



Årsredovisning 2025



Innehållsförteckning

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

VD har ordet



Stabilitet i en föränderlig tid

År 2025 har präglats av fortsatt anpassning till ett nytt ekonomiskt läge. Efter flera år med kraftiga kostnadsökningar inom energi, räntor och entreprenadmarknad har vi under året sett en viss stabilisering, men på nivåer som fortsatt ställer krav på långsiktighet och kostnadskontroll. I denna miljö har vårt fokus varit tydligt: att säkerställa en hållbar förvaltning, trygga kassaflöden och fortsatt god service till våra hyresgäster.

Som fastighetsägare har vi ett samhällsansvar. Vi tillhandahåller inte bara bostäder och lokaler – vi bidrar till trygghet, utveckling och attraktivitet i vår kommun. Under året har vi fortsatt att investera i planerat underhåll och energieffektivisering för att stärka både fastigheternas värde och vår miljömässiga hållbarhet.

Med engagerade medarbetare och en stabil grund står vi väl rustade inför kommande år. Vårt mål är att fortsätta utveckla trygga och hållbara boendemiljöer – för dagens och morgondagens invånare.

Jag vill rikta ett varmt tack till våra medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners för förtroendet under året.

Tillsammans fortsätter vi att utveckla ett stabilt och hållbart fastighetsföretag.

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

VD
Alexander Johansson



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 Allmännytt
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 84 058 (84 154) m² varav 57 662 (57 758) m² utgör bostäder.

| Fastighetsbestånd | 2025 | 2024 |
|-------------------|------------|------------|
| Kalix | 802 | 803 |
| Töre | 36 | 36 |
| Båtskärsnäs | 20 | 20 |
| Morjärv | 12 | 12 |
| Nyborg/Ytterbyn | 12 | 12 |
| Summa | 882 | 883 |

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antalet flyttningar har under året uppgått till 192 (186) eller 21,8 % (21,1 %) av det totala beståndet.

Antalet oplacerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 26 (14) eller 2,9 % (1,6 %).

Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 april 2025 höjdes hyrorna med 5,35 %. Förhandling om 2026 års bostadshyror sker under februari 2026.

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 862 322 tkr för koncernen och 859 107 tkr för moderföretaget.

Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Under 2025 har stiftelsen fortsatt renoveringen av det äldre beståndet. Det arbetet har skett enligt gällande underhållsplan. Projektet på Länsman 6 pågår och färdigställs första kvartalet 2026. Vi har påbörjat nästa ROT-projekt på Örnén 12 med 15 lägenheter. Vi har bytt två hissar på Lejongatan 4 och en hiss på Centralgatan 8. Vi har bytt ventilationsaggregat på Svalan 1. Vi har bytt fasad och tak på Mårtinsvägen i Båtskärsnäs och fasad på husen i Kalix-Nyborg. Vi har bytt fastighetssystem.

Ekonomi

De totala intäkterna har under året uppgått till 115 069 (110 597) tkr i koncernen och 114 691 (110 291) tkr i moderföretaget. Vid årets slut uppgick soliditeten till 27,4% att jämföras med 26,2 % för år 2024 i moderföretaget.

Finansiering

Stiftelsen Kalixbostäders finanspolicy fastställdes i februari 2025. 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 2025-12-31 till 438 000 (445 000) tkr med en genomsnittsränta på 1,90 (1,68)%.

Personal

Antalet anställda uppgår till 13 personer varav 3 personer är kvinnor. Genomsnittsåldern på de anställda är 50 (49) år och genomsnittlig sysselsättningsgrad uppgår till 95,0 (96,1)%. Stiftelsen har avtal med Avonova Hälsa AB gällande företagshälsovårdstjänster. Alla anställda erbjuds subventionerad motion och friskvård i förebyggande syfte.

Förväntningar om den framtida utvecklingen

Stiftelsen Kalixbostäder fortsätter med renoveringen av det äldre beståndet. Under 2026 kommer vi byta tre hissar på Centralgatan 8. Vi kommer renovera fasad på Hemvägen i Töre. Produktionsköket på Rönngården byggs om samt renoverar fyra avdelningskök på Rönngården. Vi hyr en verksamhetslokal från 1 februari 2026.

