

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Datum

2023-03-16

Bolagsverket

**Fastställelseintyg, årsredovisning 2022 Kirunabostäder AB**

Undertecknad VD för Kirunabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 15 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kiruna, datum: *2023-03-20*



Mikael Pudas

VD Kirunabostäder AB

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Kirunabostäder AB**

556531-8622

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Kirunabostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Kirunabostäder AB äger ca 2 300 lägenheter och 16 500 kvm lokaler samt förvaltar 14 800 kvm lokaler åt dotterbolaget Kiruna Näringsfastigheter AB.

Kirunabostäder ABs dotterbolag, Kiruna Näringsfastigheter AB, bildades 2010 och har som uppgift att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter.

Kirunabostäder AB svarar även för en samordnad administrativ och teknisk förvaltning avseende Kiruna kommuns fastighetsbestånd. Uppdragsverksamheten består av 212 000 kvm förvaltat yta från Riksgränsen till Karesuando.

Företaget har sitt säte i Kiruna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inleddes med tecknande av bytesbrev för att slutföra fastighetsbytesavtalet som tecknades den 8 januari 2020 mellan Kirunabostäder och LKAB. Kirunabostäder blev därmed formell ägare av de nya kvarteren 7-9 i Kirunas nya centrum. LKAB har fortfarande rådighet över kvarteren till dessa är färdigställda och Kirunabostäder har rådighet över de inbytta kvarteren i Kirunas gamla centrum tills hyresgästerna har fått nya bostäder och lokaler.

Under året har det skett förändringar inom företagsledningen. Bland annat har en ny VD tillträtt från och med 1 oktober.

Vid årets hyresförhandlingar stod parterna långt ifrån varandra och kom överens om att skicka ärendet till hyresmarknadskommittén för avgörande. Hyresmarknadskommittén beslutade om en hyreshöjning om 1,88% samt att den retroaktiva höjningen begränsades.

Styrelsen har antagit en hållbarhetsstrategi som utgår från FN:s klimatmål och omfattar de tre dimensionerna ekologisk- social- och ekonomisk hållbarhet. Styrelsen har beslutat om en aktivitetsplan som utgår från hållbarhetsstrategin.

Det första spadtaget för 70+ boendet med 68 nya lägenheter på kvarter 91 togs i maj. Behovet av bostäder för äldre är stort och samtidigt frigörs lika många bostäder på bostadsmarknaden. Förberedelser för att ta fram beslutsunderlag för ca 80 lägenheter på kvarter 90 pågår och beslut förväntas kunna fattas av styrelsen under hösten. Den nya veterinärstationen på Tallplan, som är ett steg i att lyfta bostadsområdet, invigdes under juli månad.

Invigningen av Kirunas nya centrum den 1-3 september blev mycket väl mottagen av Kirunaborna, vilket

visar att de verkligen uppskattar sitt nya centrum. Kirunabostäders krav för att ta över huvuddelen av handeln i egna lokaler var att dessa byggdes med hög kvalitet. En designmanual på 41 sidor har varit styrande för byggandet av handelslokalerna, vilket tillsammans med en samlad handel i 3 kvarter är en del i attraktiviteten i Kirunas nya centrum.

Från och med den 1 april finns nu tjänsten centrumledare. Centrumledaren arbetar med marknadsföring, evenemang och hyresgästkontakter med målsättningen att göra handelskvarteren till en mötesplats och möjliggöra för lokal handlingskraft. Arbetet med att ta fram en ny hemsida för handelskvarteren har gjorts under våren, hemsidan som presenterar utbudet i handelskvarteren samt information om öppettider och dylikt finns nu under domännamnet kirunae.se.

Uthyrningen av butikslokaler, restauranger samt kontor i kvarter 1 samt kvarter 7-9 i nya Kiruna centrum är sin slutfas och endast ett fåtal lokaler saknar hyresavtal.

I slutet av året uppgick uthyrningsgraden i Kirunabostäder för bostäder till 99,1 % (99,3 %) och för lokaler 88,1 % (87,8 %).

För Kiruna Näringsfastigheter uppgick uthyrningsgraden av lokaler till 88,8% (85,3%) vid samma tidpunkt. Anledningen till ökningen är att en del av lokalanpassningarna på Rymdhusen färdigställts under 2022.

Under hösten återupptogs arbetet kring bolagets värdegrundsarbete. Den 6 oktober genomfördes en workshop för samtliga anställda inom bolaget med syftet att återväcka det arbete som tidigare gjorts kring värdegrundsord samt spelregler.

Följande underhållsprojekt i koncernen är färdigställda under året:

- Lappgatan 19,23,25,27,29 fönsterbyte.
- Högalidsgatan garage nya portar samt målning fasad.
- Kyrkogatan 21 D hissbyte.
- Lahtigatan 3, Abrahamsvägen 3 fönsterbyte
- Rymdhus, Renovering av kylanläggning och lokaler.

