



ÅRSREDOVISNING  
2017







Förord.....	5
Förvaltningsberättelse .....	6
<b>Koncern</b>	
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
<b>Moderföretag</b>	
Resultaträkning .....	15
Balansräkning .....	16
Kassaflödesanalys .....	18
Noter.....	20
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer .....	20
Underskrifter.....	33
Revisionsberättelsen.....	34



# Året 2017

Under 2017 har det hänt många spännande saker hos Kalixbo. Året har varit gynnsamt för stiftelsen. Vi har startat nybyggnation under våren och nu växer två hus fram i kvarteret Prästen. Där kommer vi få 49 lägenheter inflyttningsklara under nästa år. Vi har haft få vakanser även under 2017. I snitt har endast 5-6 lägenheter per månad varit outhyrda. Därför blir de nya lägenheterna ett riktigt bra tillskott till vårt fastighetsbestånd och framförallt bidrar vi med fler bostäder till Kalix. Glädjande är att vi under året fått klart med ytterligare en detaljplan. Nu får vi börja arbetet med att planera för ytterligare bostäder, denna gång i kvarteret Mården. Samtidigt fortsätter arbetet med detaljplaner i kvarteret Duvan och kvarteret Sirius.

Vi på Kalixbo har fortsatt med att se över utemiljöerna i våra bostadsområden. Detta år har vi bland annat snyggt till gården på Furumostigen i Morjärv. Även planteringarna i kvarteret Myran har fått ett lyft. Jag kan också nämna att några områden fått en förbättrad bilparkering. Ett exempel på det är på Morjärvsvägen i Kalix. Ett annat projekt, som också fortsatte under 2017, är arbetet med att förbättra belysningen ute på de olika bostadsområdena. Bättre belysning till lägre energikostnad är en investering som gynnar såväl våra hyresgäster som miljön. Kalixbo har också fortsatt med att renovera stammarna i det äldre beståndet. Under hösten var det på Postgatan som vi genomförde åtgärden.

I slutet av 2017 inledde vi vårt arbete med att förnya och förbättra vår hemsida. När den blir klar ska den också fungera i mobiltelefonen och i läsplattan. Vi kommer också göra en bättre sökfunktion så att alla hittar den information de söker på ett enkelt sätt.

Vi har tillsammans med Hyresgästföreningen fortsatt arbetet med att se över vår hyresstruktur. Målet är att skapa en modell för hur hyran fördelas. En modell som är tydlig och enkel att förstå. Under 2017 inventerade vi alla våra lägenheter och bostadshus. Dessutom har en enkätundersökning genomförts. Enkäten var ett led i att få fram Kalixbornas synpunkter på vad de värderar i sin bostad och i sitt bostadsområde. Målsättningen är att slutföra arbetet med att ta fram en ny modell under 2018.



Kalixbo har under 2017 uppnått ett gott ekonomiskt resultat. Resultatet efter finansnettot ligger på drygt 16,2 miljoner kronor och vår soliditet uppgår till 16,6 %. Ett viktigt mål för Kalixbo är att försäkra oss om en fortsatt stabil ekonomi. Det är förutsättningen för att kunna genomföra de långsiktiga planer vi har och uppnå satta mål.

En förutsättning för att vi har lyckats så bra under 2017 är att vi har engagerade medarbetare som trivs, tar ansvar och utvecklar verksamheten. Med dessa ord vill jag till sist tacka alla medarbetare och styrelsen för en fantastisk arbetsinsats under 2017.

*Ingela Rönnbäck*  
VD

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

### Moderföretag

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

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

Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 82 859 (83 514) m<sup>2</sup> varav 55 050 (55 621) m<sup>2</sup> utgör bostäder.

Fastighetsbestånd	2017	2016
Kalix	732	731
Töre	61	61
Båtskärsnäs	20	20
Karlsborg/Risön	4	12
Morjärv	12	12
Nyborg/Ytterbyn	12	12
<b>Sa</b>	<b>841</b>	<b>848</b>

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

### Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antal flyttningar har under året uppgått till 193 (197) eller 22,6% (18,5%) av det totala beståndet.

