



Årsredovisning 2023



Innehållsförteckning

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

Året 2023



Det är nu ett år sedan jag tillträdde som ny vd i Kalixbo. Ett år som har inneburit en hel del nytt att sätta mig in i. Det har också inneburit nya möten. Inte minst med några av er som bor hos oss. De samtalen har varit givande.

Konjunkturläget med höjda priser är vardag för de flesta av oss. Det gäller inte minst för ett fastighetsföretag som Kalixbo. Ränteläget och kanske framför allt de kraftigt ökade priserna på fjärrvärme kan vi inte styra över, men det är en verklighet vi måste anpassa oss till.

Vi är nu i färd med att färdigställa helrenoveringen på Morjärvsvägen 11 där 18 lägenheter kommer att bli färdiga under sommaren 2024.

Vi har fler liknande renoveringar som vi vill göra. Men den ekonomiska verkligheten gör att vi kanske inte kommer att kunna renovera i den takt som vi hade önskat.

Vi har under året slutfört renoveringen efter branden på Lejongatan 16, vi har

även byggt en ny hiss till denna fastighet. Vi har byggt en ny carport på Lejongatan 4. I Juni månad var det inflyttning för de fyra nya lägenheterna som vi skapat på Morjärvsvägen 4.

Delar av den lokal som hemtjänsten hyrde på Centralgatan 8 har vi byggt om till kontorshotell och har nu hyrt ut allting där.

Sedan fortsätter vårt klimatinitiativ där vi jobbar med att effektivisera våra flöden och byta sådana källor som tar mycket energi.

Vi kommer under våren 2024 göra en ny kundundersökning som jag verkligen hoppas ni tar er tid att svara på så att vi får ett bra underlag att jobba vidare med.

Jag vill passa på att tacka personalen för detta år och styrelsen på Kalixbo för ett otroligt bra jobb.

Alexander Johansson
VD

Sedan fortsätter vårt klimatinitiativ där vi jobbar med att effektivisera våra flöden och byta sådana källor som tar mycket energi.



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

Organisationstillhörighet

Sveriges Allmännytta
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, Fastigo
Husbyggnadsvaror, HBV

Förvaltning

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

Fastighetsbestånd (antal bostäder)

Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 84 535 (84 535) m² varav 58 139 (58 004) m² utgör bostäder.

Fastighetsbestånd	2023	2022
Kalix	803	800
Töre	42	42
Båtskärsnäs	20	20
Morjärv	12	12
Nyborg/Ytterbyn	12	12
Summa	889	886

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antalet flyttningar har under året uppgått till 204 (219) eller 22,9 % (24,7 %) av det totala beståndet.

Antalet oplacerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 20 (13) eller 2,2 % (1,5 %).

Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 april 2023 höjdes hyrorna med 3,9 %. Förhandling om 2024 års bostadshyror sker under februari 2024.

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 851 150 tkr för koncernen och 848 409 tkr för moderföretaget.

Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Under 2023 har stiftelsen fortsatt renoveringen av det äldre beståndet. Det arbetet har skett enligt gällande underhållsplan. Renoveringen av Jungfrun 7 har blivit färdigställd och det är påbörjat med renovering av Jungfrun 11 totalt 18 lägenheter. Projektet beräknas färdigställas mitten av 2024. Vi har byggt ny carport och innergård på Vargen 14. Återställning efter branden på Vårdshuset 3 har pågått under året samt att vi har installerat en till hiss till fastigheten. Under året tillskapades fyra stycken nya lägenheter på Länsman 6 dessa har byggts om från lokal. Vi har renoverat sju parhus av totalt 28 på Djuptjärn samt fortsatt med kulvertbyte till intilliggande hyreshus på Djuptjärn. Stiftelsen satsar på klimatinitiativet och har bytt ventilationsaggregat på Kalix 4:58 samt två mindre aggregat på Djuptjärn samt att vi bytt utebelysning på Töre 4:21 och belysning i gemensamma utrymmen på Duvan 1.

