



Årsredovisning 2018

TRYGGT
TRIVSAMT
TILLGÄNGLIGT



Innehållsförteckning

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



Året 2018



I Kalix har två nya silhuetter vuxit fram under året. Kalixbos senaste tillskott ger en fin inramning till Kalix centrum. Husen är placerade ett stenkast från vackra Kalix älv. Min förhoppning är att dessa lägenheter skall leda till att fler hittar en egen bostad. Bristen på bostäder har varit ett stort samtalsämne i Kalix under det gångna året. Bostadskön hos Kalixbo har också diskuterats. Det är en av anledningarna till att vi under hösten genomfört en telefonintervju bland ett urval av de bostadssökande i vår kö. Slutsatsen som vi kan dra av undersökningen är att majoriteten av de sökande önskar en lägenhet på två alternativt tre rum och kök, belägen i centrala Kalix i ett hus med hiss.

Under året har Kalixbo också genomfört en enkätundersökning bland samtliga hyresgäster. Jag är mycket glad att kunna säga att vi lyckats höja den totala kundnöjdheten med hela fem procent. Hela 47 procent av våra hyresgäster säger sig vara mycket nöjda med oss som hyresvärd. Vårt aktiva arbete har gett ett bra resultat. Det känns därför extra roligt att vårt arbete är uppskattat och vi får nu jobba vidare i samma goda anda under 2019. Vi har många kompetenta medarbetare som är

grunden för att vi ska lyckas. Samtliga av mina medarbetare skall ha en stor eloge för ett väl utfört arbete.

Nytt för år 2018 är att Kalixbo bildat en egen underhållsgrupp. Vi har nu både målare och snickare inom den egna organisationen. Det innebär för vår del att vi lättare kan planera och utföra underhållsarbeten. Under det gångna året har vi bland annat startat renoveringen av 15 lägenheter där det mesta arbetet sker i egen regi. Ett arbete som kommer att fortsätta under kommande år.

Jag är mycket glad att kunna säga att vi lyckats höja den totala kundnöjdheten

Under hösten 2018 gick Kalixbo med i Allmännyttans Klimatinitiativ. Det är ett gemensamt upprop inom allmännyttan i Sverige med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera och peppa varandra

kan Kalixbo och övriga bostadsföretag göra omställningen snabbare än var och en för sig. Utgångspunkten är att vi alla kan bidra.

Resultatet för 2018 visar på en fortsatt god ekonomisk utveckling för stiftelsen. En god ekonomi är en viktig förutsättning för att säkerställa att det finns möjlighet att i framtiden genomföra de planer och mål vi har satt upp. Då gör vi det också möjligt att fortsätta att fokusera på både långsiktiga investeringar i våra fastigheter och lika långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Att förädla vårt fastighetsbestånd ger ett mervärde till våra hyresgäster och samhället i stort. Stiftelsens resultat efter finansnetto ligger på 14,6 miljoner kronor och soliditeten uppgår till 16,9 %.

Till sist vill jag rikta mitt varma tack för ett gott samarbete under det gångna året till medarbetare, styrelse och övriga samarbetspartner. Det har varit ett nöje att arbeta med er och jag ser med förväntan fram mot 2019 med många spännande möten och utmaningar.

Ingela Rönnbäck
VD

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Moderföretag

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

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

Organisationstillhörighet

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

Förvaltning

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

Fastighetsbestånd (antal bostäder)

Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 86 161 (82 859) m² varav 58 071 (55 050) m² utgör bostäder.

Fastighetsbestånd	2018	2017
Kalix	779	732
Töre	61	61
Båtskärsnäs	20	20
Karlsborg/Risön	3	4
Morjärv	12	12
Nyborg/Ytterbyn	12	12
Sa	887	841

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flyttningar och placerade lägenheter

Antalet flyttningar har under året uppgått till 197 (193) eller 23,5% (22,6%) av det totala beståndet.

Antalet placerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 22 (6) eller 2,5% (0,7%).

Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 januari höjdes hyrorna med 0,85%. Överenskommelse har träffats om höjning av bostadshyran med 2,15% från och med 1 mars 2019.

Fastighetsvärdering

Stiftelsens fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Det bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror, beräknat hyresbortfall, verkliga drifts- och underhållskostnader samt verklig utgående fastighetsskatt. Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar och fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. Det bedömda marknadsvärdet uppgår till 727 748 tkr för koncernen och 724 533 tkr för moderföretaget.

Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Under 2018 färdigställdes nybyggnationen av 49 lägenheter i kvarteret Prästen.

