



Årsredovisning 2022



Innehållsförteckning

VD-ord	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkningar	9
Balansräkningar	10
Kassaflödesanalyser	12
Noter	16
Underskrifter	29

VD-ord 2022



Så är 2022 till ända. Vad har då hänt? Sommaren inleddes med invigning av den upprustade lekparken på Djuptjärn. Jag hoppas att hyresgästerna och deras barn ska trivas där och ha många trevliga stunder i grillstugan och i lekparken. Mycket fokus har jag lagt på Kalixbos senaste nyproduktion i kvarteret Mården. I september flyttade hyresgästerna in och jag hoppas så klart att de ska trivas i sitt nya hem.

Jag hoppas att hyresgästerna och deras barn ska trivas där.

Jag vill avsluta med att säga att under mina år på Kalixbo har det hänt otroligt mycket. Det har byggts nya bostäder, olika renoveringsprojekt har genomförts i det äldre beståndet, fastigheter har köpts och sålts och systematisk hyressättning har införts efter flera års arbete. Det har varit ett intressant och utvecklade arbete att vara med på denna resa. Nu påbörjar jag ett annat kapitel i mitt liv. Den 1 november 2022 tillträdde Alexander Johansson som Kalixbos nya VD. Jag kommer gå i pension 1 juni 2023 och arbetar med andra arbetsuppgifter fram till dess. Jag vill önska Alexander lycka till och samtidigt tacka alla mina medarbetare och styrelsen för det arbete ni lagt ner under 2022.

Ingela Rönnbäck
VD



Det vi har på gång är att vi håller på att bygga om lokal till fyra st lägenheter och vi fortsätter med våra ROT-renoveringar. Vi håller på att avsluta renovering för Kungsviksgatan 12 och vi har börjat med Morjärvsvägen 11 där vi renoverar 18 lägenheter.

Vi håller på att sanera och renovera efter branden som var på Lejongatan 16, beräknas bli klart efter semestern 2023.

Detta år har varit speciellt då krig har utbrutit nära oss. Så klart blir vi alla drabbade av detta. Vi var precis på väg ur en pandemi så kommer en annan kris.

Vi alla har nog märkt hur priserna har stigit på det mesta samt att leveranstiderna har blivit längre, om man ens får något alls.

Detta år har varit speciellt då krig har utbrutit nära oss. Så klart att vi alla blir drabbade av detta.

Jag vill avslutningsvis tacka för det fina mottagande jag fått som ny i Kalixbo. Det känns otroligt roligt och spännande att få vara med på resan framåt.

Alexander Johansson
VD



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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. Ändamålet med stiftelsens verksamhet är att med iakttagande av kommunal självkostnads- och likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalix kommun.

Stiftelsen 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 Allmännytt
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 84 535 (83 285) m² varav 58 004 (56 754) m² utgör bostäder.

Fastighetsbestånd	2022	2021
Kalix	800	776
Töre	42	42
Båtskärsnäs	20	20
Morjärv	12	12
Nyborg/Ytterbyn	12	12
Summa	886	862

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antalet flyttningar har under året uppgått till 219 (196) eller 20,0 % (18,5 %) av det totala beståndet. Antalet oplacerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 13 (14) eller 1,5 % (1,6 %).

Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 april 2022 höjdes hyrorna med 1,45 %. Förhandling om 2023 års bostadshyror sker under februari 2023.

Fastighetsvärdering

Stiftelsens fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Fastighetsvärderingen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror, beräknat hyresbortfall, verkliga drifts- och underhållskostnader samt verklig utgående fastighetsskatt. Fastighetsvärderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. Det bedömda marknadsvärdet uppgår till 759 686 tkr för koncernen och 755 938 tkr för moderföretaget. Under året har nedskrivning gjorts med 12 000 tkr avseende fastigheten Mården 4.

Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Under 2022 färdigställdes nybyggnationen av 24 lägenheter på fastigheten Mården 4. Under 2022 har Kalixbo fortsatt renoveringen av det äldre beståndet. Det arbetet har skett enligt gällande underhållsplan. Projektet Jungfrun 7 inleddes under 2021. Projektet beräknas färdigställas under början av 2023. Bland övriga underhållsåtgärder kan nämnas upprustning av fasader på tre fastigheter i centrala Kalix. Byte av ventilation på tre områden i Kalix samt utbyte av värmesystem i kvarteret Tor. Vidare har ny värmeväxlare installerats i bostadsområdena på Näsbyn. Värme och ventilation är satsningar som följer målet inom Klimatinitiativet. Under 2022 drabbades fastigheten Vårdshuset 3 av en brand. Arbetet med att sanera och återställa fastigheten färdigställs 2023.

