



KALIXBO

Årsredovisning 2024



Innehållsförteckning

VD-ord	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning - koncernen	9
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - koncernen	10
Balansräkning - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - koncern	12
Kassaflödesanalys - moderföretag	12
Noter	16-28
Underskrifter	29

VD har ordet



Ett år av utveckling och hållbar tillväxt

Det gångna året har varit ett år präglad av både möjligheter och utmaningar för vårt fastighetsföretag. Med en allt mer föränderlig marknad, stigande räntor och ökade driftkostnader har vi fokuserat på att anpassa vår verksamhet för att säkerställa långsiktig stabilitet och hållbarhet. Genom strategiska investeringar, effektiv förvaltning och ett starkt kundfokus har vi fortsatt att utveckla och förbättra vårt fastighetsbestånd.

Hållbarhet och energieffektivisering i fokus

Vi har under året tagit viktiga steg för att minska vår miljöpåverkan och göra våra fastigheter mer energieffektiva. Bland annat har vi investerat i solenergi, förbättrade uppvärmningslösningar och energieffektivisering av våra byggnader. Att arbeta med långsiktiga och hållbara lösningar är inte bara en ekonomisk fråga utan också en självklar del av vårt ansvar gentemot både våra hyresgäster och samhället.

Tryggt och trivsamt boende för våra hyresgäster

Vår högsta prioritet är att skapa ett tryggt, trivsamt och hållbart boende för våra hyresgäster. Under året har vi genomfört underhålls- och renoveringsinsatser för att höja standarden i våra fastigheter. Vi har även fortsatt vår dialog med hyresgästerna för att lyssna på deras behov och önskemål. Hyresgästundersökningar visar att vi är på rätt väg, men vi vet också att det alltid finns förbättringsområden.

Ekonomisk stabilitet och framtida satsningar

Trots ett utmanande ekonomiskt läge har vi lyckats bibehålla en stabil ekonomi. Genom noggrann planering, kostnadseffektiv drift och smarta investeringar har vi skapat förutsättningar för fortsatt tillväxt. Inför kommande år planerar vi att fortsätta arbetet med att modernisera vårt bestånd för att möta framtidens krav.

Framtidsutsikter

Fastighetsbranschen står inför förändringar och utmaningar, men vi ser med tillförsikt på framtiden. Vi kommer att fortsätta arbeta för att skapa långsiktigt värde för både våra hyresgäster och fastigheter, samtidigt som vi driver på en hållbar omställning i vår bransch.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till våra medarbetare för deras engagemang och hårda arbete under året. Jag vill även tacka våra hyresgäster, samarbetspartners och styrelse för ett gott samarbete.

Vi ser fram emot ett nytt år fyllt av utveckling och möjligheter!

VD

Alexander Johansson

Genom noggrann planering, kostnadseffektiv drift och smarta investeringar har vi skapat förutsättningar för fortsatt tillväxt.



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 Allmännytta
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 84 154 (84 535) m² varav 57 758 (58 139) m² utgör bostäder. (58 004) m² utgör bostäder.

Fastighetsbestånd	2024	2023
Kalix	803	803
Töre	36	42
Båtskärsnäs	20	20
Morjärv	12	12
Nyborg/Ytterbyn	12	12
Summa	883	889

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antalet flyttningar har under året uppgått till 186 (204) eller 21,1 % (22,9 %) av det totala beståndet.

Antalet oplacerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 14 (20) eller 1,6 % (2,2 %).

Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 april 2024 höjdes hyrorna med 5,5 %. Förhandling om 2025 års bostadshyror sker under februari 2025.

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 914 804 tkr för koncernen och 910 884 tkr för moderföretaget.

Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Under 2024 har stiftelsen fortsatt renoveringen av det äldre beståndet. Det arbetet har skett enligt gällande underhållsplan. Projektet på Jungfrun 11 har färdigställts och vi har påbörjat ett projekt på Länsman 6, 29 lägenheter. Projektet beräknas färdigställas i slutet av 2025. Återställning efter brand på Näsbyvägen 25J är färdigställd där vi även ändrat fasaden. Vi har installerat solceller på Djuptjärn och i Båtskärsnäs samt Vårdshuset 3. Vi har bytt köksluckor på Lejongsgatan 4. Vi har bytt fasad på fastigheten Kyrkogatan 3 i Morjärv. Vi har byggt om till hyresgäst på kontorshotellet Kalix business center.