I kvarteret Krubban inleddes renovering av 15 lägenheter. I samband med renoveringen genomförs standardhöjande åtgärder. Arbetet bedrivs i egen regi och beräknas färdigställas under sommaren 2019.

Relining av avlopp har skett på fastigheten Jungfrun 7. Byte av ventilationsaggregat har skett på fastigheterna Kalix 4:58, Töre 4:21, Ytterbyn 56:4-6 och Djuptjärn 1:5.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stiftelsen Kalixbostäder har under året förvärvat fastigheterna Töre 3:84, Töre 3:203 samt Kalix Duvan 7. Fastigheten Risön 8:62 har avyttrats under 2018.

Ekonomi

Den totala omsättningen har under året uppgått till 89 345 (88 328) tkr i koncernen och 89 035 (88 039) tkr i moderföretaget.

Finansiering

Den gällande finanspolicyn fastställdes 2018-05-08. När omsättning av lånen sker är stiftelsen starkt beroende av ränteläget. Det är dock finanspolicyn som i hög grad styr besluten. Under året har nyupplåning skett med 40 Mkr. Upptagna lån uppgår per 2018-12-31 till 471 520 (431 520) tkr med en genomsnittsränta på 1,16 (1,58) %.

Personal

Antalet anställda uppgår till 14 personer varav 6 personer är kvinnor. Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 6 (6) år och genomsnittsåldern är 50 (49) år. Stiftelsen Kalixbostäder har avtal med Avonova Hälsa AB gällande företagshälsöversiktstjänster. Alla anställda erbjuds subventionerad motion och friskvård i förebyggande syfte.

Förväntningar om den framtida utvecklingen

Vid senaste hyresförhandlingen tecknades en överenskommelse som sträcker sig till och med den 31 mars 2020. Vid samma tillfälle tecknades ett vitvaruavtal. Stiftelsen förbinder sig i avtalet att tillse att samtliga vitvaror i beståndet skall ha en åldersgräns på högst 15 år. Utbyggnad av bredband fortsätter i stiftelsens fastigheter i Töre. Arbetet inleddes i början av år 2019. En viktig del för framtiden är räntenivåerna. Stiftelsen kommer att påverkas av ränteläget för de rörliga lånen samt genom den låneomsättning som sker under 2019.

Eget kapital

Koncern	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Ingående balans enl fastställd balansräkning 2017-12-31	4 269	78 500	8 293
Omföring av föregående års resultat		12 618	-12 619
Förskjutningar mellan bundet		-3 309	3 309
Årets resultat			11 459
Vid årets slut	4 269	87 809	10 442

Moderföretag	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	4 269	65 513	8 167
Disposition av föregående års resultat			
Avsättning till reservfonden		8 167	-8 167
Årets resultat			10 254
Vid årets slut	4 269	73 680	10 254

Förslag till disposition beträffande företagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 10 253 997 kr, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Avsättes till reservfond	10 253 997
Summa	10 253 997

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

Nyckeltal avser moderföretaget

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Vakansgrad (%)	2,5	0,7	0,8	1,1	0,3
Hyresnivå (kr/kvm)	943	891	879	878	862
Flyttningsfrekvens (%)	23,5	22,6	18,5	22,6	24,9
Resultat efter fin. poster (tkr)	14 573	16 159	13 285	6 376	7 626
Soliditet (%)	16,9	16,6	14,7	13,0	12,8



Nybyggt i kvarteret Prästen

I de nybyggda lägenheterna på Prästgatan 1 har de nya hyresgästerna flyttat in. De 49 toppmoderna lägenheterna är centralt belägna med en fin utsikt över Kalixälven. Vi hoppas att alla ska trivas i sitt nya hem.



Resultaträkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2018	2017	2018	2017
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2,3	87 636	85 714	87 326	85 410
Övriga rörelseintäkter		1 709	2 614	1 709	2 629
		89 345	88 328	89 035	88 039
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	4	-40 543	-39 239	-40 446	-39 162
Personalkostnader	5	-8 979	-7 583	-8 979	-7 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 220	-18 650	-19 151	-18 581
Övriga rörelsekostnader		-1 075	-200	-1 075	-200
Rörelseresultat		19 528	22 656	19 384	22 513
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-	1 103	-	1 103
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	1 054	71	1 054	71
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	38	16	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 917	-7 602	-5 881	-7 566
Resultat efter finansiella poster		14 681	16 266	14 573	16 159
Bokslutsdispositioner	8			-1 432	-5 586
Resultat före skatt		14 681	16 266	13 141	10 573
Skatt på årets resultat	9,10	-3 222	-3 649	-2 887	-2 406
Årets resultat		11 459	12 617	10 254	8 167

Balansräkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2018	2017	2018	2017
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Bostadslånepost	11	228	255	228	255
		228	255	228	255
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12,13	507 381	427 313	503 438	423 310
Inventarier, verktyg och installationer	14	8 191	8 529	8 182	8 511
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	9 179	37 791	9 179	37 791
		524 751	473 633	520 799	469 612
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16			2 096	2 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	32 972	30 589	32 972	30 589
		32 972	30 589	35 068	32 685
Summa anläggningstillgångar		557 951	504 477	556 095	502 552
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		73	87	73	87
		73	87	73	87
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		127	747	127	747
Skattefordringar		-	20	-	47
Övriga fordringar		675	710	675	710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	636	967	636	965
		1 438	2 444	1 438	2 469
Kassa och bank		47 416	44 166	46 943	43 785
Summa omsättningstillgångar		48 927	46 697	48 454	46 341
SUMMA TILLGÅNGAR		606 878	551 174	604 549	548 893

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2018	2017	2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	19				
Grundfond		4 269	4 269	4 269	4 269
Reserver		87 809	78 500	73 680	65 513
Balanserat resultat inkl årets resultat		10 442	8 293	10 254	8 167
Eget kapital		102 520	91 062	88 203	77 949
Summa eget kapital		102 520	91 062	88 203	77 949
Obeskattade reserver					
Akkumulerade överavskrivningar				7 348	7 506
Periodiseringsfonder				10 710	9 120
				18 058	16 626
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	20	6 463	5 405	2 126	1 382
		6 463	5 405	2 126	1 382
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	21	473 043	433 133	471 520	431 520
		473 043	433 133	471 520	431 520
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21	90	90		
Förskott från kunder		5 672	5 911	5 672	5 911
Leverantörsskulder		9 330	9 013	9 320	8 986
Skatteskulder		820	1 126	754	1 108
Övriga kortfristiga skulder		1 306	1 321	1 290	1 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 634	4 113	7 606	4 100
		24 852	21 574	24 642	21 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER					
		606 878	551 174	604 549	548 893

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		14 681	16 266	14 573	16 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	26	19 452	17 739	19 383	17 672
		34 133	34 005	33 956	33 831
Betald skatt		-2 450	-1 062	-2 450	-1 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 683	32 943	31 506	32 767
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		14	8	14	8
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		986	-1 183	984	-1 181
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 582	1 811	3 579	1 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 265	33 579	36 083	33 412
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-70 842	-36 004	-70 842	-36 004
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		300	6	300	6
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-28 416	-14 301	-28 416	-14 301
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		26 033	15 217	26 033	15 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-72 925	-35 082	-72 925	-35 082
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		50 000	-	50 000	-
Amortering av låneskulder		-10 090	-90	-10 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		39 910	-90	40 000	-
Årets kassaflöde		3 250	-1 593	3 158	-1 670
Likvida medel vid årets början		44 166	45 759	43 785	45 455
Likvida medel vid årets slut		47 416	44 166	46 943	43 785



Renovering Kyrkogatan 5

Stefan Tano och Göte Rydberg ansvarar för renoveringsarbetet i kvarteret Krubban.

Renoveringen av våra fastigheter som hunnit bli 50-60 år gamla fortsätter. Hösten 2018 startade vi arbetet med 15 lägenheter på Kyrkogatan 5. Lägenheterna kommer att få ny köksinredning, nya diskmaskiner, fläktar, kyl, frys, hällspisar samt att all el kommer att bytas ut även i centralen. Under 2019 kommer vi även att byta ut balkongerna till rymliga och inglasade balkonger.





SOLIDITET
16,9%

OMSÄTTNING
**88,9
mkr**

FLYTTNINGSFREKVEN
23,5%

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
**14,6
mkr**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

Nedan angivna avskrivningstider avser moderföretaget:

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Leasing - leasegivare

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

Operationella leasingavtal

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

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttr-

ras 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.