Ekonomi

Den totala omsättningen har under året uppgått till 96 570 (94 674) tkr i koncernen och 96 267 (94 386) tkr i moderföretaget. Vid årets slut uppgick soliditeten till 22,7 % att jämföras med 21,7 % för år 2021 i moderföretaget.

Finansiering

Stiftelsen Kalixbostäders finanspolicy fastställdes i september 2022. När omsättning av lånen sker, är stiftelsen starkt beroende av ränteläget. Det är dock finanspolycyn som i hög grad styr besluten. Upptagna lån uppgår per 2022-12-31 till 464 000 (464 000) tkr med en genomsnittsränta på 0,83 (0,74) %.

Personal

Antalet anställda uppgår till 18 personer varav 6 personer är kvinnor. Genomsnittsåldern på de anställda är 46 (49) år och genomsnittlig anställningstid uppgår till 7 (7) år. Stiftelsen har avtal med Avonova Hälsa AB gällande företagshälsovårdstjänster. Alla anställda erbjuds subventionerad motion och friskvård i förebyggande syfte.

Förväntningar om den framtida utvecklingen

Stiftelsen Kalixbostäder fortsätter med renoveringen av det äldre beståndet. En del av lokalen på Torggården byggs om till kontorshotell med inflyttning kvartal 1 2023. Gällande ekonomiska utvecklingen för 2023 är att kostnaderna ökat mer än vanligt. Främst kännbart är höjda taxor på uppvärmning samt taxebundna kostnader men även ökade finansiella kostnader.

Eget kapital

Koncern	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Ingående balans	5 034	126 387	12 489
Avsättning till reservfond		12 103	-12 103
Förskjutningar mellan reserver		-540	540
Årets resultat			3 270
Vid årets slut	5 034	137 950	4 196

Moderföretag	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	5 034	106 960	12 103
Disposition av föregående års resultat			
Avsättning till reservfond		12 103	-12 103
Årets resultat			3 734
Vid årets slut	5 034	119 063	3 734

Förslag till disposition beträffande företagens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 734 484 kr, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Avsättes till reservfond	3 734 484
Summa	3 734 484

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

Nyckeltal avser moderföretaget					
Vakansgrad (%)	1,5	1,6	1,9	1,4	2,5
Hyresnivå (kr/kvm)	1 013	1 001	991	962	943
Flyttningsfrekvens (%)	20,0	18,5	23,4	26,2	23,5
Resultat efter fin. poster (tkr)	4 078	17 872	17 596	15 313	14 573
Soliditet (%)	22,7	21,7	21,5	19,3	16,9



Resultaträkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2022	2021	2022	2021
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2,3	94 728	92 006	94 394	91 683
Övriga rörelseintäkter		1 842	2 668	1 873	2 703
		96 570	94 674	96 267	94 386
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	4	-43 710	-45 884	-43 663	-45 851
Personalkostnader	5	-12 370	-11 527	-12 370	-11 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-30 819	-18 265	-30 736	-18 182
Övriga rörelsekostnader		-1 217	-463	-1 217	-463
Rörelseresultat		8 454	18 535	8 281	18 363
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	290	3 369	290	3 369
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70	26	70	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 590	-3 917	-4 563	-3 886
Resultat efter finansiella poster		4 224	18 013	4 078	17 872
Bokslutsdispositioner	8			729	-2 634
Resultat före skatt		4 224	18 013	4 807	15 238
Skatt på årets resultat	9,10	-954	-3 708	-1 073	-3 135
Årets resultat		3 270	14 305	3 734	12 103