Ekonomi

De totala intäkterna har under året uppgått till 110 597 (104 169) tkr i koncernen och 110 291 (103 947) tkr i moderföretaget. Vid årets slut uppgick soliditeten till 26,2% att jämföras med 24,3 % för år 2023 i moderföretaget.

Finansiering

Stiftelsen Kalixbostäders finanspolicy fastställdes i februari 2024. När omsättning av lånen sker, är stiftelsen starkt beroende av ränteläget. Det är dock finanspolicyn som i hög grad styr besluten. Upptagna lån uppgår per 2024-12-31 till 445 000 (453 000) tkr med en genomsnittsränta på 1,68 (1,44)%.

Personal

Antalet anställda uppgår till 14 personer varav 3 personer är kvinnor. Genomsnittsåldern på de anställda är 49 (50) år och genomsnittlig sysselsättningsgrad uppgår till 96,1 (94,74)%. 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. Under 2025 kommer vi även att riva en villa på Tallhedsgatan 3. Vi har bygglov ute för ett till trygghetsboende på kvarteret Duvan med 25 lägenheter. Vi har även en förfrågan ute om ombyggnation av köket på Rönngården. Under 2025 kommer vi byta fastighetssystem.

Eget kapital

Koncern	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Ingående balans	5 125	138 039	15 643
Avsättning till reservfond		15 135	-15 135
Förskjutningar mellan reserver		-1 620	1 620
Årets resultat			14 198
Vid årets slut	5 125	151 554	16 326

Moderföretag	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	5 125	122 797	15 136
Disposition av föregående års resultat			
Avsättning till reservfond		15 136	-15 136
Årets resultat			15 729
Vid årets slut	5 125	137 933	15 729

Förslag till disposition beträffande företagens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 15 729 242 kr, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Avsättes till reservfond	15 729 242
Summa	15 729 242

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

Nyckeltal avser moderföretaget

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Vakansgrad (%)	1,6	2,2	1,5	1,6	1,9
Hyresnivå (kr/kvm)	1 119	1 070	1 013	1 001	991
Flyttningsfrekvens (%)	21,1	22,9	24,7	18,5	23,4
Resultat efter fin. poster (tkr)	17 874	15 080	4 078	17 872	17 596
Soliditet (%)	26,2	24,3	22,7	21,7	21,5



Resultaträkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2024	2023	2024	2023
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2,3	107 317	101 319	106 925	100 951
Aktiverat arbete för egen räkning		538	-	538	-
Övriga rörelseintäkter		2 742	2 850	2 828	2 996
		110 597	104 169	110 291	103 947
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	4	-52 775	-49 024	-52 733	-49 000
Personalkostnader	5	-10 600	-12 118	-10 600	-12 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-19 476	-19 850	-19 393	-19 767
Övriga rörelsekostnader		-4 865	-658	-4 865	-658
Rörelseresultat		22 881	22 519	22 700	22 404
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	3 219	878	3 219	878
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 499	1 061	1 498	1 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 582	-9 305	-9 543	-9 263
Resultat efter finansiella poster		18 017	15 153	17 874	15 080
Bokslutsdispositioner	8			2 067	4 603
Resultat före skatt		18 017	15 153	19 941	19 683
Skatt på årets resultat	9,10	-3 818	-3 616	-4 212	-4 548
Årets resultat		14 199	11 537	15 729	15 135

Balansräkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2024	2023	2024	2023
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Bostadslånepost	11	36	51	36	51
		36	51	36	51
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12,13	529 446	521 646	525 981	518 097
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	359	473	359	473
Inventarier, verktyg och installationer	15	7 317	6 779	7 317	6 779
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	11 330	23 606	11 330	23 606
		548 452	552 504	544 987	548 955
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17			2 096	2 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	55 077	47 285	55 077	47 285
		55 077	47 285	57 173	49 381
Summa anläggningstillgångar		603 565	599 840	602 196	598 387
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		247	165	247	165
		247	165	247	165
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		435	747	435	747
Fordringar hos koncernföretag				69	116
Aktuell skattefordran		3 323	2 444	3 397	2 527
Övriga fordringar		882	698	843	654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 330	1 701	1 329	1 728
		5 970	5 590	6 073	5 772
Kassa och bank		48 490	45 820	48 089	45 456
Summa omsättningstillgångar		54 707	51 575	54 409	51 393
SUMMA TILLGÅNGAR		658 272	651 415	656 605	649 780