Tillsammans med Hyresgästföreningen påbörjade Kirunabostäder under 2019 ett arbete med att utveckla ett nytt system för en mer rättvis hyra. Syftet är att alla hyresgäster hos Kirunabostäder ska ha en hyra som speglar kvaliteten i bostaden och områdets attraktivitet. Modellen bygger på en enkätundersökning för hyresgäster och en poängbedömning utifrån lägenhetsbesiktningar, men är också ett förhandlingsresultat mellan Hyresgästföreningen och Kirunabostäder. Arbetet med projektet "rättvis hyra" pågår och närmast på tur är besiktning av samtliga lägenheter.

Resultatet av besiktning av lägenheterna ska leda till en lägenhetsdeklaration för varje lägenhet och i den kommer det enkelt att kunna visas vad som påverkar hyran.

Under året har Kilen 5 avyttrats med en reavinst om 12,4 mnkr som en del av Kirunabostäder ABs strategi att äga större hyreshus.

Kvarter 1 har tidigare år skrivits ner med totalt 194 mnkr. Nu när merparten av lokalerna färdigställts har en ny nedskrivningsprövning gjorts och 98 mnkr har aktiverats samt ytterligare 11 mnkr har skrivits ned kopplat till lokalerna.

### Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade på styrelsemötet i mars om nya mål för perioden 2022-23. Där presenterades ett önskat läge för Kirunabostäder år 2025, som en framtida inriktning för verksamheten. Bland punkterna framgick att bolaget skall ha tillfört 250 nya lägenheter till 2025, skapa attraktiva boende- och

mötesmiljöer, ha en ekonomi som tillåter reinvesteringar och nybyggnation samt att fortsatt arbeta med att stärka bolagets varumärke. Verksamheten har med utgångspunkt från de nya målen tagit fram en aktivitetsplan.

Under 2023-2024 kommer drygt 465 lägenheter att tillföras bostadsmarknaden av Kirunabostäder:

Under början av 2023 kommer 297 lägenheter i och med fastighetsbytesavtalet med LKAB att vara klara för inflyttning.

68 nyproducerade lägenheter i kvarter 91 beräknas vara färdiga under hösten 2023.

79 lägenheter i kvarter 90 med förväntad byggstart under 2023 och färdiga för inflytt under 2024.

Bolaget har för avsikt att bygga fler bostäder i Kiruna centrum än som avvecklas och behålla sin position som en viktig aktör i stadsomvandlingen.

Pågående framtida större projekt i Kirunabostäder/Näringsfastigheter:

Projektutveckling av olika tomter pågår, bl.a. förtätning av Lombolo Backe och Lombolo Strand inkl. parkeringslösning för Björkplan.

Kvarter 90 har gått från utveckling till upphandlingsskedet, avrop på Allmännyttans avtal. Totalt 79 lägenheter i varierande storlek med parkeringslösning, samt parkeringar åt lokalhyresgäster. Styrelsen har beslutat om en investering på 185 mkr för byggnation av hyreshus på kvarter 90 med förväntad byggstart under 2023.

Utökning av parkeringsplatser för Rymdhusen. Utöver parkeringslösningen pågår stora ombyggnationer av lokalerna, merparten av de tre Rymdhusens lokaler genomgår omfattande ombyggnationer för att passa nya kommande hyresgäster.

Kvarter 1 i nya Kiruna, de sista lokalerna är under anpassning för kommande hyresgäster, en lokal på ca 140 kvm är i denna stund inte uthyrd vilket medför att färdigställandet får vänta. Lokalanpassningarna beräknas vara färdigställda våren/sommaren 2023. Budgeten för dessa ligger för närvarande på 22,8 mkr.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen av handeln ser för närvarande bra ut, men kan vara en riskfaktor. Bolaget har ett avtal med LKAB om vakans- och ombyggnadsersättningar som täcker kostnader vid vakanser fram till att alla ersättningsbostäder är överlämnade. Ett eventuellt lokalöverskott kan ändå vara en framtida risk om handeln minskar kraftigt.

Även de kraftigt ökade kostnaderna för byggtreprenader och låga lokallhyror måste beaktas i framtida beslut. Den överhettning som råder i Kiruna kommer troligen att finnas ett antal år framöver och påverka inte bara de ekonomiska förutsättningarna utan även tillgång till entreprenörer för ny- och ombyggnad.

**Flerårsöversikt (Tkr)**

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Koncernen</b>					
Nettoomsättning	230 970	214 624	202 063	187 136	185 003
Rörelsemarginal (%)	10,8	76,1	617,3	4,1	3,0
Balansomslutning	2 874 494	2 783 510	2 533 822	1 107 748	914 348
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	0,9	6,3	71,5	0,9	0,8
Avkastning på eget kap. (%)	0,9	30,0	10,1	0,7	0,5
Soliditet (%)	55,3	56,7	55,4	37,7	44,2
<b>Moderbolaget</b>					
Nettoomsättning	209 827	195 490	183 789	166 955	164 865
Rörelsemarginal (%)	11,1	11,3	675,9	1,6	0,4
Balansomslutning	2 717 071	2 573 592	2 496 772	1 080 801	879 366
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	0,9	0,9	72,3	0,3	0,1
Avkastning på eget kap. (%)	-0,5	-0,2	30,3	27,1	2,5
Soliditet (%)	54,1	56,8	55,6	38,6	46,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\* År 2020 avsatte koncernen 1431,5 mnkr i en ersättningsfond. År 2021 avsatte koncernen ytterligare 148,4 mnkr till ersättningsfonden. I koncernen betraktas 79,4% av fonden som eget kapital och räknas med i underlaget vid beräkning av soliditeten. Om fonden inte räknas med i underlaget blir soliditeten 11,7% (11,6%)