Balansräkningar

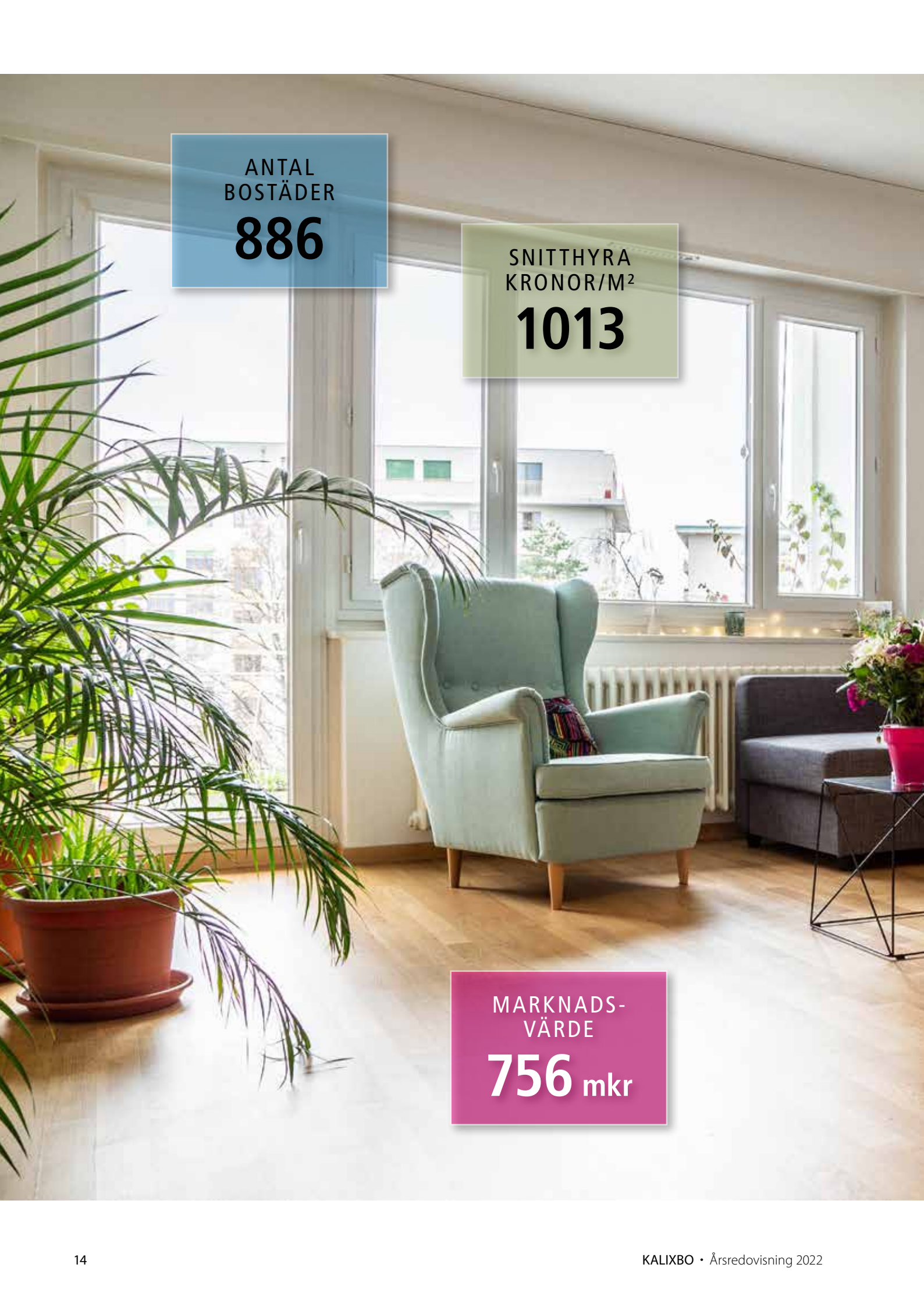
Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2022	2021	2022	2021
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Bostadslånepost	11	67	82	67	82
		67	82	67	82
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12,13	516 113	481 049	512 481	477 333
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	588	711	588	711
Inventarier, verktyg och installationer	15	7 273	7 264	7 273	7 264
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	19 189	44 705	19 189	44 705
		543 163	533 729	539 531	530 013
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17			2 096	2 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	47 025	47 027	47 025	47 027
		47 025	47 027	49 121	49 123
Summa anläggningstillgångar		590 255	580 838	588 719	579 218
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		96	162	96	162
		96	162	96	162
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		414	58	414	58
Skattefordringar		2 174	1 093	2 263	1 181
Övriga fordringar		974	855	929	855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 051	891	1 082	929
		4 613	2 897	4 688	3 023
Kassa och bank		52 940	77 684	52 714	77 511
Summa omsättningstillgångar		57 649	80 743	57 498	80 696
SUMMA TILLGÅNGAR		647 904	661 581	646 217	659 914