Belopp i KSEK		KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		Not	2024	2023	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	20				
Grundfond		5 125	5 125	5 125	5 125
Reserver		151 554	138 039	137 933	122 797
				143 058	127 922
Balanserat resultat inkl årets resultat		16 326	15 643	15 729	15 136
Eget kapital		173 005	158 807	15 729	15 136
Summa eget kapital		173 005	158 807	158 787	143 058
Obeskattade reserver					
Akkumulerade överavskrivningar				5 491	5 668
Periodiseringsfonder				11 399	13 289
				16 890	18 957
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	21	18 067	15 249	14 231	10 984
		18 067	15 249	14 231	10 984
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	22	445 383	453 473	445 000	453 000
		445 383	453 473	445 000	453 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	22	90	90	-	-
Förskott från kunder		7 429	7 046	7 429	7 046
Leverantörsskulder		6 450	10 551	6 450	10 548
Övriga kortfristiga skulder		2 819	1 012	2 801	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5 029	5 187	5 017	5 176
		21 817	23 886	21 697	23 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		658 272	651 415	656 605	649 780

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		18 017	15 153	17 874	15 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	26	24 500	20 050	24 417	19 967
		42 517	35 203	42 291	35 048
Betald skatt		-1 880	-665	-1 835	-636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 637	34 538	40 456	34 412
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-82	-69	-82	-69
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		499	-707	568	-820
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 069	-248	-2 084	-237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 985	33 514	38 858	33 286
Investeringsverksamheten					
Tillskott grundfond		-	91	-	91
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-22 978	-29 850	-22 978	-29 850
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 545	475	2 545	475
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-34 491	-25 929	-34 491	-25 929
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		26 699	25 669	26 699	25 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 225	-29 544	-28 225	-29 544
Finansieringsverksamheten					
Amortering av låneskulder		-8 090	-11 090	-8 000	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 090	-11 090	-8 000	-11 000
Årets kassaflöde		2 670	-7 120	2 633	-7 258
Likvida medel vid årets början		45 820	52 940	45 456	52 714
Likvida medel vid årets slut	27	48 490	45 820	48 089	45 456



ANTAL
BOSTÄDER

883

FLYTTNINGS-
FREKVENNS

21,1%

SNITTHYRA
KRONOR/M²

1119

VAKANS-
GRAD

1,6%

SOLIDITET

26,2%



MARKNADS-
VÄRDE

911
mkr

RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER

17,9mkr

OMSÄTTNING

106,9
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 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 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 anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Ersättningar vid uppsägning

