



KALIXBO

Årsredovisning 2020



Innehållsförteckning

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



Året 2020



Det här året har till stor del präglats av den pandemi som drabbat oss och övriga världen. Under 2020 har vi fått lära oss allt om coronaviruset Covid-19 och vikten av god handhygien och att hålla avstånd till varandra. På Kalixbo har vi vidtagit flera åtgärder för att skydda både personalen och våra hyresgäster och göra det bästa för att vi inte ska bidra till någon smittspridning.

Under 2020 har vi fortsatt vår strategi att successivt renovera och vidareutveckla vårt befintliga bestånd. Vi har påbörjat renoveringen av 16 lägenheter, ett arbete som kommer att slutföras under våren 2021. Därefter går vi vidare med ytterligare 26 lägenheter, även det i ett av våra 1960-talshus. Under året har vi till stor del valt att göra satsningar på underhåll som leder till energibesparingar. Vi har till exempel bytt ventilationsaggregat i Kalix, Morjärv och Töre men även installerat ny värmeanläggning på ett av våra bostadsområden i Töre. Åtgärder som ger ett bättre inomhusklimat samtidigt som vi sparar energi och därmed minskar vår klimatpåverkan.

Utemiljön är viktig när det gäller trivsel

och trygghet i ett bostadsområde. Under 2020 har vi därför förbättrat utemiljön på en del av våra innergårdar. Jag kan till exempel nämna Hemvägen 2 i Töre där vi satt upp en carport och samtidigt passat på att rusta upp innergården. Under nästa år kommer vi att fortsätta arbetet med utemiljön. Vi går då vidare med att ta oss an en av innergårdarna i kvarteret Tor.

När jag ser tillbaka på 2020 kan jag se att det varit ett annorlunda år med många nya rutiner.

Nybyggnation av bostäder har diskuterats under hela 2020. I slutet av året fattades till sist beslutet att bygga ett tjugotal lägenheter i kvarteret Mården. Det är alltid spännande att starta nya projekt och positivt att vi på nytt får se byggkranar i Kalix. Projektet startar under våren 2021 och inflyttning beräknas ske under år 2022.

Kalixbo har tillsammans med Hyresgästföreningen arbetat med att införa systematisk hyressättning. Arbetet har pågått

sedan hösten 2016 och under våren 2021 kommer den nya hyressättningsmodellen Målhyra att införas i hela vårt lägenhetsbestånd. Syftet har varit att renovera ett hyressystem som inte rustats upp på länge. Vi vill tillsammans genom detta arbete uppnå en rättvis hyressättning, lika hyra för lika bostad.

I september 2020 startade vi vår egen sida på Facebook. Det är ett led i att vi snabbt ska kunna nå ut med nyheter kring vår verksamhet. Min förhoppning är att det blir en bra kanal för information till alla kalixbor men framförallt till våra hyresgäster. Sidan har redan i dag många följare och vi hoppas få fler.

När jag ser tillbaka på 2020 kan jag se att det varit ett annorlunda år med många nya rutiner. Jag vill därför ge vår fantastiska personal ett stort tack för allt arbete och engagemang ni lagt ner under det gångna året och ett stort tack även till styrelsen för era insatser. Tillsammans tar vi nya grepp för att välkomna 2021.

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, 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 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 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 84 654 (86 146) m² varav 56 775 (57 710) m² utgör bostäder. Under 2020 genomfördes en fastighetsförsäljning av fastigheten Töre 3:83 vilket innebar en minskad totalarea om 1 588,2 m².

Fastighetsbestånd	2020	2019
Kalix	773	773
Töre	42	61
Båtskärsnäs	20	20
Karlsborg	3	3
Morjärv	12	12
Nyborg/Ytterbyn	12	12
Sa	862	881

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antalet flyttningar har under året uppgått till 209 (234) eller 23,4 (26,2) % av det totala beståndet.

Antalet oplacerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 16 (12) eller 1,9 (1,3) %.

Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 april 2020 höjdes bostadshyran med 1,75%. Förhandling om 2021 års bostadshyror inleds i början av februari 2021. Stiftelsen har tillsammans med Hyresgästföreningen för avsikt att införa Målhyra under 2021. Målhyra är resultatet av arbetet med projektet systematisk hyressättning som stiftelsen och Hyresgästföreningen inledde 2016.

