

# Årsredovisning

2017



Stiftelsen Överkalixbostäder

Org nr 898200-0666 *uE*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stiftelsen Överkalixbostäder, 898200-0666 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### 1. Allmänt om verksamheten

Stiftelsen Överkalixbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag med verksamhet i Överkalix kommun. Huvudman för Stiftelsen Överkalixbostäder är Överkalix kommun. Stiftelsen har som ändamål för sin verksamhet att inom Överkalix kommun förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder.

### 2. Stiftelseorgan

#### 2.1 Styrelse

##### 2.1.1 Ledamöter

Christina Hjelm, *ordförande*  
Marianne Jakobsson, *vice ordförande*  
Carina Edenberg  
Anne Jakobsson  
Ivan Gustavsson

##### 2.1.2 Ersättare

Per Erik Olofsson  
Leif Johansson  
Monica Eliasson  
Rolf Gustavsson  
Leif Larsson

##### 2.1.3 Sekreterare

Per Erik Olofsson har fungerat som protokollförare vid styrelsens sammanträden.

##### 2.1.4 Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

##### 2.1.5 Firmateckning

Stiftelsens firma har tecknats av styrelsen eller av dess ledamöter, två i förening. Firman har dessutom kunnat tecknas av verkställande tjänstemannen Per-Erik Olofsson i förening med en styrelseledamot.

### 2.2 Revisorer

Stiftelsens revisorer har varit Sune Nilsson med Tord Henriksson som suppleant (utsedda av Överkalix kommun) samt Katarina Enbom, PwC.

### 3. Förvaltningens omfattning

Stiftelsens bestånd av ägda fastigheter omfattar per 2017-12-31:

320 bostäder (21 153 kvm)  
22 lokaler (1 828 kvm)  
103 garage  
180 bilplatser

Fastighetsbeståndet är beläget i de centrala delarna av Överkalix.

*ne*

### 3.1 Vakansgrad

Per 2017-12-31 var 4 av Stiftelsens bostadslägenheter vakanta, vilket motsvarar en vakansgrad om 1,2 %. Vakansgraden vid utgången av år 2016 var 0,6 %.

### 3.2 Hyresbortfall

Under verksamhetsåret drabbades Stiftelsen av ett hyresbortfall om 386 tkr, fördelat på följande sätt:

- bostäder 240 tkr
- lokaler 21 tkr
- garage 17 tkr
- bilplatser 108 tkr

Föregående år uppgick hyresbortfallet exklusive rabatter till 868 tkr.

### 3.3 Underhåll

Underhållsåtgärder har under året utförts till en total kostnad om 3 045 tkr, för år 2016 var motsvarande kostnad 3 339 tkr.

Årets underhåll innefattar framförallt målning och ventilationsåtgärder.

### 3.4 Försäkringsskydd

Stiftelsens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Nord.

## 4. Väsentliga händelser under året

### 4.1 Ombyggnation av föreningsgatan 1

I slutet av året har styrelsen tagit beslut att utöka lägenhetsbeståndet med 7 lägenheter, genom ombyggnation av föreningsgatan 1 (Överkalix IFs lokal).

### 4.2 Projekt Poxkroken/korttidsboende

Under året har upprustning skett av Poxkrokens ytterområde med bl a belysning, ny beläggning av vägar samt förbättring av grönyteområden till en total kostnad på ca 750 tkr. Av kostnaden har 50% beviljats som ersättningsstöd från Boverket.

Under året har även uthyrningsdel för korttidsboende på Storgatan 32 färdigställt. Uthyrningsgraden är god.

## 5. Förväntad framtida utveckling

Stiftelsen planerar att även fortsättningsvis arbeta för minskad energianvändning och alternativa energilösningar för att på så sätt minska driftkostnaderna. Detta ger förutsättningar för att i framtiden öka underhållsåtagandet och därigenom vidmakthålla fastigheternas värde långsiktigt.