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

- 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

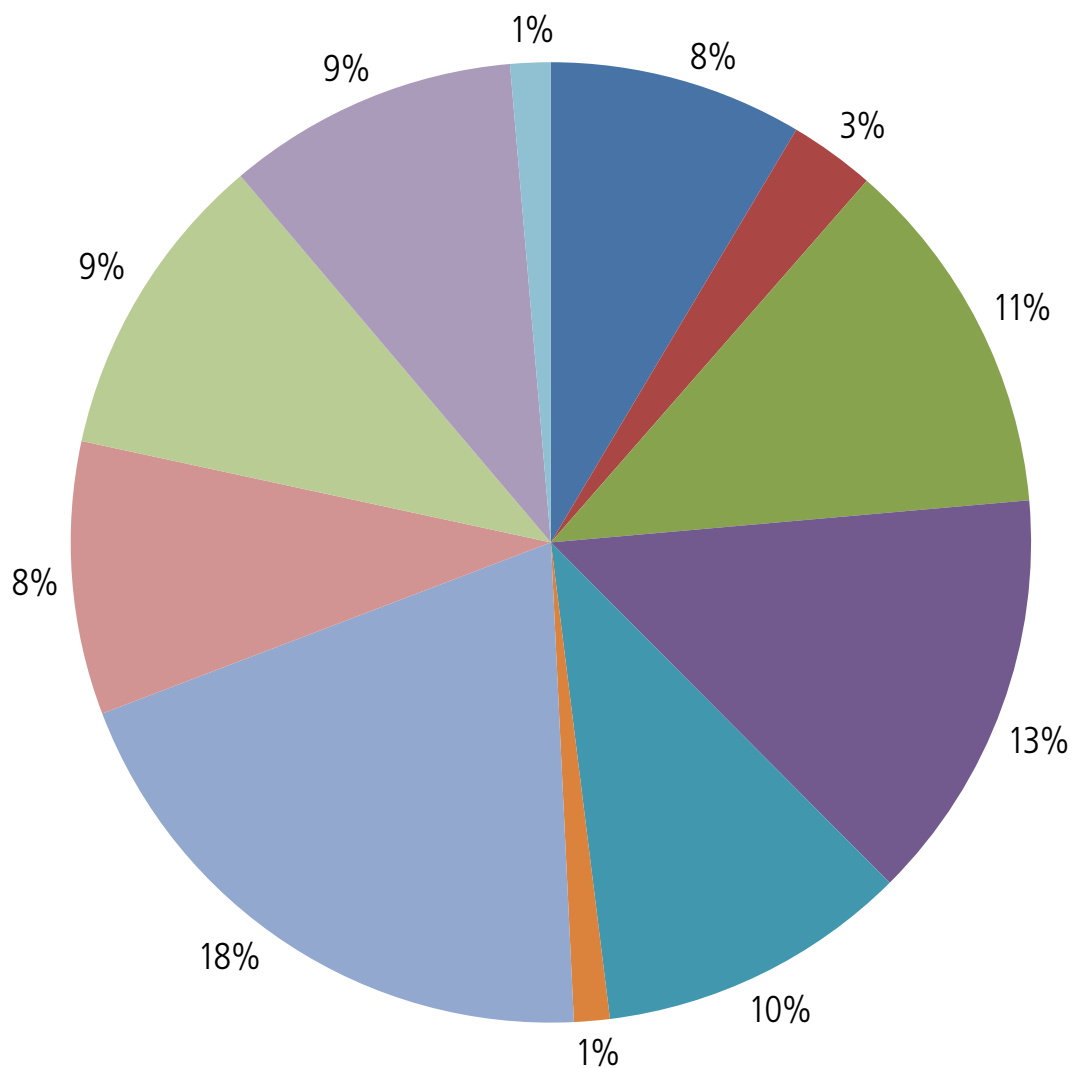
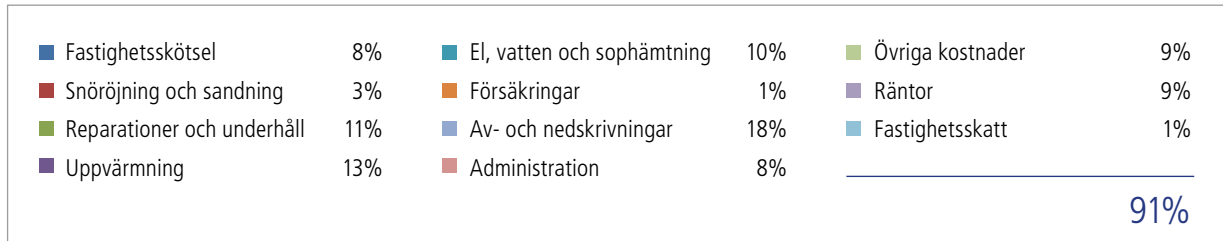
Dotterföretag

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 tilläggsköpeskillning. 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 2024?



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning per rörelsegren				
Hysesintäkter, bostäder	64 615	62 211	64 615	62 211
Hysesintäkter, lokaler	41 475	38 465	41 083	38 097
Hysesintäkter, övriga	3 144	2 930	3 144	2 930
Hysesrabatter	-244	-237	-244	-237
Hysesbortfall bostäder	-903	-1 294	-903	-1 294
Hysesbortfall övrigt	-770	-756	-770	-756
	107 317	101 319	106 925	100 951

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	30 773	28 897	30 773	28 897
Mellan ett och fem år	123 092	115 589	123 092	115 589
	153 865	144 486	153 865	144 486

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsarvode	76	72	64	61
Biträde lekmannarevision	43	34	43	34
Summa	119	106	107	95

