



Årsredovisning 2021



Innehållsförteckning

VD-ord	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	16
Underskrifter	29

Året 2021



Nu kan vi se tillbaka på 2021, ett år då det inträffat många olika saker. Hos Kalixbo har 2021 inneburit många positiva händelser. Det som jag framförallt kommer att minnas av 2021 är starten av nybyggnationen i kvarteret Mården. Under året har vi sett ett hus växa fram och nu kan vi se fram emot inflyttningen hösten 2022. Det blir ett fint tillskott med 24 lägenheter i centrala Kalix. Förhoppningsvis leder satsningen till att flera av de bostadssökande i vår kö hittar en lägenhet som blir till ett trivsamt hem.

Under april 2021 infördes systematisk hyressättning i Kalixbos bostadsbestånd. Ett femårigt arbete tillsammans med Hyresgästföreningen slutfördes. Målhyra, en ny hyressättningsmodell förhandlades fram. Den medför en rättvisare hyressättning enligt devisen lika hyra för lika bostad. Jag känner mig mycket nöjd över att vårt arbete gett resultat och vi nu har en bra hyressättningsmodell.

Våren 2021 genomförde Kalixbo åter en kundundersökning. I juni redovisades resultatet och jag blev mycket glad över den höga svarsfrekvensen vi fick, hela 58 procent skickade in svar. Dessutom

är jag stolt över det fina betyg jag och mina medarbetare fick då hela 84 procent säger sig vara nöjda med vårt arbete och att dessutom hela 50 procent säger sig vara mycket nöjda med Kalixbo som hyresvärd. Fantastiskt betyg!

Jag känner mig mycket nöjd över att vårt arbete gett resultat och vi nu har en bra hyressättningsmodell.

Vilka satsningar genomfördes då under 2021? Här kan jag bland annat nämna de satsningar på energibesparingar som skett inom Klimatinitiativet. Flera av fastigheterna i beståndet har fått nya ventilationsaggregat samt värmeväxlare. Allt för att få en bättre inomhusmiljö samtidigt som Kalixbos klimatpåverkan minskar. De satsningar på utemiljön som Kalixbo genomför fortsatte även under 2021. Nämnas kan upprustningen av en innergård i kvarteret Tor. Att utemiljön är något som Kalixbos hyresgäster tycker

är viktigt framgår tydligt i den genomförda kundundersökningen. Under 2022 fortsätter vi det arbetet med bland annat lekplatsen på Djuptjärn. Upprustningen av de äldre husen i kvarteret Krubban färdigställdes under 2021 och renoveringsarbetet fortsatte i huset på Kungsviksgatan 12. Där blir 27 lägenheter helrenoverade med bland annat nya kök och badrum. Nästa år kommer en satsning på tvättstugorna att påbörjas. Arbetet inleds i början av 2022 med en inventering av samtliga tvättstugor. Därefter tar vi fram en standard för utrustningen i tvättstugorna och sedan påbörjar vi arbetet med att implementera den.

Jag kan konstatera att trots att pandemin pågått även under 2021 så har arbetet flutit på bra hos oss på Kalixbo. Därför vill jag ge alla i personalen en stor eloge för det arbete de lagt ner under det gångna året. Jag vill också rikta ett stort tack till styrelsen för era insatser under 2021. Jag ser med tillförsikt fram emot det nya året 2022.

*Ingela Rönnbäck
VD*



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Stiftelsen Kalixbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag med verksamhet i Kalix kommun. Huvudman för stiftelsen är Kalix kommun. Stiftelsen har till föremål för sin verksamhet att inom Kalix kommun förvärva, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärslokaler och kollektiva anordningar. Ändamålet med stiftelsens verksamhet är att med iakttagande av kommunal självkostnads- och likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalix kommun.

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

Organisationstillhörighet

Sveriges Allmännyttiga
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 83 285 (84 654) m² varav 56 754 (56 775) m² utgör bostäder.

Fastighetsbestånd	2021	2020
Kalix	776	773
Töre	42	42
Båtskärsnäs	20	20
Karlsborg	0	3
Morjärv	12	12
Nyborg/Ytterbyn	12	12
Summa	862	862

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antalet flyttningar har under året uppgått till 196 (209) eller 18,5 % (23,4 %) av det totala beståndet.