Stiftelsens budget bedöms därför att för de närmast kommande åren kunna hållas i balans. Stiftelsens resultat kommer dock till stor del att bero av den fortsatta befolkningsutvecklingen i Överkalix, som i sin tur påverkar efterfrågan på bostäder. I dagsläget är det en ökad efterfrågan på lägenheter, Stiftelsen följer noga utvecklingen och planerar för att tillgodose behovet.

*me*

**6. Flerårsöversikt**

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	19 150	18 417	18 742	18 262	17 945
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 065	-173	717	534	172
Balansomslutning, tkr	56 540	55 999	55 416	55 852	53 941
likviditet, %	181	149	168	186	210
Soliditet, %	18,3	16,7	17,2	15,8	15,3

**7. Eget kapital**

	Grundfond	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Vid årets början	732 960	5 485 608	3 134 977	9 353 545
Årets resultat			1 020 402	1 020 402
<b>Vid årets slut</b>	<b>732 960</b>	<b>5 485 608</b>	<b>4 155 379</b>	<b>10 373 947</b>

**8. Årets resultat**

Resultatet av Stiftelsen Överkalixbostäders verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten på 4 155 379 kr, varav årets vinst på 1 020 402 kr, balanseras i ny räkning. *ue*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning		19 149 501	18 417 026
Övriga rörelseintäkter		1 077 970	858 503
		<u>20 227 471</u>	<u>19 275 529</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-7 810 960	-7 489 635
Reparation och underhåll		-4 607 028	-4 392 099
Övriga externa kostnader		-1 413 208	-1 363 278
Personalkostnader	3	-3 129 906	-3 185 245
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-1 502 147	-2 080 804
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 764 222</u>	<u>764 468</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 583	21 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-716 432	-960 873
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 065 373</u>	<u>-173 227</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 065 373</u>	<u>-173 227</u>
Skatt på årets resultat	6	-44 971	-
<b>Årets resultat</b>		<u>1 020 402</u>	<u>-173 227</u>

ue

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	47 508 801	45 600 940
Inventarier, verktyg och installationer	8	763 015	2 587 134
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	288 191
		<u>48 271 816</u>	<u>48 476 265</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar		17 026	14 257
Fordringar hos ägaren/kommunen	11	171 090	171 090
		<u>228 116</u>	<u>225 347</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>48 499 932</u>	<u>48 701 612</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		284 792	220 439
Aktuell skattefordran		181 987	184 653
Övriga fordringar		8 186	60 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 484	253 705
		<u>663 449</u>	<u>719 548</u>
<i>Kassa och bank</i>		7 376 321	6 578 009
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 039 770</u>	<u>7 297 557</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>56 539 702</u>	<u>55 999 169</u>

ue

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		732 960	732 960
Reservfond		2 884 473	2 884 473
Kapitaltillskott från Överkalix kommun		2 601 135	2 601 135
		<u>6 218 568</u>	<u>6 218 568</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 134 977	3 308 204
Årets resultat		1 020 402	-173 227
		<u>4 155 379</u>	<u>3 134 977</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 373 947</u>	<u>9 353 545</u>
<i>Avsättningar</i>	12		
Avsättningar för övriga skatter		44 971	-
		<u>44 971</u>	<u>-</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 689 426	41 741 674
		<u>41 689 426</u>	<u>41 741 674</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		52 248	52 248
Leverantörsskulder		1 674 376	1 548 520
Övriga kortfristiga skulder		193 598	215 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 511 136	3 087 895
		<u>4 431 358</u>	<u>4 903 950</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>56 539 702</u>	<u>55 999 169</u>

ut

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		1 764 222	764 468
Avskrivningar		1 502 147	2 080 804
		<u>3 266 369</u>	<u>2 845 272</u>
Erhållen ränta		17 583	23 178
Erlagd ränta		-716 432	-960 873
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 567 520</b>	<b>1 907 577</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning kundfordringar		-64 353	-169 003
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		120 452	123 019
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		125 856	578 146
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-598 448	230 091
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 151 027</b>	<b>2 669 830</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 297 698	-2 266 665
Placeringar i öv.finans.tillgångar		-2 769	-3 773
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 300 467</b>	<b>-2 270 438</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-52 248	-52 248
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-52 248</b>	<b>-52 248</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>798 312</b>	<b>347 144</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 578 009</b>	<b>6 230 865</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 376 321</b>	<b>6 578 009</b>