Antalet oplacerade lägenheter uppgick vid årsskiftet till 6 (7) eller 0,7% (0,8%).

### Hyror

Stiftelsen har avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Norrland. Från och med 1 mars 2017 höjdes hyrorna med 0,75%. Överenskommelse har träffats om höjning av bostadshyran med 0,85% från och med 1 januari 2018.

Nyckeltal avser moderbolaget.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Vakansgrad (%)	0,7	0,8	1,1	0,3	1,5
Hyresnivå (kr/kvm)	880	879	878	862	822
Flyttningsfrekvens (%)	22,6	18,5	22,6	24,9	29,9
Soliditet (%)	16,6	14,7	13,0	12,8	11,6

## Förvaltning

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

## Underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer

Stiftelsen Kalixbostäder startade nybyggnation av två hus med totalt 49 lägenheter i kvarteret Prästen. Lägenheterna blir inflyttningsklara under år 2018. Ombyggnation har skett av ett antal centralt belägna lokaler i stiftelsens bestånd. Därigenom har nya bostäder tillskapats i kvarteret Manhem och Jungfrun. Utbyte av ventilationsaggregat har skett på fastigheten Djuptjärn 1:4. Relining har skett i fastigheten som är belägen i kvarteret Örnen.

Under 2017 har stiftelsens arbete med översyn av utemiljön lett till åtgärder bland annat på Furumostigen i Morjärv samt i kvarteret Myran på Näsbyn. Stiftelsen Kalixbostäder har även fortsatt med att förbättra belysningen ute på de olika bostadsområdena. Ett arbete som även leder till energibesparingar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal om förhandlingsordning har träffats med Hyresgästföreningen Region Norrland. Avtalet gäller från 1 januari 2018. Detaljplan för stiftelsens fastigheter i kvarteret Mården har antagits under slutet av 2017. Stiftelsen Kalixbostäder har under 2017 avyttrat sina andelar i Kalix Nya Centrum kommanditbolag.

## Ekonomi

Den totala omsättningen har under året uppgått till 88 328 (86 711) tkr i koncernen och 88 039 (86 410) tkr i moderbolaget.

## Förväntningar om den framtida utvecklingen

Stiftelsen Kalixbostäder påbörjar under våren arbetet med renovering av fastigheten Krubban 20. I samband med renoveringen utförs standardhöjande åtgärder.



## Eget kapital

	Grundfond	Bundna reserver	Fria reserver
<b>KONCERN</b>			
Ingående balans enl fastställd balansräkning 2016-12-31	4 269	66 009	8 167
Omföring av föregående års resultat		8 167	-8 167
Förskjutningar mellan bundet		4 324	-4 324
Årets resultat			12 617
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 269</b>	<b>78 500</b>	<b>8 293</b>

	Grundfond	Reservfond	Fritt eget kapital
<b>MODERFÖRETAG</b>			
Vid årets början	4 269	57 398	8 115
Disposition av föregående års resultat			
Avsättning till reservfonden		8 115	-8 115
Årets resultat			8 167
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 269</b>	<b>65 513</b>	<b>8 167</b>

## Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 8 166 800 kr, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Avsättes till reservfond	8 166 800
<b>Summa</b>	<b>8 166 800</b>

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





# Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2017	2016
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2,3	85 714	84 913
Övriga rörelseintäkter		2 614	1 798
		<b>88 328</b>	<b>86 711</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-39 239	-38 933
Personalkostnader	5	-7 583	-7 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 650	-18 367
Övriga rörelsekostnader		-200	505
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 656</b>	<b>22 289</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	6	1 103	-99
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	71	1 918
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 602	-10 783
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 266</b>	<b>13 381</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 266</b>	<b>13 381</b>
Skatt på årets resultat	9,10	-3 649	-2 762
<b>Årets resultat</b>		<b>12 617</b>	<b>10 619</b>

# Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2017	2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Bostadslånepost	11	255	282
		<b>255</b>	<b>282</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12,13	427 313	444 495
Inventarier, verktyg och installationer	14	8 529	9 286
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	37 791	2 671
		<b>473 633</b>	<b>456 452</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	17	-	200
Fordringar hos intresseföretag	18	-	197
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	30 589	30 005
		<b>30 589</b>	<b>30 402</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>504 477</b>	<b>487 136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		87	95
		<b>87</b>	<b>95</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		747	99
Skattefordringar		20	1 118
Övriga fordringar		710	547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	967	596
		<b>2 444</b>	<b>2 360</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>44 166</b>	<b>45 758</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 697</b>	<b>48 213</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>551 174</b>	<b>535 349</b>

Belopp i KSEK	Not	2017	2016
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
Grundfond		4 269	4 269
Reserver		78 500	66 009
Balanserat resultat inkl årets resultat		8 293	8 167
<b>Eget kapital</b>		<b>91 062</b>	<b>78 445</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 062</b>	<b>78 445</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	5 405	5 043
		<b>5 405</b>	<b>5 043</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	23,24	433 133	433 223
		<b>433 133</b>	<b>433 223</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	90	90
Förskott från kunder		5 911	5 623
Leverantörsskulder		9 013	5 102
Skatteskulder		1 126	-
Övriga kortfristiga skulder		1 321	1 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	4 113	6 608
		<b>21 574</b>	<b>18 638</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>551 174</b>	<b>535 349</b>

# Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i KSEK	Not	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		16 266	13 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	29	17 741	17 991
		<b>34 007</b>	<b>31 372</b>
Betald skatt		-1 064	-797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>32 943</b>	<b>30 575</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		8	95
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 183	1 035
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 811	-33
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 579</b>	<b>31 672</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-36 004	-12 498
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6	1 001
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-14 301	-24 995
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		15 217	17 241
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-35 082</b>	<b>-19 251</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder		-90	-90
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-90</b>	<b>-90</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 593</b>	<b>12 331</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>45 759</b>	<b>33 427</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>44 166</b>	<b>45 758</b>







# Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2017	2016
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2,3	85 410	84 612
Övriga rörelseintäkter		2 629	1 798
		<b>88 039</b>	<b>86 410</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-39 162	-38 831
Personalkostnader	5	-7 583	-7 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 581	-18 298
Övriga rörelsekostnader		-200	505
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 513</b>	<b>22 159</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	6	1 103	-99
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	71	1 918
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 566	-10 749
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 159</b>	<b>13 285</b>
Bokslutsdispositioner	8	-5 586	-3 076
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 573</b>	<b>10 209</b>
Skatt på årets resultat	9,10	-2 406	-2 094
<b>Årets resultat</b>		<b>8 167</b>	<b>8 115</b>

# Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2017	2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	255	282
		<b>255</b>	<b>282</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12,13	423 310	440 433
Inventarier, verktyg och installationer	14	8 511	9 258
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	37 791	2 671
		<b>469 612</b>	<b>452 362</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	16	2 096	2 096
Andelar i intresseföretag	17	-	200
Fordringar hos intresseföretag	18	-	197
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	30 589	30 005
		<b>32 685</b>	<b>32 498</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>502 552</b>	<b>485 142</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		87	95
		<b>87</b>	<b>95</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		747	99
Aktuell skattefordran		47	1 145
Övriga fordringar		710	547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	965	596
		<b>2 469</b>	<b>2 387</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>43 785</b>	<b>45 455</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 341</b>	<b>47 937</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>548 893</b>	<b>533 079</b>