Eget kapital

| Koncern | Grundfond | Bundna reserver | Fria reserver |
|--------------------------------|--------------|-----------------|---------------|
| Ingående balans | 5 125 | 151 553 | 16 326 |
| Tillskott grundfond | 135 | | |
| Avsättning till reservfond | | 15 729 | -15 729 |
| Förskjutningar mellan reserver | | -4 702 | 4 702 |
| Årets resultat | | | 9 284 |
| Vid årets slut | 5 260 | 162 580 | 14 583 |

| Moderföretag | Grundfond | Bundna reserver | Fria reserver |
|---|--------------|-----------------|---------------|
| Vid årets början | 5 125 | 137 933 | 15 729 |
| Tillskott grundfond | 135 | | |
| <i>Disposition av föregående års resultat</i> | | | |
| Avsättning till reservfond | | 15 729 | -15 729 |
| Årets resultat | | | 13 944 |
| Vid årets slut | 5 260 | 153 662 | 13 944 |

Förslag till disposition beträffande företagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 13 944 137 kr, disponeras enligt följande:

| | Belopp i SEK |
|--------------------------|-------------------|
| Avsättes till reservfond | 13 944 137 |
| Summa | 13 944 137 |

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

Nyckeltal avser moderföretaget

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|
| Vakansgrad (%) | 2,9 | 1,6 | 2,2 | 1,5 | 1,6 |
| Hysesnivå (kr/kvm) | 1 178 | 1 119 | 1 070 | 1 013 | 1 001 |
| Flyttningsfrekvens (%) | 21,8 | 21,1 | 22,9 | 24,7 | 18,5 |
| Nettoomsättning (tkr) | 110 367 | 106 925 | 100 951 | 94 394 | 91 683 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 13 028 | 17 874 | 15 080 | 4 078 | 17 872 |
| Soliditet (%) | 27,4 | 26,2 | 24,3 | 22,7 | 21,7 |
| Avkastning på sysselsatt kapital % | 3,8 | 4,4 | 4,0 | 1,4 | 3,6 |

Definitioner: se not 29



Resultaträkningar

| Belopp i KSEK | Not | KONCERN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Rörelsens intäkter | | | | | |
| Nettoomsättning | 2,3 | 110 765 | 107 317 | 110 367 | 106 925 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 831 | 538 | 831 | 538 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 473 | 2 742 | 3 493 | 2 828 |
| | | 115 069 | 110 597 | 114 691 | 110 291 |
| Rörelsens kostnader | | | | | |
| Driftskostnader | 4 | -60 341 | -52 775 | -60 204 | -52 733 |
| Personalkostnader | 5 | -10 747 | -10 600 | -10 747 | -10 600 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -20 102 | -19 476 | -19 969 | -19 393 |
| Övriga rörelsekostnader | | -1 583 | -4 865 | -1 583 | -4 865 |
| Rörelseresultat | | 22 296 | 22 881 | 22 188 | 22 700 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 7 | 524 | 3 219 | 524 | 3 219 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 760 | 1 499 | 760 | 1 498 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -10 471 | -9 582 | -10 444 | -9 543 |
| Resultat efter finansiella poster | | 13 109 | 18 017 | 13 028 | 17 874 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | | | 5 898 | 2 067 |
| Resultat före skatt | | 13 109 | 18 017 | 18 926 | 19 941 |
| Skatt på årets resultat | 9,10 | -3 825 | -3 818 | -4 982 | -4 212 |
| Årets resultat | | 9 284 | 14 199 | 13 944 | 15 729 |