Ekonomi

Den totala omsättningen har under året uppgått till 104 169 (96 570) tkr i koncernen och 103 947 (96 267) tkr i moderföretaget. Vid årets slut uppgick soliditeten till 24,3% att jämföras med 22,7% för år 2022 i moderföretaget.

Finansiering

Stiftelsen Kalixbostäders finanspolicy fastställdes i januari 2023. 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 2023-12-31 till 453 000 (464 000) tkr med en genomsnittsränta på 1,44 (0,83)%.

Personal

Antalet anställda uppgår till 16 personer varav 4 personer är kvinnor. Genomsnittsåldern på de anställda är 50 (46) år och genomsnittlig sysselsättningsgrad uppgår till 94,74 (96,04)%. Stiftelsen har avtal med Avonova Hälsa AB gällande företagshälsovårdstjänster. Alla anställda erbjuds subventionerad motion och friskvård i förebyggande syfte.

Förväntningar om den framtida utvecklingen

Stiftelsen Kalixbostäder fortsätter med renoveringen av det äldre beståndet. Stiftelsen Kalixbostäder har haft en brand på Näsbyvägen 25J som kommer att återställas första halvåret av 2024. Gällande ekonomiska utvecklingen för 2024 är att kostnaderna ökat mer än vanligt. Främst kännbart är höjda taxor på uppvärmning samt taxebundna kostnader men även ökade finansiella kostnader.

Eget kapital

Koncern	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Ingående balans	5 034	137 950	4 195
Tillskott grundfond	91		
Avsättning till reservfond		3 270	-3 270
Förskjutningar mellan reserver		-3 181	3 181
Årets resultat			11 537
Vid årets slut	5 125	138 039	15 643

Moderföretag	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	5 034	119 063	3 734
Tillskott grundfond	91		
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			
Avsättning till reservfond		3 734	-3 734
Årets resultat			15 136
Vid årets slut	5 125	122 797	15 136

Förslag till disposition beträffande företags resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 15 135 812 kr, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Avsättes till reservfond	15 135 812
Summa	15 135 812

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

Nyckeltal avser moderföretaget

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Vakansgrad (%)	2,2	1,5	1,6	1,9	1,4
Hysesnivå (kr/kvm)	1070	1 013	1 001	991	962
Flyttningsfrekvens (%)	22,9	24,7	18,5	23,4	26,2
Resultat efter fin. poster (tkr)	15 081	4 078	17 872	17 596	15 313
Soliditet (%)	24,3	22,7	21,7	21,5	19,3



Resultaträkningar

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2023	2022	2023	2022
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2,3	101 319	94 728	100 951	94 394
Övriga rörelseintäkter		2 850	1 842	2 996	1 873
		104 169	96 570	103 947	96 267
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	4	-49 024	-43 710	-48 999	-43 663
Personalkostnader	5	-12 118	-12 370	-12 118	-12 370
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-19 850	-30 819	-19 767	-30 736
Övriga rörelsekostnader		-658	-1 217	-658	-1 217
Rörelseresultat		22 519	8 454	22 405	8 281
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	878	290	878	290
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 061	70	1 061	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 305	-4 590	-9 263	-4 563
Resultat efter finansiella poster		15 153	4 224	15 081	4 078
Bokslutsdispositioner	8			4 603	729
Resultat före skatt		15 153	4 224	19 684	4 807
Skatt på årets resultat	9,10	-3 616	-954	-4 548	-1 073
Årets resultat		11 537	3 270	15 136	3 734