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2022	2021	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	20				
Grundfond		5 034	5 034	5 034	5 034
Reservfond		137 950	126 387	119 063	106 960
Balanserat resultat inkl årets resultat		4 196	12 489	3 734	12 103
Eget kapital		147 180	143 910	127 831	124 097
Summa eget kapital		147 180	143 910	127 831	124 097
Obeskattade reserver					
Ackumulerade överavskrivningar				6 071	6 340
Periodiseringsfonder				17 489	17 949
				23 560	24 289
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	21	12 027	11 700	6 808	6 332
		12 027	11 700	6 808	6 332
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	22	453 563	464 653	453 000	464 000
		453 563	464 653	453 000	464 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	22	11 090	90	11 000	-
Förskott från kunder		6 519	6 086	6 519	6 086
Leverantörsskulder		9 784	29 641	9 784	29 641
Övriga kortfristiga skulder		1 249	1 441	1 235	1 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	6 492	4 060	6 480	4 048
		35 134	41 318	35 018	41 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		647 904	661 581	646 217	659 914

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		4 224	18 013	4 078	17 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	26	31 290	18 900	31 206	18 817
		35 514	36 913	35 284	36 689
Betald skatt		-1 708	-1 657	-1 679	-1 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		33 806	35 256	33 605	35 053
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		66	-23	66	-23
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-635	1 289	-583	1 289
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-17 184	22 496	-17 178	22 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 053	59 018	15 910	58 807
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-40 732	-46 597	-40 732	-46 597
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		23	7 048	23	7 048
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-28 087	-43 035	-28 087	-43 035
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		28 089	37 076	28 089	37 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 707	-45 508	-40 707	-45 508
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		-	40 000	-	40 000
Amortering av låneskulder		-90	-20 440	-	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-90	19 560	-	20 000
Årets kassaflöde		-24 744	33 070	-24 797	33 299
Likvida medel vid årets början		77 684	44 614	77 511	44 212
Likvida medel vid årets slut	27	52 940	77 684	52 714	77 511