125



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2)

#### *Värderingsprinciper m m*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån 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.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

#### *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 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.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och invändigt	100
Stammar,Fasad,Balkonger,Hissar,Fönster och Tak	50
Installationer, Ventilation	10-50
Vitvaror, bad och Kök	15
Restpost	15
Bostads- och underhållslånepost	33
Markanläggningar	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg	5

#### *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.

*ac*

**Not 2 Driftskostnader**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	-733 421	-550 744
Snörenhållning	-276 208	-239 128
El-kostnader	-794 177	-824 081
Uppvärmning	-3 462 343	-3 352 675
Vatten	-1 291 764	-1 126 067
Renhållning	-429 817	-544 914
Fastighetsförsäkring	-275 700	-263 445
Kabel-TV	-341 374	-342 068
Hysesgästkostnader	-66 080	-109 104
Fastighetsskatt	-140 076	-137 409
<b>Summa</b>	<b>-7 810 960</b>	<b>-7 489 635</b>

**Not 3 Personalkostnader**

*Medelantalet anställda*

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medelantalet anställda	6,67	8,83
<b>Totalt</b>	<b>6,67</b>	<b>8,83</b>

**Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	-1 244 179	-1 417 931
Markanläggningar	-71 871	-71 871
Balanslånepost	-13 549	-13 549
Underhållslånepost	-1 181	-1 181
Inventarier, verktyg och installationer	-130 965	-252 515
Installationer	-40 402	-323 757
<b>Summa</b>	<b>-1 502 147</b>	<b>-2 080 804</b>

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	-44 971	-
	<b>-44 971</b>	<b>-</b>

*uc*

**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>		
-Vid årets början	69 423 780	67 540 283
-Nyanskaffningar	1 585 908	1 883 497
-Omklassificeringar	3 021 015	-
Vid årets slut	74 030 703	69 423 780
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnader</i>		
-Vid årets början	-28 893 397	-27 475 466
-Omklassificeringar	-1 368 282	-
-Årets avskrivning	-1 244 179	-1 417 931
Vid årets slut	-31 505 858	-28 893 397
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar</i>		
-Vid årets början	3 593 568	3 593 568
Vid årets slut	3 593 568	3 593 568
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggningar</i>		
-Vid årets början	-1 950 455	-1 878 584
-Årets avskrivning	-71 871	-71 871
Vid årets slut	-2 022 326	-1 950 455
Bokfört värde byggnader	44 096 087	42 173 496
Bokfört värde mark	3 039 525	3 039 525
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 135 612</b>	<b>45 213 021</b>

**Bostadslånepost**

De statliga räntelånen för fastigheter byggda 1958-1968 uppgår per 2017-12-31 till 343 255 kr.

En tillgångspost motsvarande låneskulden har bokförts enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån mm (SFS 1975:172).

Under året har bostadslåneposten skrivits av med 3% = 13 549 kr. Avskrivningen har beräknats på det ingående saldot.

Bostadslånepost vid årets ingång	356 804	370 353
Årets avskrivning	-13 549	-13 549
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>343 255</b>	<b>356 804</b>

**Underhållslånepost**

I underhållslån har Stiftelsen erhållit 444 400 kr.

En tillgångspost motsvarande låneskulden har bokförts enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån mm (SFS 1979:314).

Under året har underhållslåneposten skrivits av med 3% = 1 181 kr. Avskrivningen har beräknats på det ingående saldot.