Balansräkningar

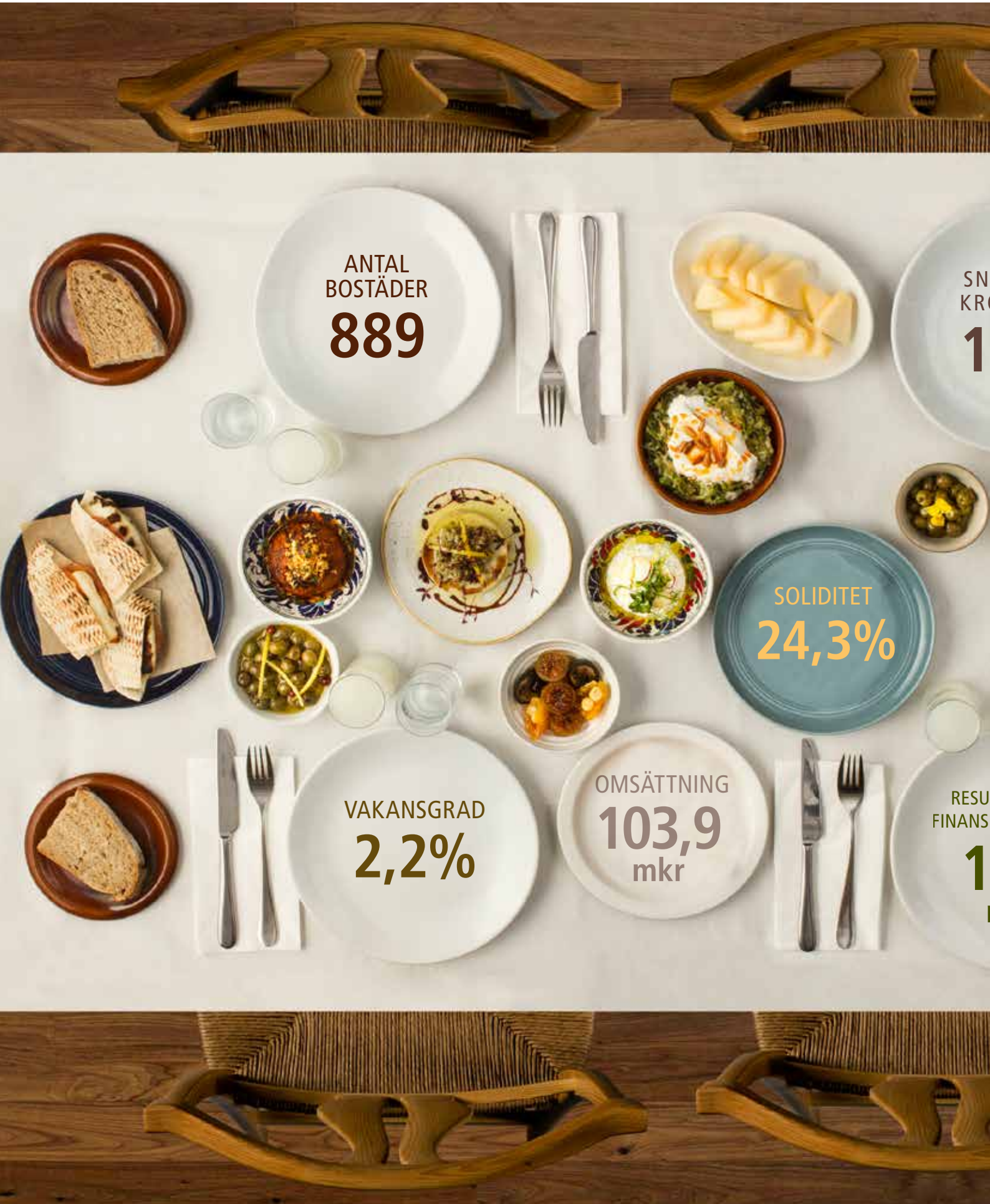
Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2023	2022	2023	2022
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Bostadslånepost	11	51	67	51	67
		51	67	51	67
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12,13	521 646	516 113	518 097	512 481
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	473	588	473	588
Inventarier, verktyg och installationer	15	6 779	7 273	6 779	7 273
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	23 606	19 189	23 606	19 189
		552 504	543 163	548 955	539 531
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17			2 096	2 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	47 285	47 025	47 285	47 025
		47 285	47 025	49 381	49 121
Summa anläggningstillgångar		599 840	590 255	598 387	588 719
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		165	96	165	96
		165	96	165	96
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		747	414	747	414
Fordringar hos koncernföretag				116	-
Skattefordringar		2 444	2 174	2 527	2 263
Övriga fordringar		698	974	653	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 701	1 051	1 729	1 082
		5 590	4 613	5 772	4 688
Kassa och bank		45 820	52 940	45 456	52 714
Summa omsättningstillgångar		51 575	57 649	51 393	57 498
SUMMA TILLGÅNGAR		651 415	647 904	649 780	646 217