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 782 748 tkr för koncernen och 778 969 tkr för moderföretaget.

Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Under 2020 har ventilationsaggregat bytts ut i Töre, Morjärv och Kalix som ett led i att förbättra inomhusmiljön och minska energiförbrukningen. Installationen av ny värmeanläggning har skett i Töre. Innergården på Hemvägen 2 i Töre har renoverats och carport har tillskapats. På området Prästen i Kalix har ytterligare en carport tillskapats. Renoveringen av 16 lägenheter i fastigheten Krubban 19 startade under året och kommer att färdigställas under våren 2021.

Ekonomi

Den totala omsättningen har under året uppgått till 95 826 (94 150) tkr i koncernen och 95 547 (93 844) tkr i moderföretaget. Vid årets slut uppgår soliditeten till 21,5% att jämföras med 19,3% för år 2019 i moderföretaget.

Finansiering

Stiftelsen Kalixbostäders finanspolicy fastställdes i september 2020. När omsättning av lånen sker är stiftelsen starkt beroende av ränteläget. Det är dock finanspolicyen som i hög grad styr besluten. Upptagna lån uppgår per balansdagen till 444 000 (456 000) tkr med en genomsnittsränta på 0,79 (0,93) %.

Personal

Antalet anställda uppgår till 17 personer varav 6 personer är kvinnor. Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 7 (6) år och genomsnittsåldern är 51 (50) år. Stiftelsen Kalixbostäder har avtal med Avonova Hälsa AB gällande företagshälsöversiktstjänster. Alla anställda erbjuds subventionerad motion och friskvård i förebyggande syfte.

Förväntningar om den framtida utvecklingen

Under 2021 startar nybyggnation av drygt 20 lägenheter i kvarteret Mården. Under 2021 inleds även arbetet med renovering av ytterligare 26 lägenheter i Kalixbos äldre bestånd.

Eget kapital

Koncern	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Ingående balans 2019-12-31	5 034	99 727	10 744
Avsättning till reservfond		10 495	-10 495
Förskjutningar mellan reserver		1 332	-1 332
Årets resultat			13 927
Vid årets slut	5 034	111 554	12 844

Moderföretag	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	5 034	83 934	10 495
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			
Avsättning till reservfond		10 495	-10 495
Årets resultat			12 531
Vid årets slut	5 034	94 429	12 531

Förslag till disposition beträffande företags resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 12 531 190 kr, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Avsättes till reservfond	12 531 190
Summa	12 531 190

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

Nyckeltal avser moderföretaget

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Vakansgrad (%)	1,9	1,4	2,5	0,7	0,8
Hyresnivå (kr/kvm)	991	962	943	891	879
Flyttningsfrekvens (%)	23,4	26,2	23,5	22,6	18,5
Resultat efter fin. poster (tkr)	17 596	15 313	14 573	16 159	13 285
Soliditet (%)	21,5	19,3	16,9	16,6	14,7



Resultaträkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2020	2019	2020	2019
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2,3	93 136	92 569	92 827	92 263
Övriga rörelseintäkter		2 690	1 581	2 720	1 581
		95 826	94 150	95 547	93 844
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	4	-44 959	-45 664	-44 928	-45 565
Personalkostnader	5	-9 921	-9 340	-9 921	-9 340
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 900	-20 053	-18 815	-19 985
Övriga rörelsekostnader		-1 333	-3	-1 333	-3
Rörelseresultat		20 713	19 090	20 550	18 951
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	1 171	1 347	1 171	1 347
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	15	21	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 180	-5 034	-4 146	-5 000
Resultat efter finansiella poster		17 725	15 418	17 596	15 313
Bokslutsdispositioner	7			-1 649	-1 948
Resultat före skatt		17 725	15 418	15 947	13 365
Skatt på årets resultat	8,9	-3 798	-3 306	-3 416	-2 870
Årets resultat		13 927	12 112	12 531	10 495

Balansräkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2020	2019	2020	2019
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Bostadslånepost	10	97	200	97	200
		97	200	97	200
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11,12	493 999	499 717	490 200	495 833
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	370	392	370	392
Inventarier, verktyg och installationer	14	7 286	8 159	7 286	8 159
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	11 237	8 999	11 237	8 999
		512 892	517 267	509 093	513 383
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16			2 096	2 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	41 068	40 826	41 068	40 826
		41 068	40 826	43 164	42 922
Summa anläggningstillgångar		554 057	558 293	552 354	556 505
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		139	127	139	127
		139	127	139	127
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		56	311	56	311
Skattefordringar		1 441	1 148	1 521	1 219
Övriga fordringar		1 573	619	1 573	619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 472	1 410	1 502	1 410
		4 542	3 488	4 652	3 559
Kassa och bank		44 614	36 277	44 212	35 997
Summa omsättningstillgångar		49 295	39 892	49 003	39 683
SUMMA TILLGÅNGAR		603 352	598 185	601 357	596 188

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2020	2019	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	19				
Grundfond		5 034	5 034	5 034	5 034
Reserver		111 554	99 728	94 429	83 934
Balanserat resultat inkl årets resultat		12 844	10 744	12 531	10 495
Eget kapital		129 432	115 506	111 994	99 463
Summa eget kapital		129 432	115 506	111 994	99 463
Obeskattade reserver					
Akkumulerade överavskrivningar				6 623	7 116
Periodiseringsfonder				15 032	12 890
				21 655	20 006
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	20	9 997	7 780	5 000	3 137
		9 997	7 780	5 000	3 137
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	21	445 093	452 183	444 000	451 000
		445 093	452 183	444 000	451 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21	90	5 090	-	5 000
Förskott från kunder		6 194	6 349	6 194	6 349
Leverantörsskulder		6 012	5 899	6 012	5 898
Övriga kortfristiga skulder		1 465	1 439	1 446	1 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 069	3 939	5 056	3 911
		18 830	22 716	18 708	22 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		603 352	598 185	601 357	596 188

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2020	2019	2020	2019
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		17 725	15 418	17 596	15 313
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	25	19 989	20 056	19 904	19 988
		37 714	35 474	37 500	35 301
Betald skatt		-1 858	-3 847	-1 838	-3 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 856	31 627	35 662	31 470
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-12	-54	-12	-54
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-761	-902	-791	-902
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 114	-6 317	1 126	-6 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 197	24 354	35 985	24 207
Investeringsverksamheten					
Tillskott grundfond		-	765	-	765
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-16 788	-12 544	-16 788	-12 544
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 260	-	1 260	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-18 439	-29 353	-18 439	-29 353
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		18 197	21 499	18 197	21 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 770	-19 633	-15 770	-19 633
Finansieringsverksamheten					
Amortering av låneskulder		-12 090	-15 860	-12 000	-15 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 090	-15 860	-12 000	-15 520
Årets kassaflöde		8 337	-11 139	8 215	-10 946
Likvida medel vid årets början		36 277	47 416	35 997	46 943
Likvida medel vid årets slut		44 614	36 277	44 212	35 997





ANTAL
BOSTÄDER
862

SNITTHYRA
KRONOR/M²
991

SOLIDITET
21,5%

VAKANSGRAD
1,9%

MARKNADSVÄRDE
779
mkr

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
17,6
mkr

OMSÄTTNING
95,5
mkr

FLYTTNINGS-
FREKVENNS
23,4%



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 nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången

väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

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

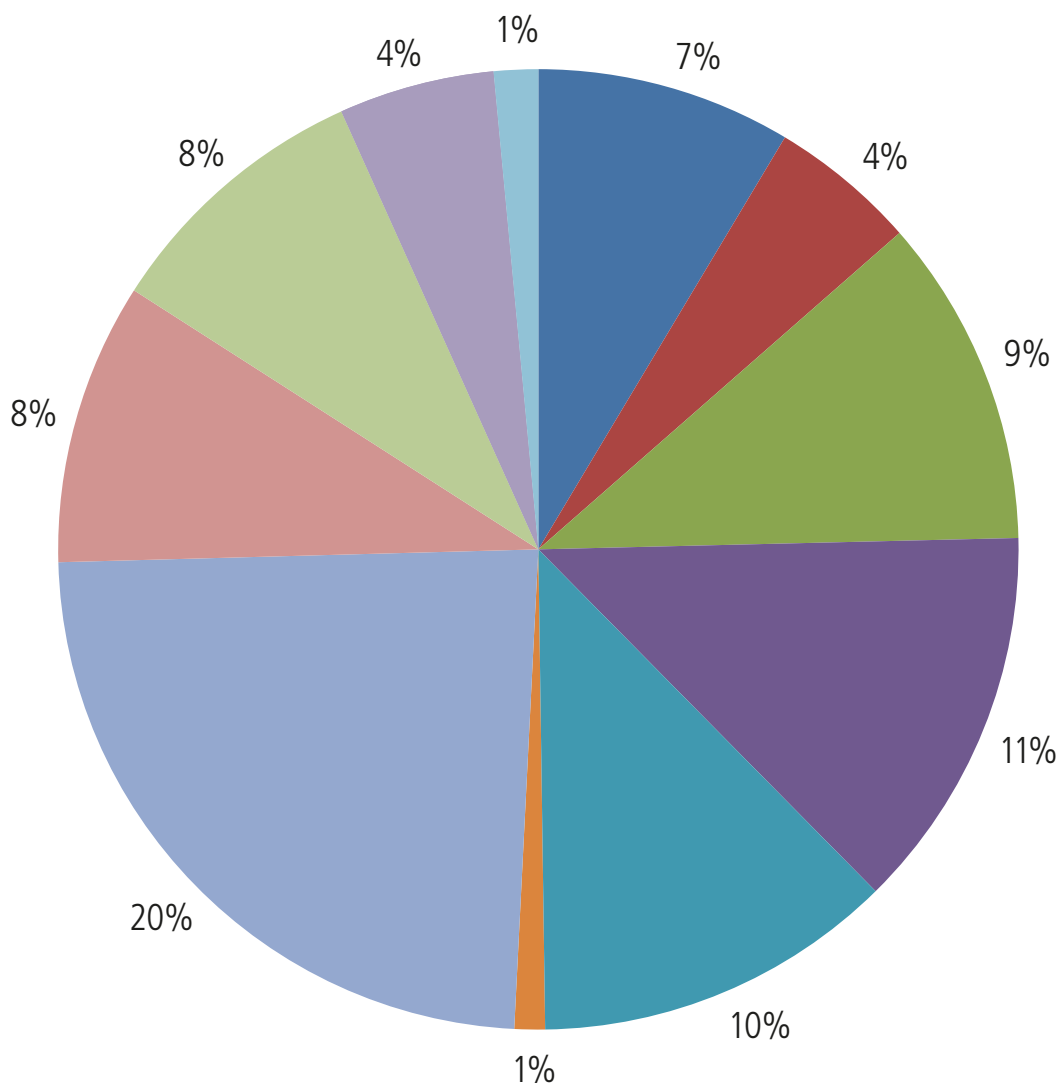
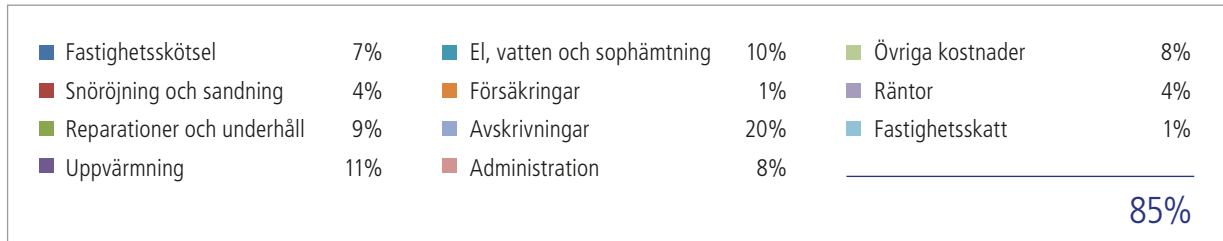
Koncernredovisning

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

Vart tar hyran vägen 2020?