Antalet oplacerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 14 (16) eller 1,6 % (1,9 %).

Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 april 2021 höjdes hyrorna med 0,9 %. Förhandling om 2022 års bostadshyror sker under februari 2022. Stiftelsen har träffat avtal med Hyresgästföreningen avseende systematisk hyressättning, kallad Målhyra. Från 1 april 2021 infördes Målhyra som implementeras under en femårsperiod.

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 726 206 tkr för koncernen och 722 527 tkr för moderföretaget.

Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Åtgärder för energieffektivisering har genomförts under 2021 som ett led i arbetet inom Klimatinitiativet. Stiftelsen har arbetat med att förbättra inomhusklimatet genom utbyte av ventilationsaggregat. Även värmesystemen har förbättrats ute i bostadsområdena. Byte har skett av värmeväxlare i kvarteret Tor samt i kvarteret Sländan och Myran. På fastigheten Duvan 1 har en ny carport uppförts. Renoveringen av fastigheten Krubban 19 har färdigställts. Här har även ny tvättstuga och bastu tillskapats. Arbetet fortsätter under 2022 på fastigheten Jungfrun 7 där 27 lägenheter genomgår en helrenovering. Översynen av utemiljön fortsätter även under 2022 bland annat med upprustning av lekplats på Djuptjärn.

Ekonomi

Den totala omsättningen har under året uppgått till 94 674 (95 826) tkr i koncernen och 94 386 (95 547) tkr i moderföretaget. Vid årets slut uppgick soliditeten till 21,7 % att jämföras med 21,5 % för år 2020 i moderföretaget.

Finansiering

Stiftelsen Kalixbostäders finanspolicy fastställdes i februari 2021. När omsättning av lånen sker, är stiftelsen starkt beroende av ränteläget. Det är dock finanspolicyn som i hög grad styr besluten. Upptagna lån uppgår per 2021-12-31 till 464 000 (444 000) tkr med en genomsnittsränta på 0,74 (0,79) %.

Personal

Antalet anställda uppgår till 18 personer varav 5 personer är kvinnor. Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 7 (7) år och genomsnittsåldern är 49 (51) år. Stiftelsen har avtal med Avonova Hälsa AB gällande företagshälsövårdstjänster. Alla anställda erbjuds subventionerad motion och friskvård i förebyggande syfte.

Förväntningar om den framtida utvecklingen

Det finns fortfarande efterfrågan på bostäder i Kalix kommun. Hösten 2022 sker färdigställandet av stiftelsens nybyggnation i kvarteret Mården. Då sker inflyttning i 24 nyuppförda lägenheter. Under 2022 startar även ombyggnation av kontorslokaler till bostäder i kvarteret Länsman.

Eget kapital

Koncern	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Ingående balans 2020-12-31	5 034	111 554	12 844
Avsättning till reservfond		12 531	-12 531
Justering på grund av ändrad skattesats		173	
Förskjutningar mellan reserver		2 129	-2 129
Årets resultat			14 305
Vid årets slut	5 034	126 387	12 489

Moderföretag	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	5 034	94 429	12 531
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			
Avsättning till reservfond		12 531	-12 531
Årets resultat			12 103
Vid årets slut	5 034	106 960	12 103

Förslag till disposition beträffande företagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 12 102 817 kr, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Avsättes till reservfond	12 102 817
Summa	12 102 817

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

Nyckeltal avser moderföretaget

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Vakansgrad (%)	1,6	1,9	1,4	2,5	0,7
Hysesnivå (kr/kvm)	1001	991	962	943	891
Flyttningsfrekvens (%)	18,5	23,4	26,2	23,5	22,6
Resultat efter fin. poster (tkr)	17 872	17 596	15 313	14 573	16 159
Soliditet (%)	21,7	21,5	19,3	16,9	16,6



Resultaträkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2021	2020	2021	2020
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2,3	92 006	93 136	91 683	92 827
Övriga rörelseintäkter		2 668	2 690	2 703	2 720
		94 674	95 826	94 386	95 547
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	4	-45 884	-44 959	-45 851	-44 928
Personalkostnader	5	-11 527	-9 921	-11 527	-9 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 265	-18 900	-18 182	-18 815
Övriga rörelsekostnader		-463	-1 333	-463	-1 333
Rörelseresultat		18 535	20 713	18 363	20 550
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	3 369	1 171	3 369	1 171
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	21	26	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 917	-4 180	-3 886	-4 146
Resultat efter finansiella poster		18 013	17 725	17 872	17 596
Bokslutsdispositioner	7			-2 634	-1 649
Resultat före skatt		18 013	17 725	15 238	15 947
Skatt på årets resultat	8,9	-3 708	-3 798	-3 135	-3 416
Årets resultat		14 305	13 927	12 103	12 531

Balansräkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2021	2020	2021	2020
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Bostadslånepost	10	82	97	82	97
		82	97	82	97
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11,12	481 049	493 999	477 333	490 200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	711	370	711	370
Inventarier, verktyg och installationer	14	7 264	7 286	7 264	7 286
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	44 705	11 237	44 705	11 237
		533 729	512 892	530 013	509 093
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16			2 096	2 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	47 027	41 068	47 027	41 068
		47 027	41 068	49 123	43 164
Summa anläggningstillgångar		580 838	554 057	579 218	552 354
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		162	139	162	139
		162	139	162	139
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		58	56	58	56
Skattefordringar		1 093	1 441	1 181	1 521
Övriga fordringar		855	1 573	855	1 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	891	1 472	929	1 502
		2 897	4 542	3 023	4 652
Kassa och bank		77 684	44 614	77 511	44 212
Summa omsättningstillgångar		80 743	49 295	80 696	49 003
SUMMA TILLGÅNGAR		661 581	603 352	659 914	601 357

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2021	2020	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	19				
Grundfond		5 034	5 034	5 034	5 034
Reserver		126 387	111 554	106 960	94 429
Balanserat resultat inkl årets resultat		12 489	12 844	12 103	12 531
Eget kapital		143 910	129 432	124 097	111 994
Summa eget kapital		143 910	129 432	124 097	111 994
Obeskattade reserver					
Akkumulerade överavskrivningar				6 340	6 623
Periodiseringsfonder				17 949	15 032
				24 289	21 655
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	20	11 700	9 997	6 332	5 000
		11 700	9 997	6 332	5 000
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	21	464 653	445 093	464 000	444 000
		464 653	445 093	464 000	444 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21	90	90		
Förskott från kunder		6 086	6 194	6 086	6 194
Leverantörsskulder		29 641	6 012	29 641	6 012
Övriga kortfristiga skulder		1 441	1 465	1 421	1 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 060	5 069	4 048	5 056
		41 318	18 830	41 196	18 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		661 581	603 352	659 914	601 357

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		18 013	17 725	17 872	17 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	25	18 900	19 989	18 817	19 904
		36 913	37 714	36 689	37 500
Betald skatt		-1 657	-1 858	-1 636	-1 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 256	35 856	35 053	35 662
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-23	-12	-23	-12
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 289	-761	1 289	-791
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		22 496	1 114	22 488	1 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten		59 018	36 197	58 807	35 985
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-46 597	-16 788	-46 597	-16 788
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		7 048	1 260	7 048	1 260
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-43 035	-18 439	-43 035	-18 439
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		37 076	18 197	37 076	18 197
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-45 508	-15 770	-45 508	-15 770
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		40 000	-	40 000	-
Amortering av låneskulder		-20 440	-12 090	-20 000	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 560	-12 090	20 000	-12 000
Årets kassaflöde		33 070	8 337	33 299	8 215
Likvida medel vid årets början		44 614	36 277	44 212	35 997
Likvida medel vid årets slut	26	77 684	44 614	77 511	44 212