Balansräkningar

| Belopp i KSEK | Not | KONCERN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | | | |
| Bostadslånepost | 11 | 20 | 36 | 20 | 36 |
| | | 20 | 36 | 20 | 36 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Byggnader och mark | 12,13 | 524 502 | 529 446 | 520 978 | 525 981 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 14 | 2 455 | 359 | 2 455 | 359 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 15 | 6 650 | 7 317 | 6 650 | 7 317 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 16 | 23 251 | 11 330 | 23 251 | 11 330 |
| | | 556 858 | 548 452 | 553 334 | 544 987 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 17 | | | 2 096 | 2 096 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 18 | 55 089 | 55 077 | 55 089 | 55 077 |
| | | 55 089 | 55 077 | 57 185 | 57 173 |
| Summa anläggningstillgångar | | 611 967 | 603 565 | 610 539 | 602 196 |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| Varulager m m | | | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | 166 | 247 | 166 | 247 |
| | | 166 | 247 | 166 | 247 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Kundfordringar | | 965 | 435 | 923 | 435 |
| Fordringar hos koncernföretag | | | | 79 | 69 |
| Aktuell skattefordran | | 2 721 | 3 323 | 2 775 | 3 397 |
| Övriga fordringar | | 331 | 882 | 279 | 843 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 2 438 | 1 330 | 2 438 | 1 329 |
| | | 6 455 | 5 970 | 6 494 | 6 073 |
| Kassa och bank | | 46 030 | 48 490 | 45 714 | 48 089 |
| Summa omsättningstillgångar | | 52 651 | 54 707 | 52 374 | 54 409 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 664 618 | 658 272 | 662 913 | 656 605 |

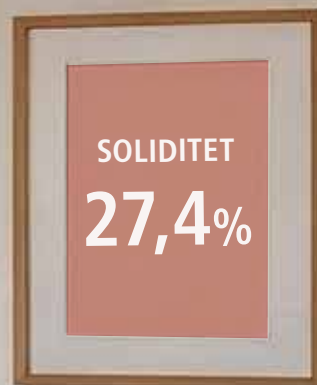
| Belopp i KSEK | Not | KONCERN | | MODERFÖRETAGET | |
|--|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| Eget kapital | 20 | | | | |
| Grundfond | | 5 260 | 5 125 | 5 260 | 5 125 |
| Reserver | | 162 580 | 151 554 | 153 662 | 137 933 |
| | | | | 158 922 | 143 058 |
| Balanserat resultat inkl årets resultat | | 14 583 | 16 326 | 13 944 | 15 729 |
| Eget kapital | | 182 423 | 173 005 | 13 944 | 15 729 |
| Summa eget kapital | | 182 423 | 173 005 | 172 866 | 158 787 |
| Obeskattade reserver | | | | | |
| Akkumulerade överavskrivningar | | | | 5 673 | 5 491 |
| Periodiseringsfonder | | | | 5 319 | 11 399 |
| | | | | 10 992 | 16 890 |
| Avsättningar | | | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 21 | 21 914 | 18 067 | 19 238 | 14 231 |
| | | 21 914 | 18 067 | 19 238 | 14 231 |
| Långfristiga skulder | | | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 22 | 438 293 | 445 383 | 438 000 | 445 000 |
| | | 438 293 | 445 383 | 438 000 | 445 000 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 22 | 90 | 90 | - | - |
| Förskott från kunder | | 9 078 | 7 429 | 9 078 | 7 429 |
| Leverantörsskulder | | 6 644 | 6 450 | 6 644 | 6 450 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 154 | 2 819 | 1 118 | 2 801 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 5 022 | 5 029 | 4 977 | 5 017 |
| | | 21 988 | 21 817 | 21 817 | 21 697 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 664 618 | 658 272 | 662 913 | 656 605 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i KSEK | Not | KONCERN | | MODERFÖRETAGET | |
|---|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 13 109 | 18 017 | 13 028 | 17 874 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 26 | 22 447 | 24 500 | 22 314 | 24 417 |
| | | 35 556 | 42 517 | 35 342 | 42 291 |
| Betald skatt | | 625 | -1 880 | 649 | -1 835 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | | | | |
| | | 36 181 | 40 637 | 35 991 | 40 456 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager | | 81 | -82 | 81 | -82 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -1 087 | 499 | -1 043 | 568 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 171 | -2 069 | 120 | -2 084 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | | | |
| | | 35 346 | 38 985 | 35 149 | 38 858 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Tillskott grundfond | | 135 | - | 135 | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -30 839 | -22 978 | -30 647 | -22 978 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | - | 2 545 | - | 2 545 |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar | | -30 113 | -34 491 | -30 113 | -34 491 |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar | | 30 101 | 26 699 | 30 101 | 26 699 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | | | |
| | | -30 716 | -28 225 | -30 524 | -28 225 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Amortering av låneskulder | | -7 090 | -8 090 | -7 000 | -8 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | | | |
| | | -7 090 | -8 090 | -7 000 | -8 000 |
| Årets kassaflöde | | | | | |
| | | -2 460 | 2 670 | -2 375 | 2 633 |
| Likvida medel vid årets början | | | | | |
| | | 48 490 | 45 820 | 48 089 | 45 456 |
| Likvida medel vid årets slut | | | | | |
| | 27 | 46 030 | 48 490 | 45 714 | 48 089 |







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.