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	2024	Varav män	2023	Varav män
Moderföretag				
Sverige	14	11	16	12
Totalt moderföretaget	14	11	16	12
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	14	11	16	12

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	KONCERN Andel kvinnor i %		MODERFÖRETAG Andel kvinnor i %	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsen	38	38	60	60
Övriga ledande befattningshavare	33	33	33	33

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Styrelse och VD	1 150	1 423	1 150	1 423
Övriga anställda	6 207	6 846	6 207	6 846
Summa	7 357	8 269	7 357	8 269
Sociala kostnader	3 140	3 445	3 140	3 445
(varav pensionskostnader) 1)	937	977	937	977
Dotterföretag				
Styrelse och VD	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-	-	-

Av moderföretagets pensionskostnader avser 346 tkr (fg år 378 tkr) företagets ledning avseende 1 (1) personer.

För VD gäller 6 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång				
Bostadslånepost	15	15	15	15
Byggnader och mark	18 285	18 677	18 202	18 594
Maskiner och andra tekniska anläggningar	114	115	114	115
Inventarier, verktyg och installationer	1 062	1 043	1 062	1 043
	19 476	19 850	19 393	19 767
Nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Byggnader och mark	3 700	811	3 700	811
	3 700	811	3 700	811
Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Byggnader och mark	-3 700	-811	-3 700	-811
	-3 700	-811	-3 700	-811
	19 476	19 850	19 393	19 767

Not 7 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Utdelningar	62	107	62	107
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	3 148	767	3 148	767
Räntetäkter från finansiella anläggningstillgångar	9	4	9	4
	3 219	878	3 219	878

Not 8 Bokslutsdispositioner

	MODERFÖRETAG	
	2024	2023
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-177	-403
Periodiseringsfond, årets avsättning	1 560	600
Periodiseringsfond, årets återföring	-3 450	-4 800
Summa	-2 067	-4 603

Not 9 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	1 001	395	965	372
Uppskjuten skatt	2 817	3 221	3 247	4 176
	3 818	3 616	4 212	4 548

Not 10 Avstämning effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
KONCERN				
Resultat före skatt		18 017		15 153
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	20,6%	3 712	20,6%	3 122
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,2%	27	0,2%	32
Ej skattepliktiga intäkter	-0,0%	-11	-0,0%	-10
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,2%	43	0,4%	59
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,5%	82	0,6%	91
Ej avdragsgill ränta	0,0%	-	2,1%	320
Avdrag tidigare års ej medgivna ränteavdrag	-0,6%	-108	0,0%	-
Rivning byggnader	0,4%	71	0,0%	-
Övrigt	0,0%	2	0,0%	2
Redovisad effektiv skatt	21,9%	3 818	23,9%	3 616
MODERFÖRETAGET				
Resultat före skatt		19 941		19 683
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	20,6%	4 108	20,6%	4 055
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,1%	27	0,1%	32
Ej skattepliktiga intäkter	-0,0%	-11	-0,0%	-10
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,2%	43	0,3%	59
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,4%	82	0,5%	91
Ej avdragsgill ränta	0,0%	-	1,6%	321
Avdrag tidigare års ej medgivna ränteavdrag	0,5%	-108	0,0%	-
Rivning byggnader	0,4%	71	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	21,7%	4 212	23,1%	4 548

Not 11 Bostadslånepost

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	512	512
	512	512
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-461	-461
-Årets avskrivning enligt plan	-15	-15
	-476	-476
Redovisat värde vid årets slut	36	36

Not 12 Byggnader och mark

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	850 945	828 064	846 331	823 450
-Nyanskaffningar	10 867	13 453	10 867	13 453
-Avyttringar och utrangeringar	-4 631	-2 003	-4 631	-2 003
-Omklassificeringar	17 672	11 431	17 672	11 431
	874 853	850 945	870 239	846 331
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:				
-Vid årets början	-311 629	-294 281	-310 564	-293 299
-Avyttringar och utrangeringar	2 178	1 329	2 178	1 329
-Årets avskrivning enligt plan	-18 286	-18 677	-18 202	-18 594
	-327 737	-311 629	-326 588	-310 564
Ackumulerade nedskrivningar:				
-Vid årets början	-17 670	-17 670	-17 670	-17 670
-Under året återförda nedskrivningar	3 700	811	3 700	811
-Årets nedskrivningar	-3 700	-811	-3 700	-811
	-17 670	-17 670	-17 670	-17 670
Redovisat värde vid årets slut	529 446	521 646	525 981	518 097
Taxeringsvärde byggnader:	274 741	269 027	273 874	268 160
Taxeringsvärde mark:	59 854	60 187	59 254	59 587
	334 595	329 214	333 128	327 747
Varav mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden	18 267	18 342	18 073	18 148
Redovisat värde vid periodens utgång	18 267	18 342	18 073	18 148