Säkring av ränterisk

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

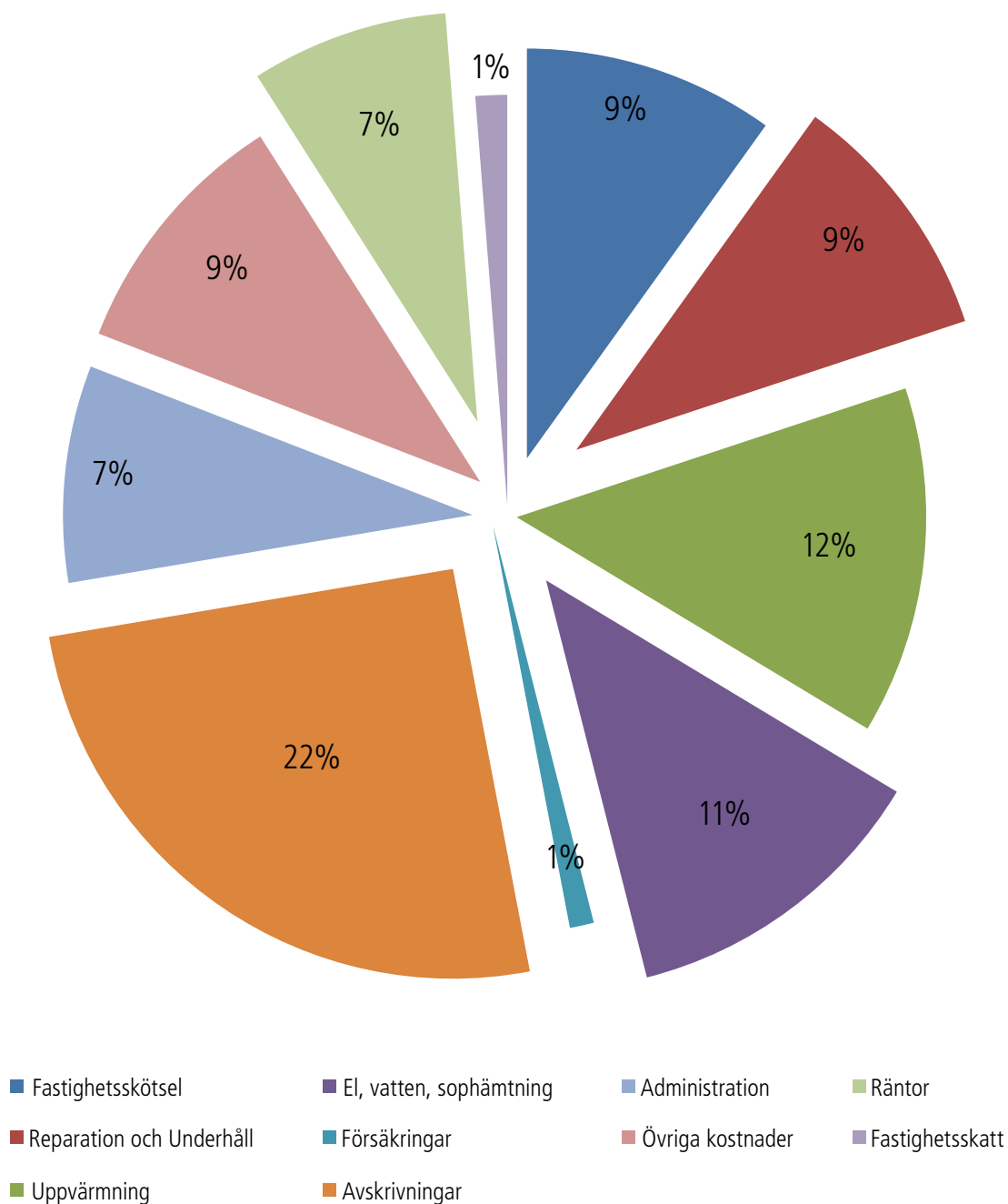
Dotterföretag

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 2018?

Fastighetsskötsel	9%	Försäkringar	1%	Räntor	7%
Reparationer och Underhåll	9%	Avskrivningar	22%	Fastighetsskatt	1%
Uppvärmning	12%	Administration	7%		
El, vatten, sophämtning	11%	Övriga kostnader	9%		86%



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning per rörelsegren				
Hysesintäkter, bostäder	50 889	49 077	50 889	49 077
Hysesintäkter, lokaler	36 053	35 546	35 743	35 242
Hysesintäkter, övriga	2 502	2 223	2 502	2 223
Hysesrabatter	-106	-78	-106	-78
Hysesbortfall bostäder	-937	-411	-937	-411
Hysesbortfall övrigt	-765	-643	-765	-643
	87 636	85 714	87 326	85 410

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	26 180	25 748	26 180	25 748
Mellan ett och fem år	104 721	102 992	104 721	102 992
	130 901	128 740	130 901	128 740