ANTAL BOSTÄDER
862

SNITTHYRA
KRONOR/M²
1001

SOLIDITET
21,7%

VAKANSGRAD
1,6%



FLYTTNINGSFREKVENNS

18,5%

OMSÄTTNING

94,4 mkr

RESULTAT
EFTER
FINANSIELLA
POSTER

**17,9
mkr**

MARKNADSVÄRDE

723 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 BFNAR 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 BFNAR 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 utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag. I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning **Klassificering**

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

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Ersättningar vid uppsägning

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

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Hysesintäkter 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

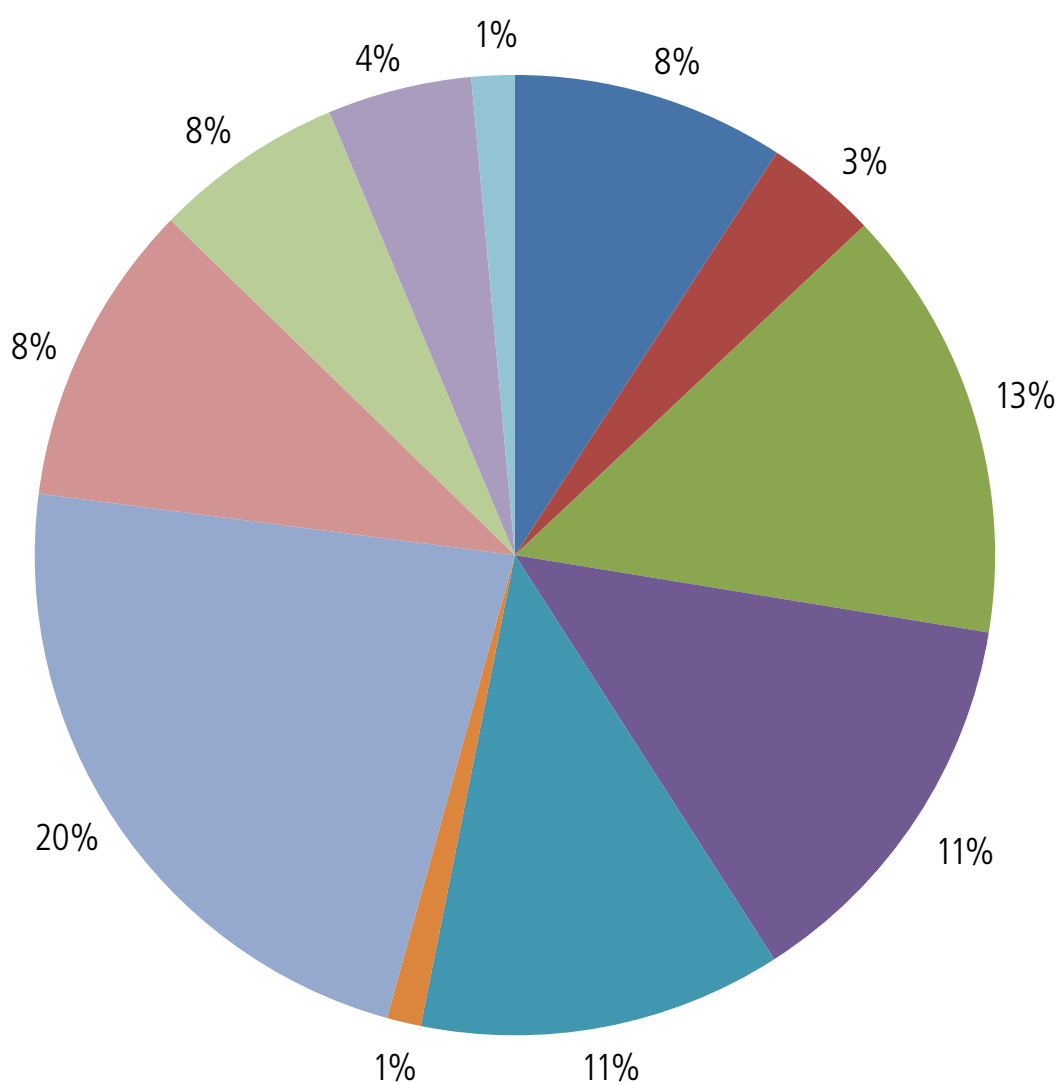
Dotterföretag

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

Vart tar hyran vägen 2021?