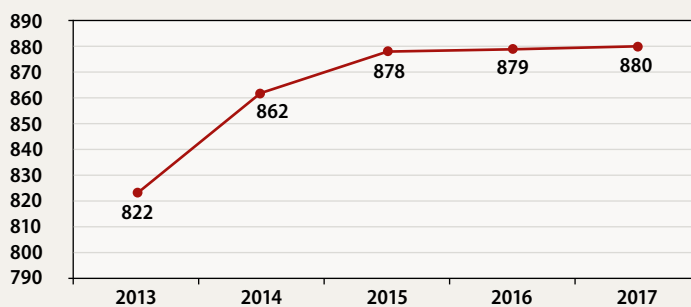
Belopp i KSEK	Not	2017	2016
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		4 269	4 269
Reservfond		65 513	57 398
		<b>69 782</b>	<b>61 667</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		8 167	8 115
		<b>8 167</b>	<b>8 115</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 949</b>	<b>69 782</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		7 506	6 720
Periodiseringsfonder		9 120	4 320
		<b>16 626</b>	<b>11 040</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	1 382	2 246
		<b>1 382</b>	<b>2 246</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	23,24	431 520	431 520
		<b>431 520</b>	<b>431 520</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		5 911	5 623
Leverantörsskulder		8 986	5 069
Aktuell skatteskuld		1 108	-
Övriga kortfristiga skulder		1 311	1 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	4 100	6 595
		<b>21 416</b>	<b>18 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>548 893</b>	<b>533 079</b>

# Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		16 159	13 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	29	17 672	17 924
		<b>33 831</b>	<b>31 209</b>
Betald skatt		-1 064	-797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>32 767</b>	<b>30 412</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		8	95
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 181	1 218
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 818	-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 412</b>	<b>31 694</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-36 004	-12 498
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6	1 001
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-14 301	-24 995
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		15 217	17 241
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-35 082</b>	<b>-19 251</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 670</b>	<b>12 443</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>45 455</b>	<b>33 012</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>43 785</b>	<b>45 455</b>

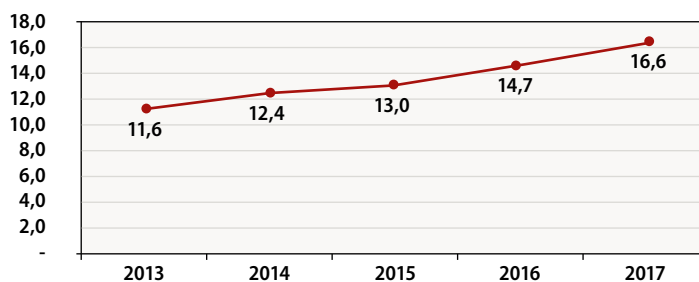
## Hyresutveckling bostäder

kr/m<sup>2</sup>



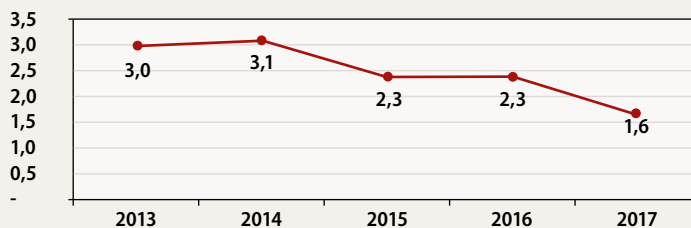
## Soliditet

procent



## Genomsnittlig räntekostnad

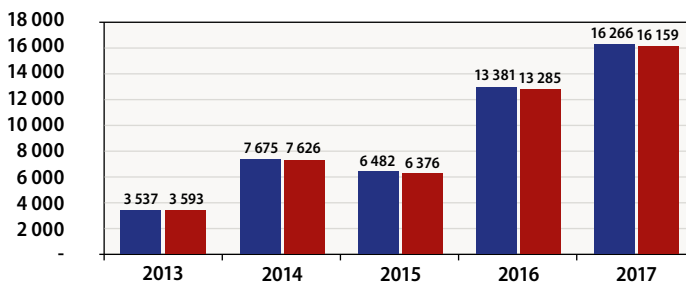
procent



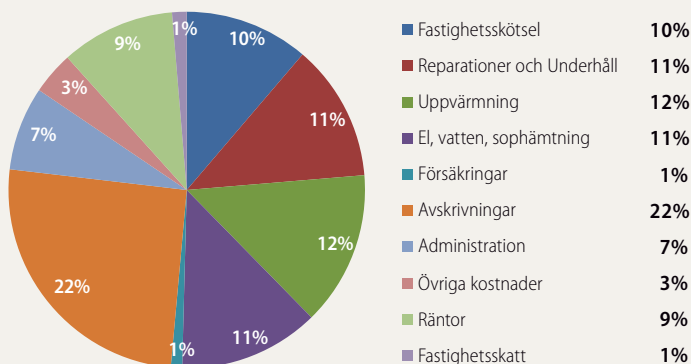
## Resultat efter finansiella poster

tkr

■ Koncernen ■ Moderbolaget



## Vart tar hyran vägen 2017



# 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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Tillkommande utgifter