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
KPMG				
Revisionsarvode	77	70	64	58
Andra uppdrag	-	30		30
Öhrlings PricewaterhouseCoopers				
Biträde till lekmannarevision			24	25

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	2018	Varav män	2017	Varav män
Moderföretag				
Sverige	14	8	12	6
Totalt moderföretaget	14	8	12	6
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	14	8	12	6

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	KONCERN Andel kvinnor i %		MODERFÖRETAG Andel kvinnor i %	
	2018	2017	2018	2017
Styrelsen	25	25	20	20
Övriga ledande befattningshavare	66	66	66	66

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Styrelse och VD	894	815	894	815
Övriga anställda	5 193	4 595	5 193	4 595
Summa	6 087	5 410	6 087	5 410
Sociala kostnader	2 711	2 380	2 711	2 380
(varav pensionskostnader) 1)	936	811	936	811
Dotterföretag				
Styrelse och VD	-	-		
Summa	-	-		
(varav pensionskostnader)	-	-		

Av moderföretagets pensionskostnader avser 397 tkr (fg år 402 tkr) företagets ledning avseende 1 (1) personer.

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

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	1 103	-	1 103
Kalix Nya Centrum KB andel av resultat	-	-	-	-
Summa	-	1 103	-	1 103

Not 7 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Utdelningar	85	87	85	87
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	969	1 081	969	1 081
Konkurs Kalix Vindkraft AB	-	-1 097	-	-1 097
Summa	1 054	71	1 054	71

Not 8 Bokslutsdispositioner

	MODERFÖRETAG	
	2018	2017
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-158	786
Periodiseringsfond, årets avsättning	3 450	4 800
Periodiseringsfond, årets återföring	-1 860	-
Summa	1 432	5 586

Not 9 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	2 165	3 287	2 143	3 270
Uppskjuten skatt	1 057	362	744	-864
Summa	3 222	3 649	2 887	2 406

Not 10 Avstämning effektiv skatt

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
KONCERN				
Resultat före skatt		14 681		16 266
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	22,0%	3 230	22,0%	3 578
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,0%	12	0,0%	12
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	-1,5%	-243
Ej avdragsgill förlust konkurs	0,0%	-	1,5%	241
Utnyttjande av tidigare ej akt. underskottsavdrag		-	0,0%	-6
Skatt hänförlig till tidigare år	0,6%	101	0,2%	47
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-1,0%	-144	0,0%	
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfonder	0,1%	27	0,1%	23
Övrigt	0,0%	-4	0,0%	-3
Differens	21,7%	3 222	22,3%	3 649
MODERFÖRETAGET				
Resultat före skatt		13 141		10 573
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	22,0%	2 891	22,0%	2 326
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,0%	12	0,1%	12
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	-2,0%	-243
Ej avdragsgill förlust konkurs	0,0%	-	2,0%	241
Skatt hänförlig till tidigare år	0,8%	101	0,4%	47
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-1,1%	-144	0,0%	-
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfonder	0,2%	27	0,2%	23
Differens	21,9%	2 887	22,7%	2 406

Not 11 Bostadslånepost

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	911	911
	911	911
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-656	-656
-Årets avskrivning enligt plan	-27	-27
	-683	-683
Redovisat värde vid årets slut	228	228

Not 12 Byggnader och mark

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	651 468	651 591	646 855	646 978
-Nyanskaffningar	64 310	1 847	64 310	1 847
-Avyttringar och utrangeringar	-2 235	-739	-2 235	-739
-Omklassificeringar	35 442	-1 231	35 442	-1 231
	748 985	651 468	744 372	646 855
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:				
-Vid årets början	-218 486	-201 426	-217 875	-200 875
-Avyttringar och utrangeringar	901	395	901	395
-Omklassificeringar	-	189	-	189
-Årets avskrivning enligt plan	-18 349	-17 643	-18 290	-17 584
	-235 934	-218 485	-235 264	-217 875
Ackumulerade nedskrivningar:				
-Vid årets början	-5 670	-5 670	-5 670	-5 670
-Avyttringar och utrangeringar	300	-	300	-
-Under året återförda nedskrivningar	1 250	-	1 250	-
-Årets nedskrivningar	-1 550	-	-1 550	-
	-5 670	-5 670	-5 670	-5 670
Redovisat värde vid årets slut	507 381	427 313	503 438	423 310
Taxeringsvärde byggnader:	190 786	193 340	189 414	192 448
Taxeringsvärde mark:	37 403	37 403	36 923	36 923
	228 189	230 743	226 337	229 371
Varav mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden	18 227	17 550	18 033	17 356
Redovisat värde vid periodens utgång	18 227	17 550	18 033	17 356