Fastighetskötsel	8%	El, vatten och sophämtning	11%	Övriga kostnader	6%
Snöröjning och sandning	3%	Försäkringar	1%	Räntor	4%
Reparationer och underhåll	13%	Avskrivningar	20%	Fastighetskatt	1%
Uppvärmning	12%	Administration	9%		
					<hr/>
					87%



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning per rörelsegren				
Hysesintäkter, bostäder	57 130	56 568	56 807	56 247
Hysesintäkter, lokaler	34 165	36 256	34 165	36 256
Hysesintäkter, övriga	2 659	2 681	2 659	2 681
Hysesrabatter	-221	-237	-221	-224
Hysesbortfall bostäder	-1 045	-1 373	-1 045	-1 373
Hysesbortfall övrigt	-682	-759	-682	-760
	92 006	93 136	91 683	92 827

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	25 367	27 140	25 367	27 140
Mellan ett och fem år	101 468	101 405	101 468	101 405
	126 835	128 545	126 835	128 545

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Revisionsarvode	48	57	37	47
Biträde lekmannarevision	33	28	33	28
Summa	81	85	70	75

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	2021	Varav män	2020	Varav män
Moderföretag				
Sverige	18	13	17	11
Totalt moderföretaget	18	13	17	11
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	18	13	17	11

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	Andel kvinnor i %		Andel kvinnor i %	
	2021	2020	2021	2020
Styrelsen	38	38	40	40
Övriga ledande befattningshavare	66	66	66	66

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Styrelse och VD	1 133	1 061	1 133	1 061
Övriga anställda	6 968	6 373	6 968	6 373
Summa	8 101	7 434	8 101	7 434
Sociala kostnader	3 562	2 826	3 562	2 826
(varav pensionskostnader) 1)	1 116	863	1 116	863
Dotterföretag				
Styrelse och VD	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-	-	-

Av moderföretagets pensionskostnader avser 408 tkr (fg år 370 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	
	2021	2020	2021	2020
Utdelningar	112	104	112	104
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	3 171	1 041	3 171	1 041
Ränteintäkter från finansiella anläggningstillgångar	86	26	86	26
	3 369	1 171	3 369	1 171

Not 7 Bokslutsdispositioner

	MODERFÖRETAG	
	2021	2020
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-283	-493
Periodiseringsfond, årets avsättning	2 917	2 392
Periodiseringsfond, årets återföring	-	-250
Summa	2 634	1 649

Not 8 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	1 832	1 582	1 803	1 553
Uppskjuten skatt	1 876	2 216	1 332	1 863
	3 708	3 798	3 135	3 416

Not 9 Avstämning effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
KONCERN				
Resultat före skatt		18 013		17 725
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	20,6%	3 711	21,4%	3 793
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,0%	9	0,1%	21
Skatt hänförlig till tidigare år			- 0,0%	17
Effekt av ändrade skattesatser och regler	-0,2%	-50	-0,4%	-72
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond			- 0,0%	2
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,2%	37	0,2%	35
Övrigt	0,0%	1	0,0%	2
Redovisad effektiv skatt	20,6%	3 708	21,3%	3 798
MODERFÖRETAGET				
Resultat före skatt		15 238		15 947
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	20,6%	3 139	21,4%	3 413
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,1%	9	0,1%	21
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,1%	17
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-0,3%	-50	-0,5%	-72
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,0%	-	0,0%	2
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,2%	37	0,2%	35
Redovisad effektiv skatt	20,6%	3 135	21,3%	3 416

Not 10 Bostadslånepost

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	512	512
	512	512
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-415	-415
-Årets avskrivning enligt plan	-15	-15
	-430	-430
Redovisat värde vid årets slut	82	82