ANTAL
BOSTÄDER

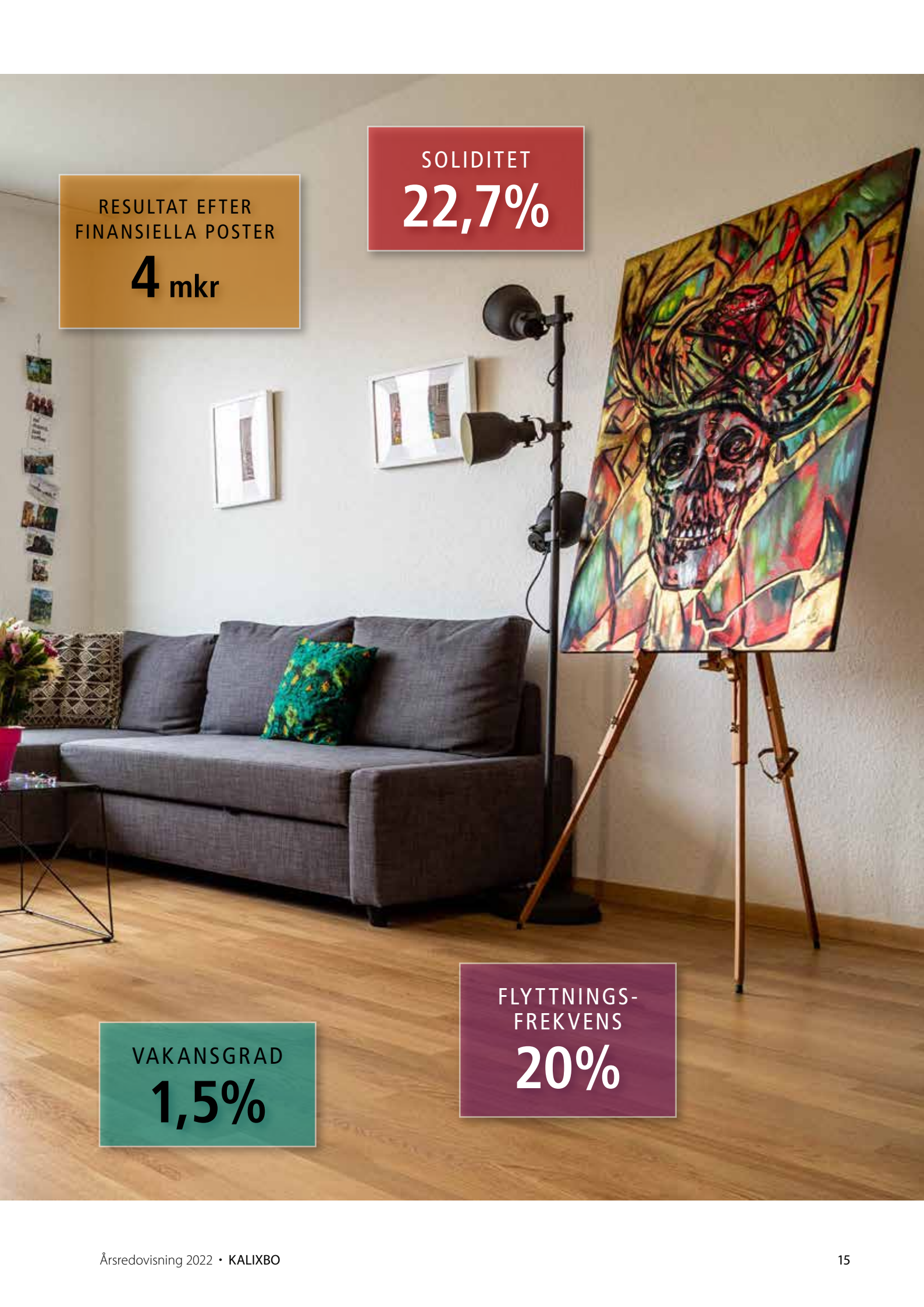
886

SNITTHYRA
KRONOR/M²

1013

MARKNADS-
VÄRDE

756 mkr



RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER

4 mkr

SOLIDITET
22,7%

VAKANSGRAD
1,5%

FLYTTNINGS-
FREKVENNS
20%

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 på 50 år enligt K2-regelverket.

Nedan angivna avskrivningstider avser moderföretaget:

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

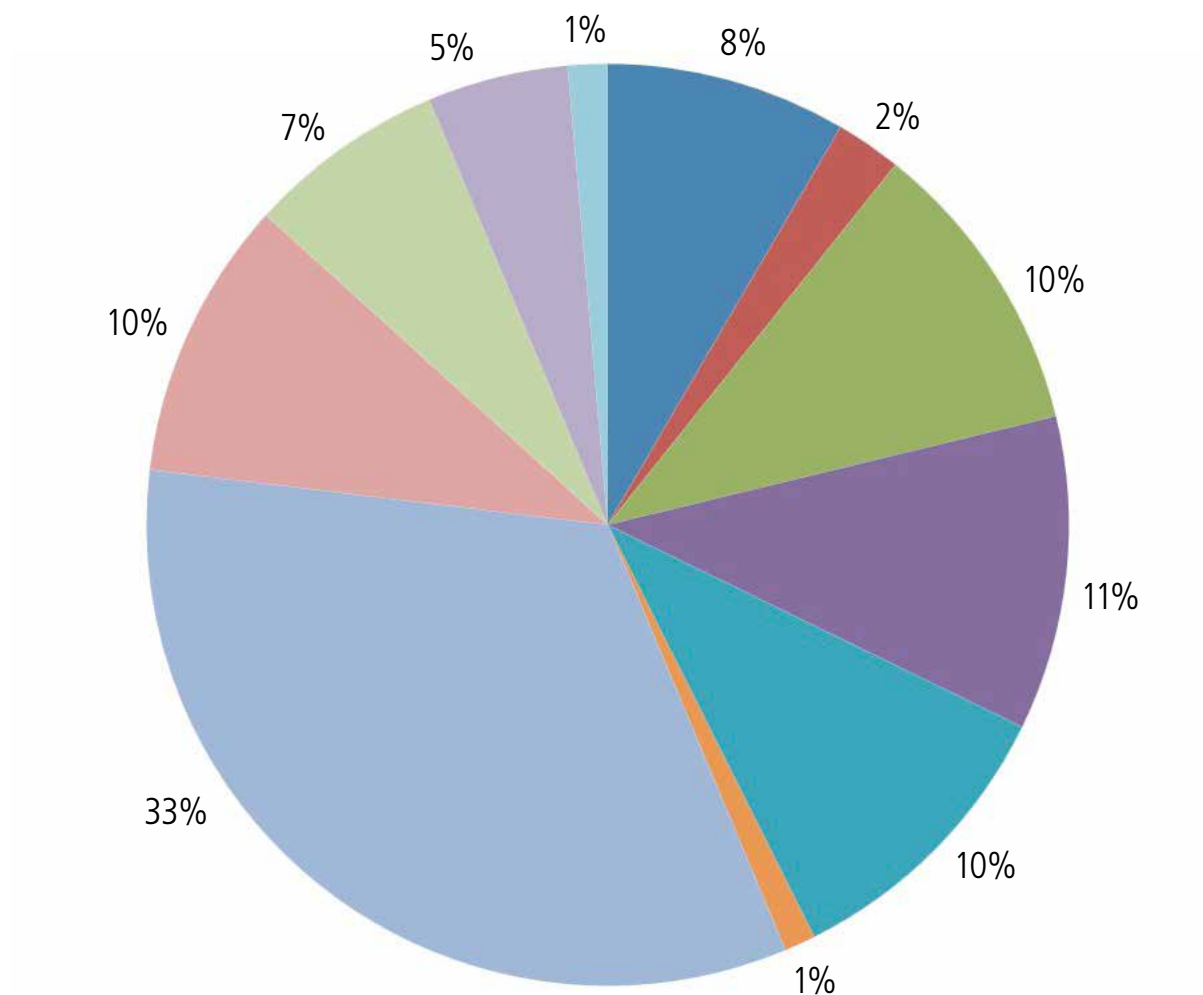
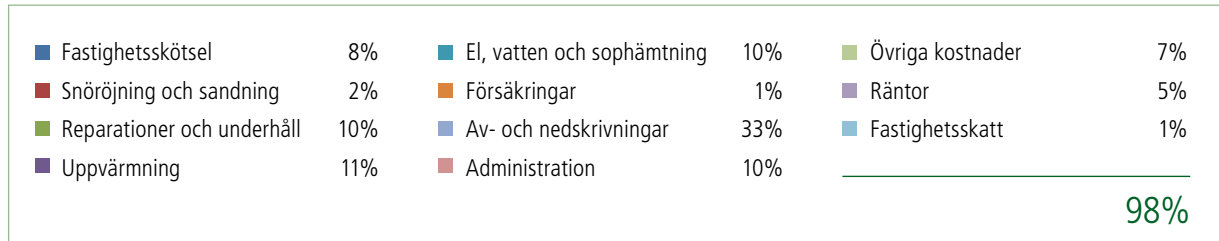
Koncernredovisning

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 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 företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Vart tar hyran vägen 2022?



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning per rörelsegren				
Hysesintäkter, bostäder	58 782	57 130	58 782	56 807
Hysesintäkter, lokaler	35 304	34 165	34 970	34 165
Hysesintäkter, övriga	2 730	2 659	2 730	2 659
Hysesrabatter	-246	-221	-246	-221
Hysesbortfall bostäder	-1 139	-1 045	-1 139	-1 045
Hysesbortfall övrigt	-703	-682	-703	-682
	94 728	92 006	94 394	91 683

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	26 079	25 367	26 079	25 367
Mellan ett och fem år	104 316	101 468	104 316	101 468
	130 395	126 835	130 395	126 835

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag	49	48	38	37
Biträde lekmanrevision	32	33	32	33
Summa	81	81	70	70

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2022	Varav män	2021	Varav män
Moderföretag				
Sverige	18	12	18	13
Totalt moderföretaget	18	12	18	13
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	18	12	18	13

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	KONCERN Andel kvinnor i %		MODERFÖRETAG Andel kvinnor i %	
	2022	2021	2022	2021
Styrelsen	57	38	60	40
Övriga ledande befattningshavare	33	66	33	66

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Styrelse och VD	1 251	1 133	1 251	1 133
Övriga anställda	7 408	6 968	7 408	6 968
Summa	8 659	8 101	8 659	8 101
Sociala kostnader	3 651	3 562	3 651	3 562
(varav pensionskostnader)	1 106	1 116	1 106	1 116
Dotterföretag				
Styrelse och VD	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-	-	-