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.

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.

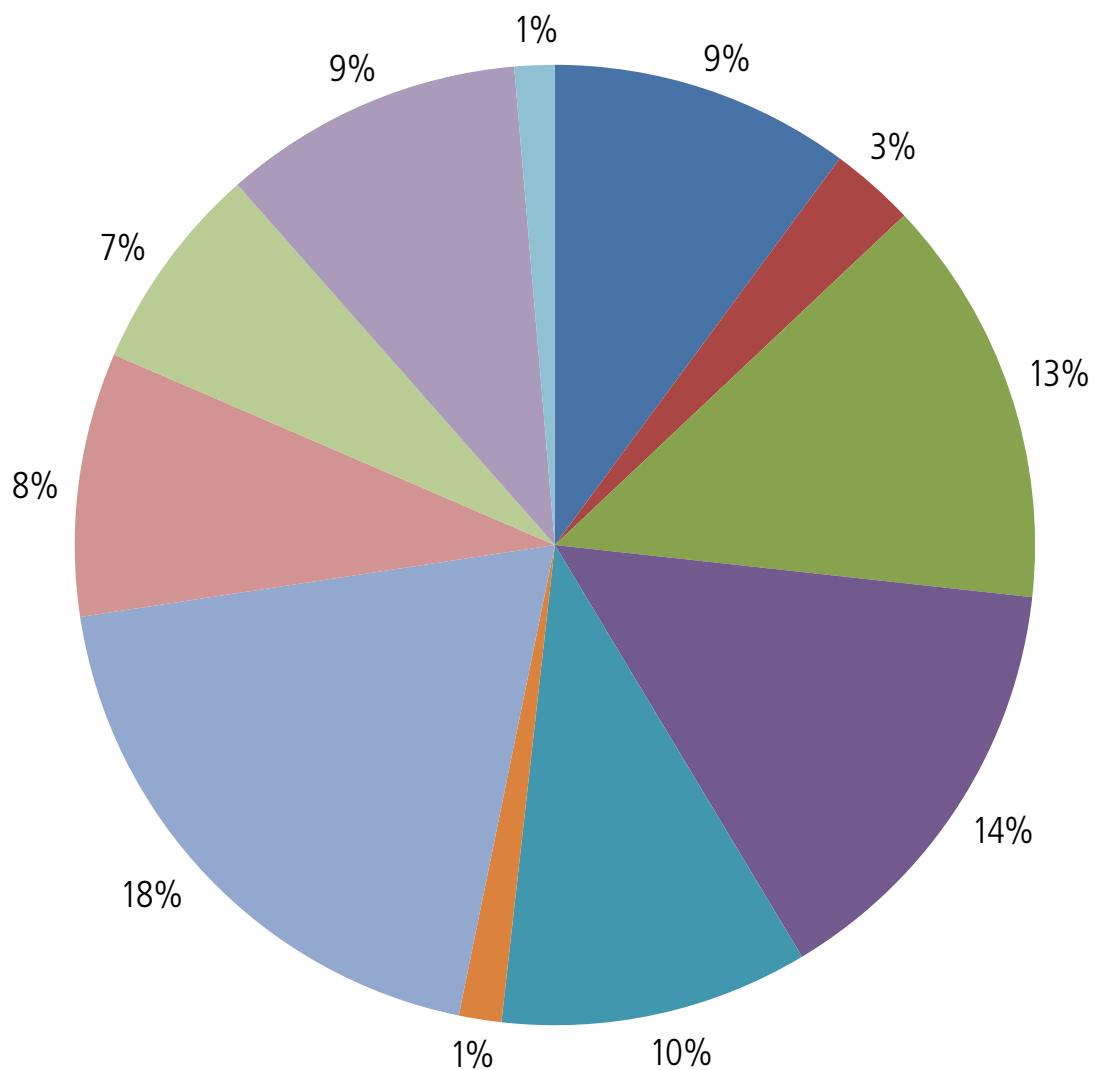
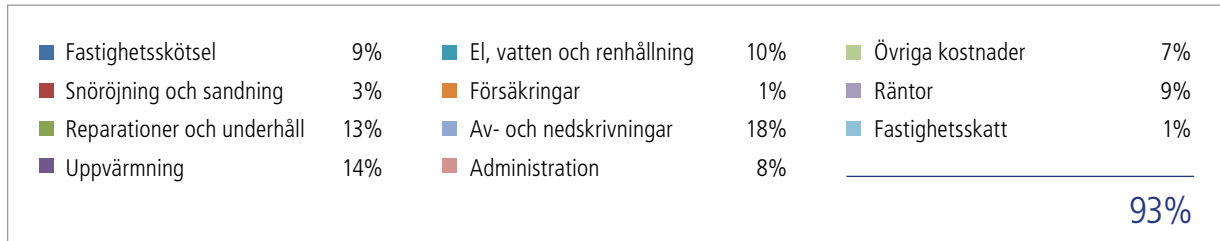
Koncernredovisning

