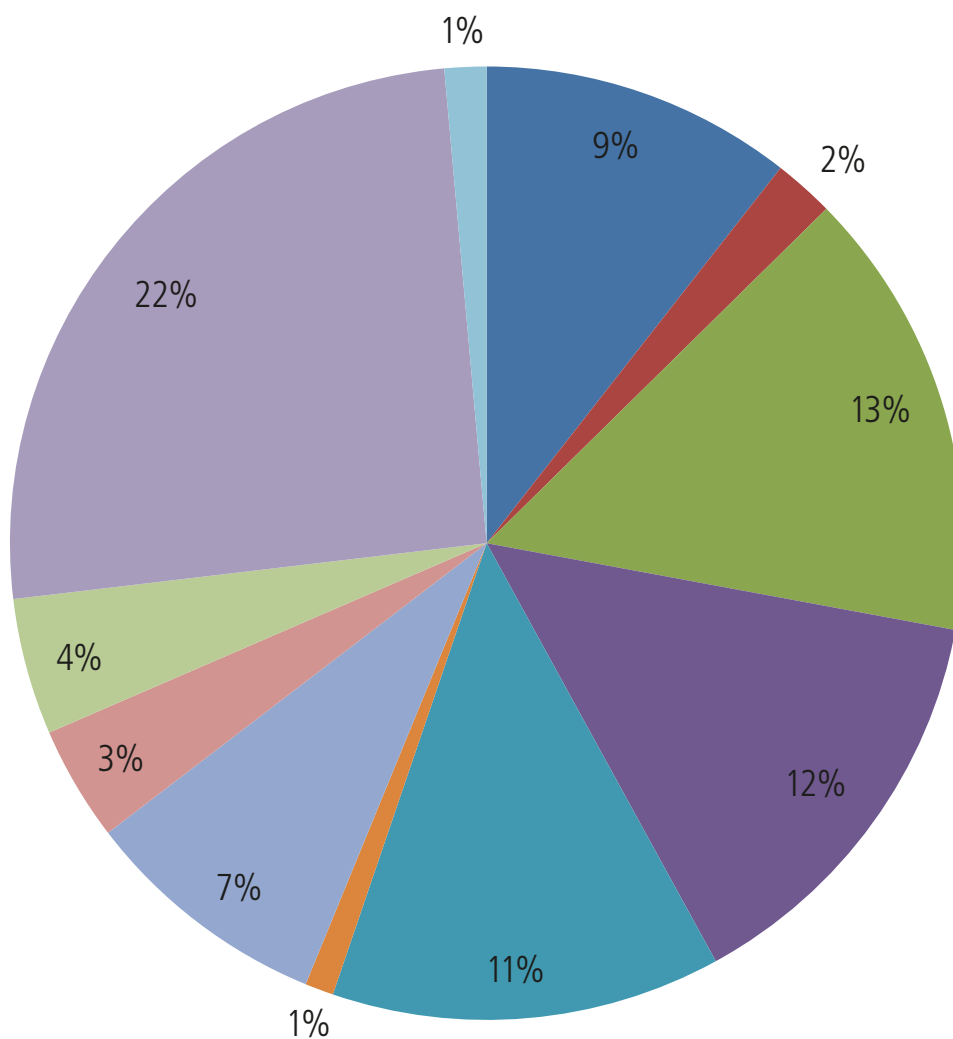
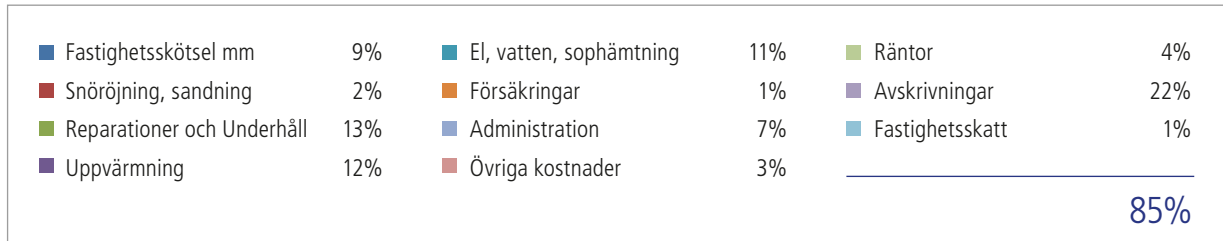
Koncernredovisning

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 tilläggssköpeskilling. 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.

Vart tar hyran vägen 2019?