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2023	2022	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	20				
Grundfond		5 125	5 034	5 125	5 034
Reserver		138 039	137 950	122 797	119 063
Balanserat resultat inkl årets resultat		15 643	4 196	15 136	3 734
Eget kapital		158 807	147 180	143 058	127 831
Summa eget kapital		158 807	147 180	143 058	127 831
Obeskattade reserver					
Akkumulerade överavskrivningar				5 668	6 071
Periodiseringsfonder				13 289	17 489
				18 957	23 560
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	21	15 249	12 027	10 984	6 808
		453 473	453 563	10 984	6 808
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	22	453 473	453 563	453 000	453 000
		464 653	445 093	453 000	453 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	22	90	11 090	-	11 000
Förskott från kunder		7 046	6 519	7 046	6 519
Leverantörsskulder		10 551	9 784	10 548	9 784
Övriga kortfristiga skulder		1 012	1 249	1 011	1 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5 187	6 492	5 176	6 480
		23 886	35 134	23 781	35 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		651 415	647 904	649 780	646 217

Kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	KONCERN		MODERFÖRETAGET	
		2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		15 153	4 224	15 081	4 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	26	20 050	31 290	19 967	31 206
		35 203	35 514	35 048	35 284
Betald skatt		-665	-1 708	-636	-1 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 538	33 806	34 412	33 605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-69	66	-69	66
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-707	-635	-820	-583
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-248	-17 184	-237	-17 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 514	16 053	33 286	15 910
Investeringsverksamheten					
Tillskott grundfond		91	-	91	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-29 850	-40 732	-29 850	-40 732
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		475	23	475	23
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-25 929	-28 087	-25 929	-28 087
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		25 669	28 089	25 669	28 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 544	-40 707	-29 544	-40 707
Finansieringsverksamheten					
Amortering av låneskulder		-11 090	-90	-11 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 090	-90	-11 000	-
Årets kassaflöde		-7 120	-24 744	-7 258	-24 797
Likvida medel vid årets början		52 940	77 684	52 714	77 511
Likvida medel vid årets slut	27	45 820	52 940	45 456	52 714





ANTAL
BOSTÄDER
889

SOLIDITET
24,3%

VAKANSGRAD
2,2%

OMSÄTTNING
103,9
mkr

SN
KR
1

RESU
FINANS
1

ITTHYRA
ONOR/M²
070

FLYTTNINGS-
FREKVENNS
22,9%

LTAT EFTER
IELLA POSTER
5,1
mkr

MARKNADSVÄRDE
848 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 nyttjande-

värdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. 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