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning per rörelsegren				
Hysesintäkter, bostäder	56 568	55 847	56 247	55 541
Hysesintäkter, lokaler	36 256	36 186	36 256	36 186
Hysesintäkter, övriga	2 681	2 696	2 681	2 696
Hysesrabatter	-237	-265	-224	-265
Hysesbortfall bostäder	-1 373	-1 118	-1 373	-1 118
Hysesbortfall övrigt	-759	-777	-760	-777
	93 136	92 569	92 827	92 263

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	27 140	26 789	27 140	26 789
Mellan ett och fem år	101 405	103 635	101 405	103 635
	128 545	130 424	128 545	130 424

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsarvode	57	75	47	62
Biträde lekmannarevision	28	24	28	24
Summa	85	99	75	86

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	2020	Varav män	2019	Varav män
Moderföretag				
Sverige	17	11	15	9
Totalt moderföretaget	17	11	15	9
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	17	11	15	9

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	KONCERN Andel kvinnor i %		MODERFÖRETAG Andel kvinnor i %	
	2020	2019	2020	2019
Styrelsen	38	38	40	40
Övriga ledande befattningshavare	66	66	66	66

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Styrelse och VD	1 061	942	1 061	942
Övriga anställda	6 373	5 590	6 373	5 590
Summa	7 434	6 532	7 434	6 532
Sociala kostnader	2 826	2 874	2 826	2 874
(varav pensionskostnader) 1)	863	952	863	952
Dotterföretag				
Styrelse och VD	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-	-	-

Av moderföretagets pensionskostnader avser 370 tkr (fg år 446 tkr) företagets ledning avseende 1 (1) personer.

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

Not 6 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Utdelningar	104	64	104	64
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	1 067	1 283	1 067	1 283
	1 171	1 347	1 171	1 347

Not 7 Bokslutsdispositioner

	MODERFÖRETAG	
	2020	2019
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-493	-232
Periodiseringsfond, årets avsättning	2 392	2 890
Periodiseringsfond, årets återföring	-250	-710
Summa	1 649	1 948

Not 8 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	1 582	1 880	1 553	1 859
Uppskjuten skatt	2 216	1 426	1 863	1 011
	3 798	3 306	3 416	2 870

Not 9 Avstämning effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
KONCERN				
Resultat före skatt		17 725		15 418
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	21,4%	3 793	21,4%	3 299
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,1%	21	0,0%	14
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	17	0,0%	-
Effekt av ändrade skattesatser och regler	-0,4%	-72	-0,3%	-39
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,0%	2	0,0%	5
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,2%	35	0,2%	30
Övrigt	0,0%	2	0,0%	-3
Redovisad effektiv skatt	21,3%	3 798	21,3%	3 306
MODERFÖRETAGET				
Resultat före skatt		15 947		13 365
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	21,4%	3 413	21,4%	2 860
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,1%	21	0,1%	14
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1%	17	0,0%	-
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-0,5%	-72	-0,3%	-39
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,0%	2	0,0%	5
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,2%	35	0,2%	30
Redovisad effektiv skatt	21,3%	3 416	21,4%	2 870

Not 10 Bostadslånepost

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	911	911
	911	911
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-711	-711
-Årets avskrivning enligt plan	-103	-103
	-814	-814
Redovisat värde vid årets slut	97	97

Not 11 Byggnader och mark

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	759 597	748 985	754 984	744 372
-Nyanskaffningar	11 226	8 385	11 226	8 385
-Avyttringar och utrangeringar	-5 023	-425	-5 023	-425
-Omklassificeringar	1 456	2 652	1 456	2 652
	767 256	759 597	762 643	754 984
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:				
-Vid årets början	-254 210	-235 934	-253 481	-235 264
-Avyttringar och utrangeringar	4 512	422	4 512	422
-Omklassificeringar	-	419	-	419
-Årets avskrivning enligt plan	-17 889	-19 117	-17 804	-19 058
	-267 587	-254 210	-266 773	-253 481
Ackumulerade nedskrivningar:				
-Vid årets början	-5 670	-5 670	-5 670	-5 670
-Under året återförda nedskrivningar	1 958	-	1 958	-
-Årets nedskrivningar	-1 958	-	-1 958	-
	-5 670	-5 670	-5 670	-5 670
Redovisat värde vid årets slut	493 999	499 717	490 200	495 833
Taxeringsvärde byggnader:	223 200	223 452	222 339	222 591
Taxeringsvärde mark:	50 702	52 294	50 042	51 634
	273 902	275 746	272 381	274 225
Varav mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden	18 470	18 227	18 276	18 033
Redovisat värde vid periodens utgång	18 470	18 227	18 276	18 033

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	731 233	727 748	727 915	724 533
Vid årets slut	782 748	731 233	778 969	727 915