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	664 880	672 455	661 865	668 202
Vid årets slut	727 748	664 880	724 533	661 865

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2018. Värderingen genomfördes med hjälp av programmet Datscha som är ett verktyg för fastighetsvärdering och under handledning av SABOs värderingsexpert. Då det inte är möjligt att jämföra värderingarna med riktiga affärer med jämförbara fastigheter på orten kan inte en ortsprisanalys genomföras.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 345	16 250
-Nyanskaffningar	505	505
	16 850	16 755
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 816	-7 739
-Årets avskrivning enligt plan	-843	-834
	-8 659	-8 573
Redovisat värde vid årets slut	8 191	8 182

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Vid årets början	37 791	37 791
Omklassificeringar	-35 442	-35 442
Investeringar	6 830	6 830
Redovisat värde vid årets slut	9 179	9 179

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2018	2017
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 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 589	30 589
-Tillkommande tillgångar	28 416	28 416
-Avgående tillgångar	-26 033	-26 033
Redovisat värde vid årets slut	32 972	32 972

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Marknadsvärde
KONCERN		
HBV	40	40
SABO Försäkring AB	94	94
Aktie och räntefonder samt strukturerade produkter	32 838	33 293
	32 972	33 427
MODERFÖRETAG		
HBV	40	40
SABO Försäkring AB	94	94
Aktie och räntefonder samt strukturerade produkter	32 838	33 293
	32 972	33 427

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna intäkter	131	546	131	546
Övriga poster	505	421	505	419
	636	967	636	965

Not 19 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 10 253 997 kronor, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	10 254
Summa	10 254

Not 20 Uppskjuten skatt

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Byggnader och mark	2 477	1 741	2 126	1 382
Maskiner och inventarier	1 617	1 651	-	-
Periodiseringsfonder	2 369	2 013	-	-
	6 463	5 405	2 126	1 382

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	90	90	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360	360	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	472 683	432 773	471 520	431 520
	473 133	433 223	471 520	431 520

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna personalkostnader	973	775	973	775
Upplupna räntekostnader	641	700	639	699
Övriga poster	6 020	2 638	5 994	2 626
	7 634	4 113	7 606	4 100

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Ställda säkerheter				
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	3 300	16 367	-	13 067
	3 300	16 367	-	13 067

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Eventalförpliktelser				
Hysesgäst styrt underhåll	3 318	3 266	3 318	3 266
Fastigo - Borgensåtagande	106	106	106	106
Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande			1 013	1 102
	3 424	3 372	4 437	4 474

Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i KSEK	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Erhållen utdelning	85	87	85	87
Erhållen ränta	16	38	16	38
Erlagd ränta	-5 977	-8 307	-5 941	-8 271

Not 25 Likvida medel

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	47 416	44 166	46 943	43 785
	47 416	44 166	46 943	43 785

Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2018	2017	2018	2017
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avskrivningar	19 220	18 650	19 151	18 581
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	232	194	232	194
Resultatandelar i intresseföretag	-	-1 103	-	-1 103
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-2	-	-
	19 452	17 739	19 383	17 672

Not 27 Koncernuppgifter

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

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

Underskrifter

Kalix 28 februari 2019



A handwritten signature in blue ink that reads "Kent Bodlund".

Kent Bodlund
Styrelseordförande



A handwritten signature in blue ink that reads "Tommy Nilsson".

Tommy Nilsson
Styrelseledamot



A handwritten signature in blue ink that reads "Linda Frohm".

Linda Frohm
Styrelseledamot



A handwritten signature in blue ink that reads "Assar Silverplatz".

Assar Silverplatz
Styrelseledamot



A handwritten signature in blue ink that reads "Henrik Eriksson".

Henrik Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2019.

A handwritten signature in blue ink that reads "Ulrika Öhlund".

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

A handwritten signature in blue ink that reads "Ritva Persson".

Ritva Persson
Kommunens revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen Stiftelsen Kalixbostäder, org. nr 898200-0682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kalixbostäder för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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, 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. 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 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 om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisning. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planera-

de 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.

Lekmannarevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kalixbostäder år 2018.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns ett 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 upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Kalix den 28 februari 2019.



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Ritva Persson
Lekmannarevisor



Lejongatan 7, 952 34 KALIX