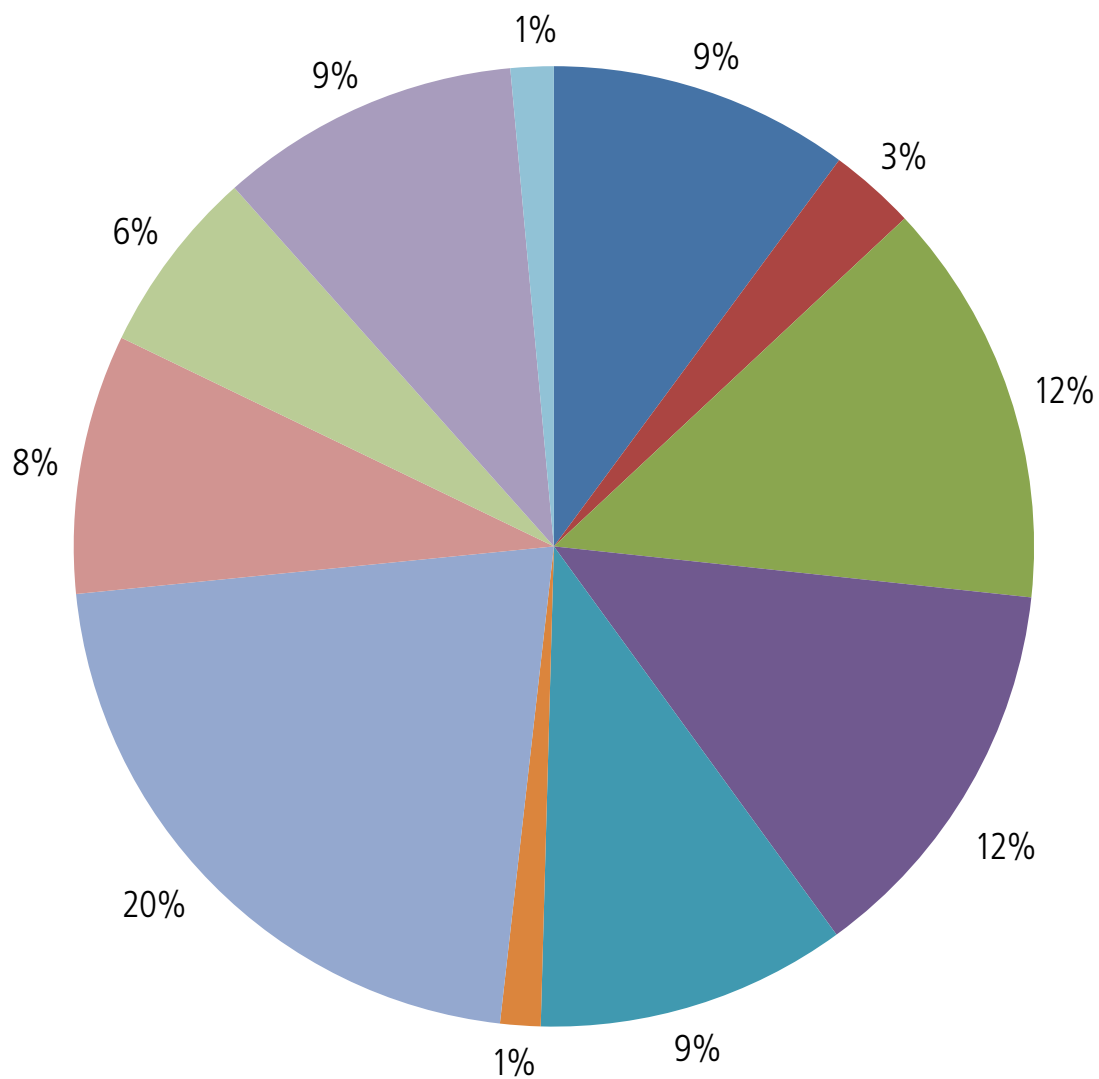
Dotterföretag

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

Vart tar hyran vägen 2023?

Fastighetskötsel	9%	El, vatten och sophämtning	9%	Övriga kostnader	6%
Snöröjning och sandning	3%	Försäkringar	1%	Räntor	9%
Reparationer och underhåll	12%	Av- och nedskrivningar	20%	Fastighetskatt	1%
Uppvärmning	12%	Administration	8%		
					<hr/> 91%



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning per rörelsegren				
Hysesintäkter, bostäder	62 211	58 782	62 211	58 782
Hysesintäkter, lokaler	38 465	35 304	38 097	34 970
Hysesintäkter, övriga	2 930	2 730	2 930	2 730
Hysesrabatter	-237	-246	-237	-246
Hysesbortfall bostäder	-1 294	-1 139	-1 294	-1 139
Hysesbortfall övrigt	-756	-703	-756	-703
	101 319	94 728	100 951	94 394