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

Vart tar hyran vägen 2025?



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Nettoomsättning per rörelsegren | | | | |
| Hysesintäkter, bostäder | 67 907 | 64 615 | 67 907 | 64 615 |
| Hysesintäkter, lokaler | 41 906 | 41 475 | 41 508 | 41 083 |
| Hysesintäkter, övriga | 3 422 | 3 144 | 3 422 | 3 144 |
| Hysesrabatter | -407 | -244 | -407 | -244 |
| Hysesbortfall bostäder | -1 416 | -903 | -1 416 | -903 |
| Hysesbortfall övrigt | -647 | -770 | -647 | -770 |
| | 110 765 | 107 317 | 110 367 | 106 925 |

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal: | | | | |
| Inom ett år | 31 256 | 30 773 | 31 256 | 30 773 |
| Mellan ett och fem år | 125 024 | 123 092 | 125 024 | 123 092 |
| | 156 280 | 153 865 | 156 280 | 153 865 |

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Revisionsarvode | 76 | 76 | 64 | 64 |
| Biträde lekmannarevision | 34 | 43 | 34 | 43 |
| Summa | 110 | 119 | 98 | 107 |

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 | 2025 | Varav män | 2024 | Varav män |
|-------------------------|------|-----------|------|-----------|
| Moderföretag | | | | |
| Sverige | 13 | 10 | 14 | 11 |
| Totalt moderföretaget | 13 | 10 | 14 | 11 |
| Dotterföretag | | | | |
| Totalt dotterföretag | - | - | - | - |
| Koncernen totalt | 13 | 10 | 14 | 11 |

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|----------------------------------|-------------------|------|-------------------|------|
| | Andel kvinnor i % | | Andel kvinnor i % | |
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Styrelsen | 38 | 38 | 60 | 60 |
| Övriga ledande befattningshavare | 33 | 33 | 33 | 33 |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Styrelse och VD | 1 240 | 1 150 | 1 240 | 1 150 |
| Övriga anställda | 5 119 | 6 207 | 5 119 | 6 207 |
| Summa | 6 359 | 7 357 | 6 359 | 7 357 |
| Sociala kostnader | 3 226 | 3 140 | 3 226 | 3 140 |
| (varav pensionskostnader) 1) | 991 | 937 | 991 | 937 |
| Dotterföretag | | | | |
| Styrelse och VD | - | - | - | - |
| Summa | - | - | - | - |
| (varav pensionskostnader) | - | - | - | - |

Av moderföretagets pensionskostnader avser 384 tkr (fg år 346 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 | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång | | | | |
| Bostadslånepost | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Byggnader och mark | 18 839 | 18 285 | 18 706 | 18 202 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 136 | 114 | 136 | 114 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 1 112 | 1 062 | 1 112 | 1 062 |
| | 20 102 | 19 476 | 19 969 | 19 393 |
| Nedskrivningar fördelade per tillgång: | | | | |
| Byggnader och mark | 1 993 | 3 700 | 1 993 | 3 700 |
| | 1 993 | 3 700 | 1 993 | 3 700 |
| Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång: | | | | |
| Byggnader och mark | -1 993 | -3 700 | -1 993 | -3 700 |
| | -1 993 | -3 700 | -1 993 | -3 700 |
| | 20 102 | 19 476 | 19 969 | 19 393 |