Av moderföretagets pensionskostnader avser 414 tkr (fg år 408 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 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång				
Bostadslånepost	15	15	15	15
Byggnader och mark	17 768	17 290	17 685	17 207
Maskiner och andra tekniska anläggningar	123	125	123	125
Inventarier, verktyg och installationer	913	835	913	835
	18 819	18 265	18 736	18 182
Nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Byggnader och mark	12 200	1 824	12 200	1 824
	12 200	1 824	12 200	1 824
Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Byggnader och mark	-200	-1 824	-200	-1 824
	-200	-1 824	-200	-1 824
Summa	30 819	18 265	30 736	18 182

Not 7 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Utdelningar	118	112	118	112
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	172	3 171	172	3 171
Ränteintäkter från finansiella anläggningstillgångar	-	86	-	86
	290	3 369	290	3 369

Not 8 Bokslutsdispositioner

	MODERFÖRETAG	
	2022	2021
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-269	-283
Periodiseringsfond, årets avsättning	1 040	2 917
Periodiseringsfond, årets återföring	-1 500	-
Summa	-729	2 634

Not 9 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	627	1 832	597	1 803
Uppskjuten skatt	327	1 876	476	1 332
	954	3 708	1 073	3 135

Not 10 Avstämning effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
KONCERN				
Resultat före skatt		4 224		18 013
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	20,6%	870	20,6%	3 711
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,5%	21	0,0%	9
Effekt av ändrade skattesatser och regler	-	-	-0,2%	-50
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,4%	19	0,0%	-
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	1,0%	43	0,2%	37
Övrigt	0,0%	1	0,0%	1
Redovisad effektiv skatt	22,5%	954	20,6%	3 708
MODERFÖRETAGET				
Resultat före skatt		4 807		15 238
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	20,6%	990	20,6%	3 139
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,4%	21	0,1%	9
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-	-	-0,3%	-50
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,4%	19	0,0%	-
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,9%	43	0,2%	37
Redovisad effektiv skatt	22,3%	1 073	20,6%	3 135

Not 11 Bostadslånepost

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	512	512
	512	512
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-430	-430
-Årets avskrivning enligt plan	-15	-15
	-445	-445
Redovisat värde vid årets slut	67	67

Not 12 Byggnader och mark

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	765 718	767 256	761 104	762 643
-Nyanskaffningar	28 590	7 301	28 590	7 301
-Avyttringar och utrangeringar	-2 747	-13 390	-2 747	-13 390
-Omklassificeringar	36 503	4 550	36 503	4 550
	828 064	765 717	823 450	761 104
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:				
-Vid årets början	-278 998	-267 587	-278 101	-266 773
-Avyttringar och utrangeringar	2 254	5 879	2 254	5 879
-Omklassificeringar	233	-	233	-
-Årets avskrivning enligt plan	-17 770	-17 290	-17 685	-17 207
	-294 281	-278 998	-293 299	-278 101
Ackumulerade nedskrivningar:				
-Vid årets början	-5 670	-5 670	-5 670	-5 670
-Under året återförda nedskrivningar	200	1 824	200	1 824
-Årets nedskrivningar	-12 200	-1 824	-12 200	-1 824
	-17 670	-5 670	-17 670	-5 670
Redovisat värde vid årets slut	516 113	481 049	512 481	477 333
Taxeringsvärde byggnader:	264 696	223 350	263 829	222 489
Taxeringsvärde mark:	59 194	51 039	58 594	50 379
	323 890	274 389	322 423	272 868
Varav mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden	18 374	18 374	18 180	18 180
Redovisat värde vid periodens utgång	18 374	18 374	18 180	18 180

Not 13 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	726 206	782 748	722 527	778 969
Vid årets slut	759 686	726 206	755 938	722 527

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2022. Värderingen genomfördes med hjälp av programmet Datscha som är ett verktyg för fastighetsvärdering. Då det inte är möjligt att jämföra värderingarna med riktiga affärer med jämförbara fastigheter på orten kan inte en ortsprisanalys genomföras.