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	28 897	26 079	28 897	26 079
Mellan ett och fem år	115 589	104 316	115 589	104 316
	144 486	130 395	144 486	130 395

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsarvode	72	67	61	56
Biträde lekmannarevision	34	32	34	32
Summa	106	99	95	88

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	2023	Varav män	2022	Varav män
Moderföretag				
Sverige	16	12	18	12
Totalt moderföretaget	16	12	18	12
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	16	12	18	12

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	Andel kvinnor i %		Andel kvinnor i %	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsen	38	57	60	60
Övriga ledande befattningshavare	33	33	33	33

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Styrelse och VD	1 423	1 251	1 423	1 251
Övriga anställda	6 846	7 408	6 846	7 408
Summa	8 269	8 659	8 269	8 659
Sociala kostnader	3 445	3 651	3 445	3 651
(varav pensionskostnader) 1)	977	1 106	977	1 106
Dotterföretag				
Styrelse och VD	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-	-	-

Av moderföretagets pensionskostnader avser 378 tkr (fg år 414 tkr) företagets ledning avseende 1 (1) personer.

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

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång				
Bostadslånepost	15	15	15	15
Byggnader och mark	18 677	17 768	18 594	17 685
Maskiner och andra tekniska anläggningar	115	123	115	123
Inventarier, verktyg och installationer	1 043	913	1 043	913
	19 850	18 819	19 767	18 736
Nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Byggnader och mark	811	12 200	811	12 200
	811	12 200	811	12 200
Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Byggnader och mark	-811	-200	-811	-200
	-811	-200	-811	-200
	19 850	30 819	19 767	30 736

Not 7 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Utdelningar	107	118	107	118
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	767	172	767	172
Ränteintäkter från finansiella anläggningstillgångar	4	-	4	-
	878	290	878	290

Not 8 Bokslutsdispositioner

	MODERFÖRETAG	
	2023	2022
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-403	-269
Periodiseringsfond, årets avsättning	600	1 040
Periodiseringsfond, årets återföring	-4 800	-1 500
Summa	-4 603	-729

Not 9 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	395	627	372	597
Uppskjuten skatt	3 221	327	4 176	476
	3 616	954	4 548	1 073

Not 10 Avstämning effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
KONCERN				
Resultat före skatt		15 153		4 224
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	20,6%	3 122	20,6%	870
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,2%	32	0,5%	21
Ej skattepliktiga intäkter	-0,0%	-10	0,0%	-
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,4%	59	0,4%	19
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,6%	91	1,0%	43
Ej avdragsgill ränta	2,1%	320	0,0%	-
Övrigt	0,0%	2	0,0%	1
Redovisad effektiv skatt	23,9%	3 616	22,5%	954
MODERFÖRETAGET				
Resultat före skatt		19 684		4 807
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	20,6%	4 055	20,6%	990
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,1%	32	0,4%	21
Ej skattepliktiga intäkter	-0,0%	-10	0,0%	-
Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond	0,3%	59	0,4%	19
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond	0,5%	91	0,9%	43
Ej avdragsgill ränta	1,6%	321	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	23,1%	4 548	22,3%	1 073

Not 11 Bostadslånepost

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	512	512
	512	512
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-446	-446
-Årets avskrivning enligt plan	-15	-15
	-461	-461
Redovisat värde vid årets slut	51	51