Not 7 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--|------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Utdelningar | 9 | 62 | 9 | 62 |
| Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper | 511 | 3 148 | 511 | 3 148 |
| Ränteintäkter från finansiella anläggningstillgångar | 4 | 9 | 4 | 9 |
| | 524 | 3 219 | 524 | 3 219 |

Not 8 Bokslutsdispositioner

| | MODERFÖRETAG | |
|---|---------------|---------------|
| | 2025 | 2024 |
| Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 182 | -177 |
| Periodiseringsfond, årets avsättning | - | 1 560 |
| Periodiseringsfond, årets återföring | -6 080 | -3 450 |
| Summa | -5 898 | -2 067 |

Not 9 Skatt på årets resultat

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Aktuell skatt | -21 | 1 001 | -25 | 965 |
| Uppskjuten skatt | 3 846 | 2 817 | 5 007 | 3 247 |
| | 3 825 | 3 818 | 4 982 | 4 212 |

Not 10 Avstämning effektiv skatt

| | 2025 | | 2024 | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| KONCERN | | | | |
| Resultat före skatt | | 13 109 | | 18 017 |
| Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget | 20,6% | 2 700 | 20,6% | 3 712 |
| Andra icke-avdragsgilla kostnader | 0,2% | 24 | 0,2% | 27 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -0,0% | -5 | -0,0% | -11 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,3% | -33 | 0,0% | - |
| Ej skm investeringar | 0,3% | 40 | 0,0% | - |
| Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond | 0,3% | 44 | 0,2% | 43 |
| Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond | 0,5% | 66 | 0,5% | 82 |
| Ej avdragsgill ränta | 7,6% | 990 | 0,0% | - |
| Avdrag tidigare års ej medgivna ränteavdrag | 0,0% | - | -0,6% | -108 |
| Rivning byggnader | -0,0% | -2 | 0,4% | 71 |
| Övrigt | 0,0% | 1 | 0,0% | 2 |
| Redovisad effektiv skatt | 29,2% | 3 825 | 21,9% | 3 818 |
| MODERFÖRETAGET | | | | |
| Resultat före skatt | | 18 926 | | 19 941 |
| Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget | 20,6% | 3 899 | 20,6% | 4 108 |
| Andra icke-avdragsgilla kostnader | 0,1% | 24 | 0,1% | 27 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -0,0% | -5 | -0,0% | -11 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,2% | -33 | 0,0% | - |
| Skattemässigt tillägg återföring periodiseringsfond | 0,2% | 44 | 0,2% | 43 |
| Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfond | 0,3% | 65 | 0,4% | 82 |
| Ej avdragsgill ränta | 5,2% | 990 | 0,0% | - |
| Avdrag tidigare års ej medgivna ränteavdrag | 0,0% | - | 0,5% | -108 |
| Rivning byggnader | -0,0% | -2 | 0,4% | 71 |
| Redovisad effektiv skatt | 26,2% | 4 982 | 21,7% | 4 212 |

Not 11 Bostadslånepost

| | KONCERN | MODERFÖRETAG |
|---|-------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 512 | 512 |
| | 512 | 512 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -477 | -477 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -15 | -15 |
| | -492 | -492 |
| Redovisat värde vid årets slut | 20 | 20 |