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	4 038	3 572	4 038	3 572
-Nyanskaffningar	-	466	-	466
-Avyttringar och utrangeringar	-224	-	-224	-
-Vid årets slut	3 814	4 038	3 814	4 038
Akkumulerade avskrivningar:				
-Vid årets början	-3 327	-3 202	-3 327	-3 202
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	224	-	224	-
-Årets avskrivning	-123	-125	-123	-125
-Vid årets slut	-3 226	-3 327	-3 226	-3 327
Redovisat värde vid årets slut	588	711	588	711

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 982	14 887
-Nyanskaffningar	922	922
-Avyttringar och utrangeringar	-205	-205
	15 699	15 604
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 718	-7 623
-Avyttringar och utrangeringar	205	205
-Årets avskrivning enligt plan	-913	-913
	-8 426	-8 331
Redovisat värde vid årets slut	7 273	7 273

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Vid årets början	44 705	44 705
Omklassificeringar	-36 736	-36 736
Investeringar	11 220	11 220
Redovisat värde vid årets slut	19 189	19 189

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Akkumulerade 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 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 027	47 027
-Tillkommande tillgångar	28 087	28 087
-Avgående tillgångar	-28 089	-28 089
Redovisat värde vid årets slut	47 025	47 025

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Marknadsvärde
KONCERN		
HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	46 985	51 026
	47 025	51 066
MODERFÖRETAG		
HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	46 985	51 026
	47 025	51 066

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna intäkter	93	57	124	95
Övriga poster	958	834	958	834
	1 051	891	1 082	929

Not 20 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 3 734 484 kronor, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	3 734
Summa	3 734

Not 21 Uppskjuten skatt

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Byggnader och mark	7 126	6 659	6 808	6 332
Maskiner och inventarier	1 251	1 307	-	-
Periodiseringsfonder	3 650	3 734	-	-
	12 027	11 700	6 808	6 332

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	11 090	90	11 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360	360	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	453 203	464 293	453 000	464 000
	464 653	464 743	464 000	464 000

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna personalkostnader	1 400	1 470	1 400	1 470
Upplupna räntekostnader	578	442	578	442
Övriga poster	4 514	2 148	4 502	2 136
	6 492	4 060	6 480	4 048

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Ställda säkerheter				
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	1 800	1 800	-	-
	1 800	1 800	-	-
Eventalförpliktelser				
Hysesgäststyrt underhåll	3 783	3 525	3 783	3 525
Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande			653	743
Fastigo - Borgensåtagande	170	155	170	155
	3 953	3 680	4 606	4 423

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i KSEK	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Erhållen utdelning	118	112	118	112
Erhållen ränta	70	112	70	112
Erlagd ränta	-4 727	-3 965	-4 699	-3 936

Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avskrivningar	18 820	18 265	18 736	18 182
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	12 000	-	12 000	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-23	-	-23	-
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	493	463	493	463
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	172	-	172
	31 290	18 900	31 206	18 817

Not 27 Likvida medel

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2022	2021	2022	2021
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	52 940	77 684	52 714	77 511
	52 940	77 684	52 714	77 511

Not 28 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 den 21 februari 2023



Ellinor Söderlund
Styrelseordförande



Susanne Andersson
Styrelseledamot



Ulrika Rönquist Paavola
Styrelseledamot



Henrik Eriksson
Styrelseledamot



Roland Nordin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2023.



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen Stiftelsen Kalixbostäder, org. nr 898200-0682

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stiftelsen Kalixbostäder för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den verkställande direktören 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 och den verkställande direktören 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 och den verkställande direktören avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. Risker 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 och den verkställande direktören 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Kalixbostäder år 2022. Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna eller verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnat eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörs ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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, stiftelseförordnandet 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Luleå den 21 februari 2023



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Stiftelsen Kalixbostäders styrelse

Ellinor Söderlund, ordförande (S)

Ulrika Rönquist Paavola, ledamot (S)

Roland Nordin, ledamot (M)

Susanne Andersson, vice ordförande (S)

Henrik Eriksson, ledamot (C)

Roine Brunnberg, suppleant (S)

Hasan Homs, suppleant (S)

Jimmy Väyrynen, suppleant (M)

Britt-Inger Nordström, suppleant (S)

Valter Lindh, suppleant (C)

Stiftelsen Kalixbostäders ledningsgrupp

Alexander Johansson, VD

Sara Segerlund, ekonomichef

Johan Björkman, förvaltningschef





Lejongatan 7, 952 34 KALIX