Underhållslånepost vid årets ingång	31 115	32 296
Årets avskrivning	-1 181	-1 181
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 934</b>	<b>31 115</b>

ut

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden inventarier</i>		
-Vid årets början	2 989 470	2 894 493
-Nyanskaffningar	-	94 977
	<u>2 989 470</u>	<u>2 989 470</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar inventarier</i>		
-Vid årets början	-2 645 353	-2 392 838
-Årets avskrivning	-130 965	-252 515
	<u>-2 776 318</u>	<u>-2 645 353</u>
 Ackumulerade anskaffningsvärden installationer		
-Vid årets början	6 909 225	6 909 225
-Omklassificeringar	-3 021 031	-
	<u>3 888 194</u>	<u>6 909 225</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar installationer</i>		
-Vid årets början	-4 666 208	-4 342 451
-Omklassificeringar	1 368 279	
-Årets avskrivning	-40 402	-323 757
	<u>-3 338 331</u>	<u>-4 666 208</u>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>763 015</b>	<b>2 587 134</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	288 191	-
Omklassificeringar	-1 120 689	-1 824 371
Investeringar	832 498	2 112 562
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>288 191</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2017-12-31	2016-12-31
HBV	40 000	40 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

*ll*

**Not 11 Fordringar hos ägaren/kommunen**

	2017-12-31	2016-12-31
Reversfordringar hos kommunen avseende Stiftelsens grundfond	171 090	171 090
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>171 090</b>	<b>171 090</b>

**Not 12 Uppskjuten skatt**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Uppskjuten skatt på</i>		
Temporär skillnad	44 971	-
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>44 971</b>	<b>-</b>

**Redovisat värde Skattemässigt värde**

2017-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Temporär skillnad byggnader	48 271 814	48 067 399	204 415
	<b>48 271 814</b>	<b>48 067 399</b>	<b>204 415</b>
<i>2016-12-31</i>			
Temporär skillnad byggnader	48 188 052	48 188 052	-
	<b>48 188 052</b>	<b>48 188 052</b>	<b>-</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

Stiftelsens banklån om 47 741 674 kr redovisas under följande poster i balansräkningen

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	208 992	208 992
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	41 480 434	41 532 682
	<b>41 689 426</b>	<b>41 741 674</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	52 248	52 248
	<b>52 248</b>	<b>52 248</b>
	<b>41 741 674</b>	<b>41 793 922</b>

UE

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	269 379	250 730
Upplupna arbetsgivaravgifter	84 639	78 779
Förutbetalda hyror	1 461 898	1 734 892
Upplupna räntekostnader	49 825	64 627
Upplupen el	92 335	99 437
Upplupen värme	418 901	393 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 159	466 329
	<u>2 511 136</u>	<u>3 087 895</u>

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	36 941	32 885
	<u>36 941</u>	<u>32 885</u>

600

## Underskrifter

Överkalix 2018-<sup>03</sup>-<sup>23</sup>



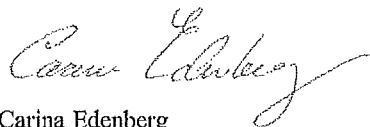
Christina Hjelm  
Styrelseordförande



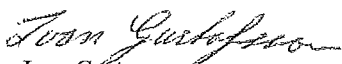
Per-Erik Olofsson  
Verkställande direktör



Marianne Jakobsson  
Vice ordförande



Carina Edenberg  
Styrelseledamot

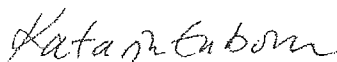


Ivan Gustavsson  
Styrelseledamot

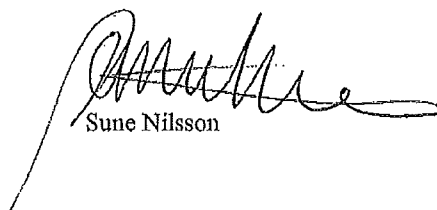


Anne Jakobsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-<sup>04</sup>-<sup>16</sup>



Katarina Enbom  
Auktoriserad revisor



Sune Nilsson

# Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Överkalixbostäder, org.nr 898200-0666

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Överkalixbostäder för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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. Risker 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

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

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen 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.

### Revisorernas ansvar

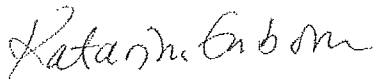
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 revisorers 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.

Luleå den 16 april 2018



Katarina Enbom  
Auktoriserad revisor

Överkalix den 16 april 2018

Sune Nilsson