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning per rörelsegren				
Hysesintäkter, bostäder	55 847	50 889	55 541	50 889
Hysesintäkter, lokaler	36 186	36 053	36 186	35 743
Hysesintäkter, övriga	2 696	2 502	2 696	2 502
Hysesrabatter	-265	-106	-265	-106
Hysesbortfall bostäder	-1 118	-937	-1 118	-937
Hysesbortfall övrigt	-777	-765	-777	-765
	92 569	87 636	92 263	87 326

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	26 789	26 180	26 789	26 180
Mellan ett och fem år	103 635	104 721	103 635	104 721
	130 424	130 901	130 424	130 901

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Revisionsarvode	75	-	62	-
KPMG revisionsarvode	-	77	-	64
Summa	75	77		
Öhrlings PriceWaterhousecoopers				
Biträde till lekmannarevision			24	24

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2019	Varav män	2018	Varav män
Moderföretag				
Sverige	15	9	14	8
Totalt moderföretaget	15	9	14	8
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	15	9	14	8

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	KONCERN Andel kvinnor i %		MODERFÖRETAG Andel kvinnor i %	
	2019	2018	2019	2018
Styrelsen	38	25	40	20
Övriga ledande befattningshavare	66	66	66	66

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Styrelse och VD	942	894	942	894
Övriga anställda	5 590	5 193	5 590	5 193
Summa	6 532	6 087	6 532	6 087
Sociala kostnader	2 874	2 711	2 874	2 711
(varav pensionskostnader) 1)	952	936	952	936
Dotterföretag				
Styrelse och VD	-	-		
Summa	-	-		
(varav pensionskostnader)	-	-		

Av moderföretagets pensionskostnader avser 446 tkr (fg år 397 tkr) företagets ledning avseende 1 (1) personer.

För VD gäller 6 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner.

Not 6 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Utdelningar	64	85	64	85
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	1 283	969	1 283	969
	1 347	1 054	1 347	1 054

Not 7 Bokslutsdispositioner

	MODERFÖRETAG	
	2019	2018
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Byggnader och mark	-232	-158
Periodiseringsfond, årets avsättning	2 890	3 450
Periodiseringsfond, årets återföring	-710	-1 860
Summa	1 948	1 432

Not 8 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	1 880	2 165	1 859	2 143
Uppskjuten skatt	1 426	1 057	1 011	744
	3 306	3 222	2 870	2 887

Not 9 Avstämning effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
KONCERN				
Resultat före skatt		15 418		14 681
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	21,4%	3 299	22,0%	3 230
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,0%	14	0,0%	12
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,6%	101
Effekt av ändrade skattesatser och regler	-0,3%	-39	-1,0%	-144
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,0%	5	0,0%	-
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,2%	30	0,1%	27
Övrigt	0,0%	-3	0,0%	-4
Redovisad effektiv skatt	21,4%	3 306	21,7%	3 222
MODERFÖRETAGET				
Resultat före skatt		13 365		13 141
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	21,4%	2 860	22,0%	2 891
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,1%	14	0,0%	12
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,8%	101
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-0,3%	-39	-1,1%	-144
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,0%	5	0,0%	-
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,2%	30	0,2%	27
Redovisad effektiv skatt	21,5%	2 870	21,9%	2 887

Not 10 Bostadslånepost

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	911	911
	911	911
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-683	-683
-Årets avskrivning enligt plan	-28	-28
	-711	-711
Redovisat värde vid årets slut	200	200

Not 11 Byggnader och mark

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	748 985	651 468	744 372	646 855
-Nyanskaffningar	8 385	64 310	8 385	64 310
-Avyttringar och utrangeringar	-425	-2 235	-425	-2 235
-Omklassificeringar	2 652	35 442	2 652	35 442
	759 597	748 985	754 984	744 372
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:				
-Vid årets början	-235 934	-218 486	-235 264	-217 875
-Avyttringar och utrangeringar	422	901	422	901
-Omklassificeringar	419	-	419	-
-Årets avskrivning enligt plan	-19 117	-18 349	-19 058	-18 290
	-254 210	-235 934	-253 481	-235 264
Ackumulerade nedskrivningar:				
-Vid årets början	-5 670	-5 670	-5 670	-5 670
-Avyttringar och utrangeringar	-	300	-	300
-Under året återförda nedskrivningar	-	1 250	-	1 250
-Årets nedskrivningar	-	-1 550	-	-1 550
	-5 670	-5 670	-5 670	-5 670
Redovisat värde vid årets slut	499 717	507 381	495 833	503 438
Taxeringsvärde byggnader:	223 452	190 306	222 591	189 414
Taxeringsvärde mark:	52 294	37 403	51 634	36 923
	275 746	227 709	274 225	226 337
Varav mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden	18 227	18 227	18 033	18 033
Redovisat värde vid periodens utgång	18 227	18 227	18 033	18 033

Not 12 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	727 748	664 880	724 533	661 865
Vid årets slut	731 233	727 748	727 915	724 533