Not 12 Byggnader och mark

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | | | |
| -Vid årets början | 874 853 | 850 945 | 870 239 | 846 331 |
| -Nyanskaffningar | 12 393 | 10 867 | 12 201 | 10 867 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -2 323 | -4 631 | -2 323 | -4 631 |
| -Omklassificeringar | 2 254 | 17 672 | 2 254 | 17 672 |
| | 887 177 | 874 853 | 882 371 | 870 239 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | | | |
| -Vid årets början | -327 737 | -311 629 | -326 588 | -310 564 |
| -Avyttringar och utrangeringar | 1 571 | 2 178 | 1 571 | 2 178 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -18 839 | -18 286 | -18 706 | -18 202 |
| | -345 005 | -327 737 | -343 723 | -326 588 |
| Akkumulerade nedskrivningar: | | | | |
| -Vid årets början | -17 670 | -17 670 | -17 670 | -17 670 |
| -Under året återförda nedskrivningar | 1 993 | 3 700 | 1 993 | 3 700 |
| -Årets nedskrivningar | 1 993 | 3 700 | -1 993 | -3 700 |
| | -17 670 | -17 670 | -17 670 | -17 670 |
| Redovisat värde vid årets slut | 524 502 | 529 446 | 520 978 | 525 981 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 284 643 | 274 741 | 283 757 | 273 874 |
| Taxeringsvärde mark: | 65 874 | 59 854 | 65 094 | 59 254 |
| | 350 517 | 334 595 | 348 851 | 333 128 |
| Varav mark | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 18 267 | 18 267 | 18 073 | 18 073 |
| Redovisat värde vid periodens utgång | 18 267 | 18 267 | 18 073 | 18 073 |

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

| Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--|---------|---------|--------------|---------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Akkumulerade verkliga värden | | | | |
| Vid årets början | 914 804 | 851 150 | 910 884 | 848 409 |
| Vid årets slut | 862 322 | 914 804 | 859 107 | 910 884 |

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2025. 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 | |
|---|--------------|------------|--------------|------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | | | |
| -Vid årets början | 3 814 | 3 814 | 3 814 | 3 814 |
| -Nyanskaffningar | 2 232 | - | 2 232 | - |
| -Vid årets slut | 6 046 | 3 814 | 6 046 | 3 814 |
| Akkumulerade avskrivningar: | | | | |
| -Vid årets början | -3 455 | -3 341 | -3 455 | -3 341 |
| -Årets avskrivning | -136 | -114 | -136 | -114 |
| -Vid årets slut | -3 591 | -3 455 | -3 591 | -3 455 |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 455 | 359 | 2 455 | 359 |

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

| | KONCERN | MODERFÖRETAG |
|---|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 17 182 | 17 087 |
| -Nyanskaffningar | 459 | 459 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -41 | -41 |
| | 17 600 | 17 505 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -9 865 | -9 770 |
| -Avyttringar och utrangeringar | 27 | 27 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -1 112 | -1 112 |
| | -10 950 | -10 855 |
| Redovisat värde vid årets slut | 6 650 | 6 650 |

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | KONCERN | MODERFÖRETAG |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 11 330 | 11 330 |
| Omklassificeringar | -3 834 | -3 834 |
| Investeringar | 15 755 | 15 755 |
| Redovisat värde vid årets slut | 23 251 | 23 251 |

Not 17 Andelar i koncernföretag

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| 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 | 55 077 | 55 077 |
| -Tillkommande tillgångar | 30 113 | 30 113 |
| -Avgående tillgångar | -30 101 | -30 101 |
| Redovisat värde vid årets slut | 55 089 | 55 089 |

| Specifikation av värdepapper | Redovisat värde | Marknadsvärde |
|---|-----------------|---------------|
| KONCERN | | |
| HBV | 40 | 40 |
| Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter | 55 049 | 65 833 |
| | 55 089 | 65 873 |
| MODERFÖRETAG | | |
| HBV | 40 | 40 |
| Aktie- och räntefonder samt strukturerade produkter | 55 049 | 65 833 |
| | 55 089 | 65 873 |

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Övriga poster | 2 438 | 1 330 | 2 438 | 1 329 |
| | 2 438 | 1 330 | 2 438 | 1 329 |

Not 20 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 13 944 136 kronor, disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------|---------------|
| Avsättes till reservfond | 13 944 |
| Summa | 13 944 |

Not 21 Uppskjuten skatt

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Byggnader och mark | 19 601 | 14 534 | 19 238 | 14 231 |
| Maskiner och inventarier | 1 168 | 1 131 | - | - |
| Periodiseringsfonder | 1 145 | 2 402 | - | - |
| | 21 914 | 18 067 | 19 238 | 14 231 |

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 90 | 90 | - | - |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 293 | 360 | - | - |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 438 000 | 445 023 | 438 000 | 445 000 |
| | 438 383 | 445 473 | 438 000 | 445 000 |