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	851 150	759 686	848 409	755 938
Vid årets slut	914 804	851 150	910 884	848 409

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2024. 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	
	2024	2023	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	3 814	3 814	3 814	3 814
-Vid årets slut	3 814	3 814	3 814	3 814
Akkumulerade avskrivningar:				
-Vid årets början	-3 341	-3 226	-3 341	-3 226
-Årets avskrivning	-114	-115	-114	-115
-Vid årets slut	-3 455	-3 341	-3 455	-3 341
Redovisat värde vid årets slut	359	473	359	473

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 043	15 948
-Nyanskaffningar	1 494	1 494
-Avyttringar och utrangeringar	-465	-465
-Omklassificeringar	110	110
	17 182	17 087
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 264	-9 169
-Avyttringar och utrangeringar	461	461
-Årets avskrivning enligt plan	-1 062	-1 062
	-9 865	-9 770
Redovisat värde vid årets slut	7 317	7 317

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Vid årets början	23 606	23 606
Omklassificeringar	-22 893	-22 893
Investeringar	10 617	10 617
Redovisat värde vid årets slut	11 330	11 330

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
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	47 285	47 285
-Tillkommande tillgångar	34 491	34 491
-Avgående tillgångar	-26 699	-26 699
Redovisat värde vid årets slut	55 077	55 077

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Marknadsvärde
KONCERN		
HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	55 037	63 716
	55 077	63 756

MODERFÖRETAG

HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	55 037	63 716
	55 077	63 756

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna intäkter	-	-	-	30
Övriga poster	1 330	1 701	1 329	1 698
	1 330	1 701	1 329	1 728

Not 20 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 15 729 242 kronor, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond 15 729

Summa 15 729

Not 21 Uppskjuten skatt

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Byggnader och mark	14 534	11 294	14 231	10 984
Maskiner och inventarier	1 131	1 168	-	-
Periodiseringsfonder	2 402	2 787	-	-
	18 067	15 249	14 231	10 984

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	90	90	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360	360	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	445 023	453 113	445 000	453 000
	445 473	453 563	445 000	453 000

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna personalkostnader	1 140	1 184	1 140	1 184
Upplupna räntekostnader	918	855	918	855
Övriga poster	2 971	3 148	2 959	3 137
	5 029	5 187	5 017	5 176

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Ställda säkerheter				
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	1 800	1 800	-	-
	1 800	1 800	-	-

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Eventalförpliktelser				
Hyresgäststyrt underhåll	4 058	3 890	4 058	3 890
Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande	-	-	473	563
Fastigo - Borgensåtagande	144	165	144	165
	4 202	4 055	4 675	4 618

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i KSEK	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Erhållen utdelning	62	108	62	108
Erhållen ränta	1 498	1 061	1 498	1 061
Erlagd ränta	-9 406	-9 581	-9 367	-9 539

Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avskrivningar	19 476	19 850	19 393	19 767
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 655	-442	-1 655	-442
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	1 569	642	1 569	642
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	5 110	-	5 110	-
	24 500	20 050	24 417	19 967

Not 27 Likvida medel

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2024	2023	2024	2023
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	48 490	45 820	48 089	45 456
	48 490	45 820	48 089	45 456

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 13 februari 2025

MÄRITH ELLINOR SÖDERLUND

8ba8a9a0-2089-451a-9246-0b827a368298 - 2025-02-13 10:52:54 UTC +02:00
BankID / Freja eID - aad32d80-9f80-46a8-aa2f-541739715df1 - SE

Ellinor Söderlund
Styrelseordförande

Hans Gustav Sundell

a5aa85d2-5f6b-4867-b9c0-de85b3858e6c - 2025-02-13 10:58:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c885af2d-1ecd-4efd-8925-b6fa530b6030 - SE