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2019. 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 13 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 850	16 755
-Nyanskaffningar	1 049	1 049
-Omklassificeringar	219	219
	18 118	18 023
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 659	-8 573
-Årets avskrivning enligt plan	-908	-899
	-9 567	-9 472
Redovisat värde vid årets slut	8 551	8 551

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Vid årets början	9 179	9 179
Omklassificeringar	-3 290	-3 290
Investeringar	3 110	3 110
Redovisat värde vid årets slut	8 999	8 999

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2019	2018
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	i %	Redovisat värde
Strandägarna i Kalix AB, 556619-4295, Kalix	1 000	100	2 096
			2 096

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 972	32 972
-Tillkommande tillgångar	29 353	29 353
-Avgående tillgångar	-21 499	-21 499
Redovisat värde vid årets slut	40 826	40 826

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Marknadsvärde
KONCERN		
HBV	40	40
SABO Försäkring AB	94	94
Aktie och räntefonder	40 692	44 435
	40 826	44 569
MODERFÖRETAG		
HBV	40	40
SABO Försäkring AB	94	94
Aktie och räntefonder	40 692	44 435
	40 826	44 569

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna intäkter	403	131	403	131
Övriga poster	1 007	505	1 007	505
	1 410	636	1 410	636

Not 18 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 10 495 130 kronor, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	10 495
Summa	10 495

Not 19 Uppskjuten skatt

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Byggnader och mark	3 480	2 477	3 137	2 126
Maskiner och inventarier	1 523	1 617	-	-
Periodiseringsfonder	2 777	2 369	-	-
	7 780	6 463	3 137	2 126

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 090	90	5 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360	360	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	451 823	472 683	451 000	471 520
	457 273	473 133	456 000	471 520

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna personalkostnader	113	973	113	973
Upplupna räntekostnader	537	641	536	639
Övriga poster	3 289	6 020	3 262	5 994
	3 939	7 634	3 911	7 606

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Ställda säkerheter				
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	2 500	3 300	-	-
	2 500	3 300	-	-

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Eventalförpliktelser				
Hyresgäststyrt underhåll	3 343	3 318	3 343	3 318
Fastigo - Borgensåtagande	124	116	124	116
Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande			923	1 013
	3 467	3 434	4 390	4 447

Not 23 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i KSEK	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Erhållen utdelning	64	85	64	85
Erhållen ränta	42	16	42	16
Erlagd ränta	-4 930	-5 977	-4 897	-5 941

Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avskrivningar	20 054	19 220	19 985	19 151
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	232	-	232
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	3	-	3	-
	20 057	19 452	19 988	19 383

Not 25 Likvida medel

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2019	2018	2019	2018
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	36 277	47 416	35 997	46 943
	36 277	47 416	35 997	46 943

Not 26 Koncernuppgifter

Strandägarna i Kalix AB, 556619-4295 med säte i Kalix är ett helägt dotterbolag till Stiftelsen Kalixbostäder, 898200-0682 med säte i Kalix. Av moderbolagets inköp/försäljning utgör 0 % dotterbolaget.

Underskrifter

Kalix 25 februari 2020



Ellinor Söderlund
Styrelseordförande



Tommy Nilsson
Styrelseledamot



Ulrika Rönquist Paavola
Styrelseledamot



Henrik Eriksson
Styrelseledamot

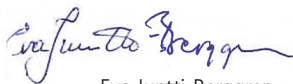


Jimmy Väyrynen
Ersättare för Roland Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2020.



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor



Eva Juntti-Berggren
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen 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 2019.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller

mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. 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 stiftelsen 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 och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Kalixbostäder år 2019.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna eller verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförfordnat 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörs ansvar

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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

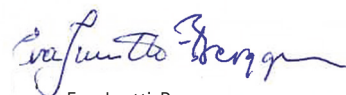
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Luleå den 25 februari 2020



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor



Eva Juntti-Berggren
Lekmannarevisor

Stiftelsen Kalixbostäders styrelse

Ellinor Söderlund, ordförande (S)

Ulrica Rönquist Paavola, ledamot (S)

Roland Nordin, ledamot (M)

Tommy Nilsson, vice ordförande (S)

Henrik Eriksson, ledamot (C)

Agne Nilsson, suppleant (S)

Hasan Homs, suppleant (S)

Jimmy Väyrynen, suppleant (M)

Hanna Johnselius, suppleant (S)

Valter Lindh, suppleant (C)

Stiftelsen Kalixbostäders ledningsgrupp



Ingela Rönnbäck, VD



Sara Segerlund, ekonomichef



Johan Björkman, förvaltningschef



Lejongatan 7, 952 34 KALIX