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

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

### Avskrivningar

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

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

Nedan angivna avskrivningstider avser moderföretaget: Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

### Leasing - leasegivare

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

### Operationella leasingavtal

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



## **Nedskrivningar - materiella och immateriella**

### **anläggningstillgångar**

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Skatt**

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

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

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

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

## **Finansiella tillgångar och skulder**

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

### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

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

### **Värdering av finansiella tillgångar**

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

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

### **Säkring av ränterisk**

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

## **Ersättningar till anställda**

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

### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning** **Klassificering**

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

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den 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. Avsättningar 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, royalt 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 byggs på enhetssynen. Det innebär att förvärsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärsanalysen 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.



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
<b>Nettoomsättning per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter, bostäder	49 077	48 943
Hysesintäkter, lokaler	35 546	35 283
Hysesintäkter, övriga	2 223	2 224
Hysesrabatter	-78	-180
Hysesbortfall bostäder	-411	-708
Hysesbortfall övrigt	-643	-649
	<b>85 714</b>	<b>84 913</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<b>Nettoomsättning per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter, bostäder	49 077	48 943
Hysesintäkter, lokaler	35 242	34 982
Hysesintäkter, övriga	2 223	2 224
Hysesrabatter	-78	-180
Hysesbortfall bostäder	-411	-708
Hysesbortfall övrigt	-643	-649
	<b>85 410</b>	<b>84 612</b>

Not 3 Operationell leasing - leasegivare	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	31 100	30 708
Mellan ett och fem år	124 400	122 832
	<b>155 500</b>	<b>153 540</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	30 796	30 407
Mellan ett och fem år	123 184	121 628
	<b>153 980</b>	<b>152 035</b>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	64	58
Andra uppdrag	36	42
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	52	46
Andra uppdrag	36	42
<b>Summa</b>	<b>88</b>	<b>88</b>

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 och personalkostnader	2017	Varav män	2016	Varav män
<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA</b>				
<b>MODERFÖRETAG</b>				
Sverige	12	6	14	8
<b>Totalt moderföretaget</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>8</b>
<b>DOTTERFÖRETAG</b>				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>8</b>
Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare			2017 Andel kvinnor i %	2016 Andel kvinnor i %
<b>MODERFÖRETAG</b>				
Styrelsen			20	40
Övriga ledande befattningshavare			66	66
Koncern				
Styrelsen			25	40
Övriga ledande befattningshavare			66	66
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			2017	2016
<b>MODERFÖRETAG</b>				
Styrelse och VD			815	787
Övriga anställda			4 595	4 695
<b>Summa</b>			<b>5 410</b>	<b>5 482</b>
Sociala kostnader			2 380	2 343
(varav pensionskostnader) 1)			811	908
<b>DOTTERFÖRETAG</b>				
Styrelse och VD			-	-
<b>Summa</b>			-	-
(varav pensionskostnader)			-	-
<b>KONCERN</b>				
Styrelse och VD			815	787
Övriga anställda			4 595	4 695
<b>Summa</b>			<b>5 410</b>	<b>5 482</b>
Sociala kostnader			2 380	2 343
(varav pensionskostnader) 2)			811	908

1) Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 81 (63) tkr företagets ledning avseende 1 person. För VD gäller 6 månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner.



Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1 103	-
Kalix Nya Centrum KB andel av resultat	-	-99
<b>Summa</b>	<b>1 103</b>	<b>-99</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1 103	-
Kalix Nya Centrum KB andel av resultat	-	-99
<b>Summa</b>	<b>1 103</b>	<b>-99</b>

Not 7 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
Utdelningar	87	40
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	1 081	1 878
Konkurs Kalix Vindkraft AB	-1 097	-
	<b>71</b>	<b>1 918</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Utdelningar	87	40
Vinst vid avyttring av aktier och värdepapper	1 081	1 878
Konkurs Kalix Vindkraft AB	-1 097	-
	<b>71</b>	<b>1 918</b>

Not 8 Bokslutsdispositioner	2017	2016
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	786	1 576
Periodiseringsfond, årets avsättning	4 800	1 500
<b>Summa</b>	<b>5 586</b>	<b>3 076</b>

Not 9 Skatt på årets resultat	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
Aktuell skatt	3 287	988
Uppskjuten skatt	362	1 774
	<b>3 649</b>	<b>2 762</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Aktuell skatt	3 270	988
Uppskjuten skatt	-864	1 106
	<b>2 406</b>	<b>2 094</b>

Not 10 Avstämning effektiv skatt	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>KONCERN</b>				
Resultat före skatt		16 266		13 381
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	22,0%	3 578	22,0%	2 943
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,0%	12	0,0%	7
Ej skattepliktiga intäkter	-1,5%	-243	-0,6%	-75
Ej avdragsgill förlust konkurs	1,5%	241		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt			0,0%	-
Utnyttjande av tidigare ej akt. underskottsavdrag	0,0%	-6	0,0%	-6
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2%	47	-0,1%	-18
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfonder	0,1%	23	-0,7%	-90
Övrigt	0,0%	-3	0,0%	1
<b>Differens</b>	<b>22,3%</b>	<b>3 649</b>	<b>20,6%</b>	<b>2 762</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>				
Resultat före skatt		10 573		10 208
Skatt enligt gällande skattesats moderföretaget	22,0%	2 326	22,0%	2 246
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,1%	12	0,1%	7
Ej skattepliktiga intäkter	-2,0%	-243	-0,7%	-75
Ej avdragsgill förlust konkurs	2,0%	241	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,4%	47	-0,2%	-18
Schablonintäkt investeringsfonder/periodiseringsfonder	0,2%	23	-0,9%	-90
Övrigt	0,0%	-	0,2%	24
<b>Differens</b>	<b>22,7%</b>	<b>2 406</b>	<b>20,5%</b>	<b>2 094</b>

Not 11 Bostadslånepost	Koncern	Moderföretag
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	911	911
	<b>911</b>	<b>911</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-629	-629
-Årets avskrivning enligt plan	-27	-27
	<b>-656</b>	<b>-656</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>255</b>	<b>255</b>

Not 12 Byggnader och mark	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	651 591	641 081
-Nyanskaffningar	1 847	11 046
-Avyttringar och utrangeringar	-739	-794
-Omklassificeringar	-1 231	258
	<b>651 468</b>	<b>651 591</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-201 426	-184 328
-Avyttringar och utrangeringar	395	379
-Omklassificeringar	189	-
-Årets avskrivning enligt plan	-17 643	-17 477
	<b>-218 485</b>	<b>-201 426</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar:</b>		
-Vid årets början	-5 670	-5 670
	<b>-5 670</b>	<b>-5 670</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>427 313</b>	<b>444 495</b>
Taxeringsvärde byggnader:	193 340	173 990
Taxeringsvärde mark:	37 403	24 924
	<b>230 743</b>	<b>198 914</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	646 978	636 468
-Nyanskaffningar	1 847	11 046
-Avyttringar och utrangeringar	-739	-794
-Omklassificeringar	-1 231	258
	<b>646 855</b>	<b>646 978</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-200 875	-183 836
-Avyttringar och utrangeringar	395	379
-Omklassificeringar	189	
-Årets avskrivning enligt plan	-17 584	-17 418
	<b>-217 875</b>	<b>-200 875</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar:</b>		
-Vid årets början	-5 670	-5 670
	<b>-5 670</b>	<b>-5 670</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>423 310</b>	<b>440 433</b>
Taxeringsvärde byggnader:	192 448	173 072
Taxeringsvärde mark:	36 923	24 504
	<b>229 371</b>	<b>197 576</b>