Not 12 Byggnader och mark

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	828 064	765 718	823 450	761 104
-Nyanskaffningar	13 453	28 590	13 453	28 590
-Avyttringar och utrangeringar	-2 003	-2 747	-2 003	-2 747
-Omklassificeringar	11 431	36 503	11 431	36 503
	850 945	828 064	846 331	823 450
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:				
-Vid årets början	-294 281	-278 998	-293 299	-278 101
-Avyttringar och utrangeringar	1 329	2 254	1 329	2 254
-Omklassificeringar	-	233	-	233
-Årets avskrivning enligt plan	-18 677	-17 770	-18 594	-17 685
	-311 629	-294 281	-310 564	-293 299
Akkumulerade nedskrivningar:				
-Vid årets början	-17 670	-5 670	-17 670	-5 670
-Under året återförda nedskrivningar	811	200	811	200
-Årets nedskrivningar	-811	-12 200	-811	-12 200
	-17 670	-17 670	-17 670	-17 670
Redovisat värde vid årets slut	521 646	516 113	518 097	512 481
Taxeringsvärde byggnader:	269 027	264 696	268 160	263 829
Taxeringsvärde mark:	60 187	59 194	59 587	58 594
	329 214	323 890	327 747	322 423
Varav mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden	18 342	18 374	18 148	18 180
Redovisat värde vid periodens utgång	18 342	18 374	18 148	18 180

Not 12 Upplösning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Akkumulerade verkliga värden				
Vid årets början	759 686	726 206	755 938	722 527
Vid årets slut	851 150	759 686	848 409	755 938

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2023. Värderingen genomfördes med hjälp av programmet Datscha som är ett verktyg för fastighetsvärdering. Då det inte är möjligt att jämföra värderingarna med riktiga affärer med jämförbara fastigheter på orten kan inte en ortsprisanalys genomföras.

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:				
-Vid årets början	3 814	4 038	3 814	4 038
-Avyttringar och utrangeringar	-	-224	-	-224
-Vid årets slut	3 814	3 814	3 814	3 814
Akkumulerade avskrivningar:				
-Vid årets början	-3 226	-3 327	-3 226	-3 327
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	224	-	224
-Årets avskrivning	-115	-123	-115	-123
-Vid årets slut	-3 341	-3 226	-3 341	-3 226
Redovisat värde vid årets slut	473	588	473	588

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 699	15 604
-Nyanskaffningar	549	549
-Avyttringar och utrangeringar	-205	-205
	16 043	15 948
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 426	-8 331
-Avyttringar och utrangeringar	205	205
-Årets avskrivning enligt plan	-1 043	-1 043
	-9 264	-9 169
Redovisat värde vid årets slut	6 779	6 779

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Vid årets början	19 189	19 189
Omklassificeringar	-11 431	-11 431
Investeringar	15 848	15 848
Redovisat värde vid årets slut	23 606	23 606

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 096	2 096
Redovisat värde vid årets slut	2 096	2 096

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Strandägarna i Kalix AB, 556619-4295, Kalix	1 000	100	2 096
			2 096

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERN	MODERFÖRETAG
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 025	47 025
-Tillkommande tillgångar	25 929	25 929
-Avgående tillgångar	-25 669	-25 669
Redovisat värde vid årets slut	47 285	47 285

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Marknadsvärde
KONCERN		
HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	47 245	54 079
	47 285	54 119
MODERFÖRETAG		
HBV	40	40
Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter	47 245	54 079
	47 285	54 119

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna intäkter	-	93	30	124
Övriga poster	1 701	958	1 699	958
	1 701	1 051	1 729	1 082

Not 20 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 15 135 812 kronor, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	15 136
Summa	15 136

Not 21 Uppskjuten skatt

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Byggnader och mark	11 294	7 126	10 984	6 808
Maskiner och inventarier	1 168	1 251	-	-
Periodiseringsfonder	2 787	3 650	-	-
	15 249	12 027	10 984	6 808

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	90	11 090	-	11 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360	360	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	453 113	453 203	453 000	453 000
	453 563	464 653	453 000	464 000

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna personalkostnader	1 184	1 400	1 184	1 400
Upplupna räntekostnader	855	578	855	578
Övriga poster	3 148	4 514	3 137	4 502
	5 187	6 492	5 176	6 480

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter				
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	1 800	1 800	-	-
	1 800	1 800	-	-