Hans Sundell
Styrelseledamot

MIKAEL SANDBERG

80f7263b-bc4c-4f79-9fd2-55cd16eb67de - 2025-02-13 10:52:25 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 84f8e14d-46bb-4d55-9a39-cbde5f350f03 - SE

Mikael Sandberg
Styrelseledamot

SUSANNE ANDERSSON

6f4ebe4f-f314-48c8-ad8c-529468ba5f82 - 2025-02-13 10:51:51 UTC +02:00
BankID / Freja eID - b77d78b1-a833-4900-9a83-e7165bc0590b - SE

Susanne Andersson
Styrelseledamot

LINDA MARIA FROHM

c639f93c-b531-4d75-a901-3d6b98c31c12 - 2025-02-13 11:29:27 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9bac7337-c304-4a53-b427-16319e5b3fd5 - SE

Linda Frohm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 februari 2025

ULRIKA ÖHLUND

8536fd64-3049-4863-8f01-8bb9dc087548 - 2025-02-13 12:03:50 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 00a66231-18f2-4524-adb3-973bd5d60e4c - SE

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor



Bror Olofsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen Stiftelsen Kalixbostäder, org. nr 898200-0682

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stiftelsen Kalixbostäder för räkenskapsåret 2024.

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 den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 eventuella 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 förvaltning för Stiftelsen Kalixbostäder för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförfordnandet 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 som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförfordnandet.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Kalix den 13 februari 2025

ULRIKA ÖHLUND

85361d64-3049-4963-8f01-8bb9dc087548 - 2025-02-13 12:03:50 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 00a66231-1812-4524-adb3-973bd5d60e4c - SE

Ulrika Öhlund

Auktoriserad revisor

Förtroendevald revisor i Stiftelsen Kalixbostäder

För kännedom
Fullmäktige i Kalix kommun
Styrelsen i Kalix kommun

Till styrelsen i
Stiftelsen Kalixbostäder
Org nr 898200-0682

Förtroendevald revisors revisionsberättelse år 2024

Jag, av fullmäktige i Kalix kommun utsedd förtroendevald revisor, har granskat Stiftelsen Kalixbostäders verksamhet för 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga från PwC som biträder förtroendevald revisor.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande stadgar samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Förtroendevald revisor ska granska om stiftelsens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt stiftelselagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Samplanering har skett med stiftelsens auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. I samband med granskningen har jag träffat stiftelsens styrelseordförande och VD.

Årets granskning har framförallt fokuserat på följande områden:

- Styrning, kontroll och åtgärder
- Måluppfyllelse för verksamhet
- Måluppfyllelse för ekonomi

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalande nedan. Utifrån genomförd granskning gör jag följande bedömningar avseende revisionsåret 2024:

Att stiftelsens verksamhet sammantaget har skötts på ett i allt väsentligt ändamålsenligt sätt.

Att stiftelsens verksamhet har i allt väsentligt bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att stiftelsens interna kontroll inom granskade områden i allt väsentligt har varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning redovisas i bifogat dokument.

Kalix, dag som framgår av digital signering

Bror Olofsson
Förtroendevald revisor

Bilaga: De sakkunnigas rapport "Granskningsredogörelse PwC - Grundläggande granskning Stiftelsen Kalixbostäder 2024", mars 2025

Deltagare

BROR OLOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 12:24:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BROR OLOFSSON

Bror Olofsson

Leveranskanal: E-post

Stiftelsen Kalixbostäders styrelse

Ellinor Söderlund, ordförande (S)

Hans Sundell, vice ordförande (S)

Susanne Andersson, ledamot (S)

Mikael Sandberg, ledamot (M)

Linda Frohm, ledamot (M)

Roine Brunnberg, suppleant (S)

Monica Sidén, suppleant (S)

Kenneth Sandberg, suppleant (MP)

Anders Hjerpe, suppleant (M)

Jimmy Väyrynen, suppleant (M)

Stiftelsen Kalixbostäders ledningsgrupp

Alexander Johansson VD

Sara Segerlund ekonomichef

Johan Björkman förvaltningschef



Lejongsgatan 7, 952 34 KALIX