Not 12 Byggnader och mark	2017	2016
<b>Varav mark</b>		
<b>KONCERN</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	17 550	17 537
<b>Redovisat värde vid periodens utgång</b>	<b>17 550</b>	<b>17 537</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	17 356	17 343
<b>Redovisat värde vid periodens utgång</b>	<b>17 356</b>	<b>17 343</b>

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
<b>Ackumulerade verkliga värden</b>		
Vid årets början	672 455	585 452
Vid årets slut	664 880	672 455
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<b>Ackumulerade verkliga värden</b>		
Vid årets början	668 202	583 356
Vid årets slut	661 865	668 202

Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är gjord i en intern värdering under 2017. Värderingen genomfördes med hjälp av programmet Datscha som är ett verktyg för fastighetsvärdering och under handledning av SABOs värderingsexpert. Då det inte är möjligt att jämföra värderingarna med riktiga affärer med jämförbara fastigheter på orten kan inte en ortsprisanalys genomföras.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer	Koncern	Moderföretag
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	16 292	16 197
-Nyanskaffningar	77	77
-Avyttringar och utrangeringar	-24	-24
	<b>16 345</b>	<b>16 250</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-7 006	-6 939
-Avyttringar och utrangeringar	24	24
-Årets avskrivning enligt plan	-834	-824
	<b>-7 816</b>	<b>-7 739</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 529</b>	<b>8 511</b>

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar	Koncern	Moderföretag
Vid årets början	2 671	2 671
Omklassificeringar	1 042	1 042
Investeringar	34 078	34 078
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 791</b>	<b>37 791</b>

Not 16 Andelar i koncernföretag	2017	2016
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	<b>2 096</b>	<b>2 096</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 096</b>	<b>2 096</b>

<b>Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag</b>			
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
			<b>2 096</b>

Not 17 Andelar i intresseföretag	Koncern	Moderföretag
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	200	200
-Försäljning	-200	-200
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

Not 18 Fordringar hos intresseföretag	Koncern	Moderföretag
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	197	197
-Reglerade fordringar	-197	-197
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav	Koncern	Moderföretag
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	30 005	30 005
-Tillkommande tillgångar	14 301	14 301
-Avgående tillgångar	-13 717	-13 717
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 589</b>	<b>30 589</b>

Specifikation av värdepapper	Redovisat värde	Marknadsvärde
<b>KONCERN</b>		
HBV	40	40
SABO Försäkring AB	94	94
Aktie och räntefonder samt strukturerade produkter	30 455	30 455
	<b>30 589</b>	<b>30 589</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
HBV	40	40
SABO Försäkring AB	94	94
Aktie och räntefonder samt strukturerade produkter	30 455	30 455
	<b>30 589</b>	<b>30 589</b>

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
Upplupna intäkter	546	252
Övriga poster	421	344
	<b>967</b>	<b>596</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Upplupna intäkter	546	252
Övriga poster	419	344
	<b>965</b>	<b>596</b>

Not 21 Disposition av resultat	
Avsättes till reservfond	8 167
<b>Summa</b>	<b>8 167</b>

Not 22 Uppskjuten skatt	Uppskjuten skatteskuld
<b>KONCERN (2017)</b>	
Byggnader och mark	1 741
Maskiner och inventarier	1 651
Periodiseringsfonder	2 013
	<b>5 405</b>
<b>KONCERN (2016)</b>	
Byggnader och mark	2 614
Maskiner och inventarier	1 479
Periodiseringsfonder	950
	<b>5 043</b>
<b>MODERFÖRETAG (2017)</b>	
Byggnader och mark	1 382
	<b>1 382</b>
<b>MODERFÖRETAG (2016)</b>	
Byggnader och mark	2 246
	<b>2 246</b>

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering, derivat och finansiell riskhantering	Redovisat värde 2017	Verkligt värde 2017	Redovisat värde 2016	Verkligt värde 2016
<b>KONCERN OCH MODERFÖRETAG</b>				
Skulder				
Ränteswappar	15 000	92	164 160	2 587
	<b>15 000</b>	<b>92</b>	<b>164 160</b>	<b>2 587</b>

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, såsom ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagd i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (såsom ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till sitt slutfallodatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.