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2020. 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 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	3 490	3 490	3 490	3 490
-Nyanskaffningar	82	-	82	-
-Vid årets slut	3 572	3 490	3 572	3 490
Akkumulerade avskrivningar:				
-Vid årets början	-3 098	-2 959	-3 098	-2 959
-Årets avskrivning	-104	-139	-104	-139
-Vid årets slut	-3 202	-3 098	-3 202	-3 098
Redovisat värde vid årets slut	370	392	370	392

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 711	14 616
-Nyanskaffningar	49	49
-Avyttringar och utrangeringar	-590	-590
	14 170	14 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 552	-6 457
-Avyttringar och utrangeringar	472	472
-Årets avskrivning enligt plan	-804	-804
	-6 884	-6 789
Redovisat värde vid årets slut	7 286	7 286

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Vid årets början	8 999	8 999
Omklassificeringar	-3 193	-3 193
Investeringar	5 431	5 431
Redovisat värde vid årets slut	11 237	11 237

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2020	2019
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
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 826	40 826
-Tillkommande tillgångar	18 439	18 439
-Avgående tillgångar	-18 197	-18 197
Redovisat värde vid årets slut	41 068	41 068

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Marknadsvärde
KONCERN		
HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	41 028	45 186
	41 068	45 226

MODERFÖRETAG

HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	41 028	45 186
	41 068	45 226

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna intäkter	87	403	117	403
Övriga poster	1 385	1 007	1 385	1 007
	1 472	1 410	1 502	1 410

Not 19 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 12 531 190 kronor, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond 12 531

Summa 12 531

Not 20 Uppskjuten skatt

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Byggnader och mark	5 335	3 480	5 000	3 137
Maskiner och inventarier	1 417	1 523	-	-
Periodiseringsfonder	3 245	2 777	-	-
	9 997	7 780	5 000	3 137

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	90	5 090	-	5 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360	360	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	444 733	451 823	444 000	451 000
	445 183	457 273	444 000	456 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna personalkostnader	1 193	113	1 193	113
Upplupna räntekostnader	393	537	392	536
Övriga poster	3 483	3 289	3 471	3 262
	5 069	3 939	5 056	3 911

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Ställda säkerheter				
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	2 500	2 500	-	-
	2 500	2 500	-	-

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Eventalförpliktelser				
Hysesgäststyrt underhåll	3 473	3 343	3 473	3 343
Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande			833	923
Fastigo - Borgensåtagande	143	124	143	124
	3 616	3 467	4 449	4 390

Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i KSEK	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Erhållen utdelning	104	64	104	64
Erhållen ränta	48	42	48	42
Erlagd ränta	-4 036	-4 930	-4 002	-4 897

Not 25 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avskrivningar	18 900	20 053	18 815	19 985
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-889	-	-889	-
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	257	3	257	3
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	1 721	-	1 721	-
	19 989	20 056	19 904	19 988

Not 26 Likvida medel

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2020	2019	2020	2019
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	44 614	36 277	44 212	35 997
	44 614	36 277	44 212	35 997

Not 27 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 23 februari 2021



Ellinor Söderlund
Styrelseordförande



Tommy Nilsson
Styrelseledamot



Ulrika Rönquist Paavola
Styrelseledamot



Henrik Eriksson
Styrelseledamot



Roland Nordin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2021.



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen Stiftelsen Kalixbostäder, org. nr 898200-0682

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stiftelsen Kalixbostäder för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen och den verkställande direktören om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Kalixbostäder år 2020.

Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna eller verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnat eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörs ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Luleå den 23 februari 2021



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Stiftelsen Kalixbostäders styrelse

Ellinor Söderlund, ordförande (S)

Tommy Nilsson, vice ordförande (S)

Ulrika Rönquist Paavola, ledamot (S)

Henrik Eriksson, ledamot (C)

Roland Nordin, ledamot (M)

Roine Brunnberg, suppleant (S)

Hanna Johnselius, suppleant (S)

Hasan Homs, suppleant (S)

Valter Lindh, suppleant (C)

Jimmy Väyrynen, suppleant (M)

Stiftelsen Kalixbostäders ledningsgrupp

Ingela Rönnbäck, VD

Sara Segerlund, ekonomichef

Johan Björkman, förvaltningschef



Lejongatan 7, 952 34 KALIX