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Upplupna personalkostnader | 1 266 | 1 140 | 1 266 | 1 140 |
| Upplupna räntekostnader | 1 153 | 918 | 1 153 | 918 |
| Övriga poster | 2 603 | 2 971 | 2 558 | 2 959 |
| | 5 022 | 5 029 | 4 977 | 5 017 |

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| För egna skulder och avsättningar | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 800 | 1 800 | - | - |
| | 1 800 | 1 800 | - | - |

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Eventalförpliktelser | | | | |
| Hyresgäststyrt underhåll | 4 119 | 4 058 | 4 119 | 4 058 |
| Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande | - | - | 383 | 473 |
| Fastigo - Borgensåtagande | 143 | 144 | 143 | 144 |
| | 4 262 | 4 202 | 4 645 | 4 675 |

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

| Belopp i KSEK | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--------------------|---------|--------|--------------|--------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Erhållen utdelning | 9 | 62 | 9 | 62 |
| Erhållen ränta | 760 | 1 498 | 760 | 1 498 |
| Erlagd ränta | -10 706 | -9 406 | -10 679 | -9 367 |

Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm | | | | |
| Avskrivningar | 20 102 | 19 476 | 19 969 | 19 393 |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | - | -1 655 | - | -1 655 |
| Rearesultat utrangering av anläggningstillgångar | 765 | 1 569 | 765 | 1 569 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 1 580 | 5 110 | 1 580 | 5 110 |
| | 22 447 | 24 500 | 22 314 | 24 417 |

Not 27 Likvida medel

| | KONCERN | | MODERFÖRETAG | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | | | |
| Kassa och bank | 46 030 | 48 490 | 45 714 | 48 089 |
| | 46 030 | 48 490 | 45 714 | 48 089 |

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.

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på sysselsatt kapital: (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter: Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital: Totala tillgångar - räntefria skulder.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet: (Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats * obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Underskrifter

Kalix 12 februari 2026

MÄRITH ELLINOR SÖDERLUND

26e233bb-241b-449b-9ee8-a6ee95c5e305 - 2026-02-12 12:28:22 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 5387af4b-9b04-4605-8a29-3b720e088e5 - SE

Ellinor Söderlund
Styrelseordförande

Hans Gustav Sundell

719b666-90bd-493e-b52f-606da959082 - 2026-02-12 12:28:10 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 6395798-725b-4b75-8575-809611394ad - SE

Hans Sundell
Styrelseledamot

KARL MIKAEL SANDBERG

1f204604-62c3-4ca0-91e6-1aedd0ac302 - 2026-02-12 12:58:50 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ee47732e-238b-4411-83a5-9b673cc3051 - SE

Mikael Sandberg
Styrelseledamot

INGER SUSANNE ANDERSSON

ea2e605-cf4e-408f-a184-f12e465e1789 - 2026-02-12 12:28:13 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d6ed712b-eba3-4de5-856b-fab703e43ee - SE

Susanne Andersson
Styrelseledamot

LINDA MARIA FROHM

8e074e91-a085-43e4-e731-79e72c76c469 - 2026-02-12 12:41:55 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d5ca00d-ba1e-4d88-85a8-14861aa48853 - SE

Linda Frohm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 februari 2026

ULRIKA ÖHLUND

23e53e17-2902-4e60-8144-4196e6927c70 - 2026-02-12 13:50:14 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 085d948-cdb8-4036-84d0-1f8e2911c52 - SE

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

BROR OLOFSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Kalix kommun
46152c09-77aa-4371-8a7c-913aaa97c06 - 2026-02-12 20:31:54 UTC +02:00
BankID / Freja eID - fccba84-a85d-413e-a677-ce0431dcd119 - SE
Authority to sign - Asemustuslupaus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Mynd

Bror Olofsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen Stiftelsen Kalixbostäder, org. nr 898200-0682

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stiftelsen Kalixbostäder för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och

händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2025.

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 överträdelse 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 12 februari 2026.

ULRIKA ÖHLUND

Signatur-ID: 719-4246-90d7-2e20050ed7b9 - 2026-02-12 13:50:54 UTC +02:00
BankID / Fråga eID - 067d9476-c619-4039-9442-1f8a2511c52 - 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)

Mikael Sandberg, 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