Not 24 Övriga skulder till kreditinstitut	Koncern	Moderföretag
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	90	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	432 773	431 520
	<b>433 223</b>	<b>431 520</b>

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
Upplupna personalkostnader	775	794
Upplupna räntekostnader	700	1 406
Övriga poster	2 638	4 408
	<b>4 113</b>	<b>6 608</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Upplupna personalkostnader	775	794
Upplupna räntekostnader	699	1 404
Övriga poster	2 626	4 397
	<b>4 100</b>	<b>6 595</b>

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen	2017	2016
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<b>KONCERNEN</b>		
Fastighetsinteckningar	16 367	16 367
	<b>16 367</b>	<b>16 367</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Fastighetsinteckningar	13 067	13 067
	<b>13 067</b>	<b>13 067</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
Hyresgäst styrt underhåll	3 266	3 275
Fastigo - Borgensåtagande	106	102
	<b>3 372</b>	<b>3 377</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Hyresgäst styrt underhåll	3 266	3 275
Strandägarna i Kalix AB- Borgensåtagande	1 102	1 192
Fastigo - Borgensåtagande	106	102
	<b>4 474</b>	<b>4 569</b>

Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
Erhållen utdelning	87	40
Erhållen ränta	38	59
Erlagd ränta	-8 307	-10 910
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Erhållen utdelning	87	40
Erhållen ränta	38	59
Erlagd ränta	-8 271	-10 876

Not 28 Likvida medel	2017	2016
<b>KONCERN</b>		
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	44 166	45 758
	<b>44 166</b>	<b>45 758</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	43 785	45 455
	<b>43 785</b>	<b>45 455</b>

Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	2017	2016
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
Avskrivningar	18 650	18 367
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	194	-534
Resultatandelar i intresseföretag	-1 103	99
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	59
	<b>17 741</b>	<b>17 991</b>
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Avskrivningar	18 581	18 298
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	194	-534
Resultatandelar i intresseföretag	-1 103	99
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	61
	<b>17 672</b>	<b>17 924</b>

Not 30 Koncernuppgifter
Företaget är en stiftelse, ett allmännyttigt bostadsföretag, med ändamål att inom Kalix kommun förvärva, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar. Ändamålet med stiftelsens verksamhet är att med iakttagande av kommunal självkostnads och likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Kalix kommun.
Stiftelsen är moderbolag till företaget Strandägarna i Kalix AB, 556619-4295 med säte i Kalix, som ägs till 100%. Av moderbolagets inköp/försäljning utgör 0 % dotterbolaget.

# Underskrifter

Kalix 1 mars 2018



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

Kent Bodlund  
Styrelseordförande



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

Tommy Nilsson  
Styrelseledamot



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

Linda Frohm  
Styrelseledamot



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

Assar Silverplatz  
Styrelseledamot



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

Henrik Eriksson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 mars 2018.

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

Ulrika Öhlund  
Auktoriserad revisor

A handwritten signature in blue ink that reads "Jan-Åke Johansson".

Jan-Åke Johansson  
Kommunens revisor

# Revisionsberättelse

Till styrelsen Stiftelsen Kalixbostäder, org. nr 898200-0682

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stiftelsen Kalixbostäder för år 2017.

Enligt vår 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 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen 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 på fel.

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 beömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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.

#### **Lekmannarevisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kalixbostäder år 2017.

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

#### **Grund för uttalande**

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

#### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller

- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

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

Kalix den 1 mars 2018



Ulrika Öhlund  
Auktoriserad revisor  
KPMGAB



Jan-Åke Johansson  
Lekmannarevisor



Lejongatan 7, 952 34 KALIX