Not 11 Byggnader och mark

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	767 256	759 597	762 643	754 984
-Nyanskaffningar	7 301	11 226	7 301	11 226
-Avyttringar och utrangeringar	-13 390	-5 023	-13 390	-5 023
-Omklassificeringar	4 550	1 456	4 550	1 456
	765 717	767 256	761 104	762 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:				
-Vid årets början	-267 587	-254 210	-266 773	-253 481
-Avyttringar och utrangeringar	5 879	4 512	5 879	4 512
-Årets avskrivning enligt plan	-17 290	-17 889	-17 207	-17 804
	-278 998	-267 587	-278 101	-266 773
Akkumulerade 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	481 049	493 999	477 333	490 200
Taxeringsvärde byggnader:	223 350	223 200	222 489	222 339
Taxeringsvärde mark:	51 039	50 702	50 379	50 042
	274 389	273 902	272 868	272 381
Varav mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden	18 374	18 470	18 180	18 276
Redovisat värde vid periodens utgång	18 374	18 470	18 180	18 276

Not 12 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerade verkliga värden				
Vid årets början	782 748	731 233	778 969	727 915
Vid årets slut	726 206	782 748	722 527	778 969

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2021. 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	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	3 572	3 490	3 572	3 490
-Nyanskaffningar	466	82	466	82
-Vid årets slut	4 038	3 572	4 038	3 572
Akkumulerade avskrivningar:				
-Vid årets början	-3 202	-3 098	-3 202	-3 098
-Årets avskrivning	-125	-104	-125	-104
-Vid årets slut	-3 327	-3 202	-3 327	-3 202
Redovisat värde vid årets slut	711	370	711	370

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 170	14 075
-Nyanskaffningar	812	812
	14 982	14 887
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 884	-6 789
-Årets avskrivning enligt plan	-834	-834
	-7 718	-7 623
Redovisat värde vid årets slut	7 264	7 264

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Vid årets början	11 237	11 237
Omklassificeringar	-4 550	-4 550
Investeringar	38 018	38 018
Redovisat värde vid årets slut	44 705	44 705

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2021	2020
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	41 068	41 068
-Tillkommande tillgångar	43 035	43 035
-Avgående tillgångar	-37 076	-37 076
Redovisat värde vid årets slut	47 027	47 027

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Marknadsvärde
KONCERN		
HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	46 987	53 443
	47 027	53 483
MODERFÖRETAG		
HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	46 987	53 443
	47 027	53 483

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna intäkter	57	87	95	117
Övriga poster	834	1 385	834	1 385
	891	1 472	929	1 502

Not 19 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 12 102 817 kronor, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	12 103
Summa	12 103

Not 20 Uppskjuten skatt

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Byggnader och mark	6 659	5 335	6 332	5 000
Maskiner och inventarier	1 307	1 417	-	-
Periodiseringsfonder	3 734	3 245	-	-
	11 700	9 997	6 332	5 000

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	90	90	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360	360	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	464 293	444 733	464 000	444 000
	464 743	445 183	464 000	444 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna personalkostnader	1 470	1 193	1 470	1 193
Upplupna räntekostnader	442	393	442	392
Övriga poster	2 148	3 483	2 136	3 471
	4 060	5 069	4 048	5 056

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Ställda säkerheter				
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	1 800	2 500	-	-
	1 800	2 500	-	-

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Eventalförpliktelser				
Hyresgäststyrt underhåll	3 525	3 473	3 525	3 473
Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande	-	-	743	833
Fastigo - Borgensåtagande	155	143	155	143
	3 680	3 616	4 423	4 449

Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i KSEK	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Erhållen utdelning	112	104	112	104
Erhållen ränta	112	48	112	48
Erlagd ränta	-3 965	-4 036	-3 936	-4 002

Not 25 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avskrivningar	18 265	18 900	18 182	18 815
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-889	-	-889
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	463	257	463	257
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	172	1 721	-	1 721
	18 900	19 989	18 645	19 904

Not 26 Likvida medel

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2021	2020	2021	2020
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	77 684	44 614	77 511	44 212
	77 684	44 614	77 511	44 212

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 22 februari 2022



Ellinor Söderlund
Styrelseordförande



Tommy Nilsson
Styrelseledamot



Ulrika Rönquist Paavola
Styrelseledamot



Henrik Eriksson
Styrelseledamot



Roland Nordin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 februari 2022.



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 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jag måste informera styrelsen 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 2021.

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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 22 februari 2022



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)

Britt-Inger Nordström, 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