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Eventalförpliktelser				
Hyresgäststyrt underhåll	3 890	3 783	3 890	3 783
Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande	-	-	563	653
Fastigo - Borgensåtagande	165	170	165	170
	4 055	3 953	4 618	4 606

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

Belopp i KSEK	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Erhållen utdelning	108	118	108	118
Erhållen ränta	1 061	70	1 061	70
Erlagd ränta	-9 581	-4 727	-9 539	-4 699

Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avskrivningar	19 850	18 820	19 767	18 736
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	12 000	-	12 000
Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar	-442	-23	-442	-23
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	642	493	642	493
	20 050	31 290	19 967	31 206

Not 27 Likvida medel

	KONCERN		MODERFÖRETAG	
	2023	2022	2023	2022
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	45 820	52 940	45 456	52 714
	45 820	52 940	45 456	52 714

Not 28 Koncernuppgifter

Strandägarna i Kalix AB, 556619-4295 med säte i Kalix är ett helägt dotterbolag till Stiftelsen Kalixbostäder, 898200-0682 med säte i Kalix. Av moderbolagets inköp/försäljning utgör 0 % dotterbolaget.

Underskrifter

Kalix 15 februari 2024

ELLINOR SÖDERLUND

d6d1d299-0e18-405b-93b1-0480c2189ec - 2024-02-15 09:48:08 UTC +02:00
BankID / Freja eID - de52981-8f15-414c-9bac-05d8b2646d8b - SE

Ellinor Söderlund
Styrelseordförande

Hans Gustav Sundell

46156b72-66e1-41aa-e0aa-53269261a252 - 2024-02-15 09:45:58 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 5ba8d6b8-3695-4207-b697-e0b78c441131 - SE

Hans Sundell
Styrelseledamot

Lars Roland Nordin

ec6b1834-e0c6-4076-8488-1a34e9689958 - 2024-02-15 09:49:56 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 42917bd3-4aad-4480-99ed-6f8ae60c1494 - SE

Roland Nordin
Styrelseledamot

SUSANNE ANDERSSON

b0e24736-5182-4e11-bcfd-d78c98126ja3 - 2024-02-15 09:49:32 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 682c8320-4028-43a4-9583-e1efe7a5a720 - SE

Susanne Andersson
Styrelseledamot

LINDA FROHM

0c1e5296-1be0-44ba-a216-b14065c15ee4 - 2024-02-15 09:54:43 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 81c276f8-18af-48cb-9448-56718b3c2fbd - SE

Linda Frohm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 februari 2024

ULRIKA ÖHLUND

09f6234d-e15d-44b3-b257-62be5e73a614 - 2024-02-15 09:57:21 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 3c394a2a-8ed5-44c2-8eed-0810041c07da - SE

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen Stiftelsen Kalixbostäder, org. nr 898200-0682

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stiftelsen Kalixbostäder för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt

ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kalixbostäder för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörs ansvar

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

Kalix den 15 februari 2024

ULRIKA ÖHLUND

0266234d-e45d-4db3-b257-62be5e75a614 · 2024-02-15 09:57:21 UTC +02:00
BarnID / Freja #03 · 8c384a0a-9ed5-44c2-9eed-0615041e728a - SE

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Stiftelsen Kalixbostäders styrelse

Ellinor Söderlund, ordförande (S)

Susanne Andersson, ledamot (S)

Linda Frohm, ledamot (M)

Hans Sundell, vice ordförande (S)

Roland Nordin, ledamot (M)

Roine Brunnberg, suppleant (S)

Kenneth Sandberg, suppleant (MP)

Jimmy Väyrynen, suppleant (M)

Monica Sidén, suppleant (S)

Anders Hjerpe, suppleant (M)

Stiftelsen Kalixbostäders ledningsgrupp

Alexander Johansson VD

Sara Segerlund ekonomichef

Johan Björkman förvaltningschef



Lejongatan 7, 952 34 KALIX