**Förändring av eget kapital (Tkr)**

	Aktie- kapital	Reserver	Ersättningsfond fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
<b>Koncernen</b>					
Belopp vid årets ingång	4 065	10 055	1 254 402	309 982	1 578 504
Årets resultat				11 951	11 951
Belopp vid årets utgång	4 065	10 055	1 254 402	321 933	1 590 455
<b>Moderbolaget</b>					
Belopp vid årets ingång	4 065	10 055	306 257	-720	319 657
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-720	720	0
Årets resultat				-1 690	-1 690
Belopp vid årets utgång	4 065	10 055	305 537	-1 690	317 967

Kirunabostäder AB  
Org.nr 556531-8622

5 (33)

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	305 536 711
årets förlust	-1 689 730
	<b>303 846 981</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	303 846 981
	<b>303 846 981</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2023032925073

Kirunabostäder AB  
Org.nr 556531-8622

6 (33)

**Koncernens  
Resultaträkning**  
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	4, 5	230 969	214 624
Aktiverat arbete för egen räkning		1 836	1 759
Övriga rörelseintäkter	6	79 411	213 038
		312 217	429 421
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7, 8	-164 170	-155 981
Personalkostnader		-80 017	-80 378
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-43 134	-29 733
		-287 321	-266 092
<b>Rörelseresultat</b>		24 896	163 329
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	222	146
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 631	-10 251
		-10 409	-10 105
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		14 487	153 224
Bokslutsdispositioner		0	-148 352
<b>Resultat före skatt</b>		14 487	4 872
Skatt på årets resultat		-2 536	-5 262
<b>Årets resultat</b>		11 951	-390

**Koncernens  
Balansräkning**  
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	999 618	898 621
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	410	136
Inventarier, verktyg och installationer	13	7 297	8 185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	237 764	154 155
		1 245 089	1 061 097

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar	15	1 519 683	1 519 683
		1 519 683	1 519 683

Summa anläggningstillgångar 2 764 772 2 580 780

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		580	157
		580	157

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		17 005	8 837
Aktuella skattefordringar		225	0
Övriga fordringar		16 725	177 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 468	2 065
		35 423	187 937

*Kassa och bank*

Summa omsättningstillgångar		73 719	14 636
		109 722	202 730

**SUMMA TILLGÅNGAR** 2 874 494 2 783 510

Kirunabostäder AB  
Org.nr 556531-8622

8 (33)

**Koncernens  
Balansräkning**  
Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Eget kapital	16		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		4 065	4 065
Bunden överkursfond		10 055	10 055
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 576 336	1 564 441
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 590 456	1 578 561
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 590 456</b>	<b>1 578 561</b>
Avsättningar	17		
Uppskjuten skatteskuld	18	24 714	23 113
Övriga avsättningar		325 449	325 449
		350 163	348 562
<b>Långfristiga skulder</b>	19		
Skulder till koncernföretag		864 851	775 228
		864 851	775 228
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		17 562	11 750
Leverantörsskulder		12 236	26 227
Aktuella skatteskulder		0	245
Övriga skulder		16 133	13 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	23 093	29 937
		69 024	81 159
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 874 494</b>	<b>2 783 510</b>

**Koncernens  
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		14 487	153 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		30 726	-120 074
Betald skatt		-1 463	-1 827
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>43 750</b>	<b>31 323</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-423	115
Förändring av kortfristiga fordringar		152 739	-165 162
Förändring av kortfristiga skulder		-11 890	12 364
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>184 176</b>	<b>-121 360</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Erhållet kapitaltillskott		0	57 615
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	21	-228 215	-138 503
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		13 500	162 991
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-214 715</b>	<b>82 103</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		150 497	30 684
Amortering av lån		-60 875	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>89 622</b>	<b>30 684</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>59 083</b>	<b>-8 573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början	22	14 636	23 209
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>73 719</b>	<b>14 636</b>

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4, 5	209 827	195 490
Aktiverat arbete för egen räkning		1 836	1 760
Övriga rörelseintäkter	6	82 413	74 507
		294 077	271 757
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7, 8, 23	-149 784	-141 780
Personalkostnader	24	-80 017	-80 378
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-41 062	-27 485
		-270 862	-249 643
<b>Rörelseresultat</b>		23 215	22 113
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	220	146
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 253	-9 671
		-10 033	-9 525
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		13 183	12 588
<b>Bokslutsdispositioner</b>		-15 800	-8 378
<b>Resultat före skatt</b>		-2 617	4 209
Skatt på årets resultat	25	928	-4 929
<b>Årets resultat</b>		-1 690	-720

**Moderbolagets  
Balansräkning**  
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	935 893	859 240
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	410	136
Inventarier, verktyg och installationer	13	6 006	7 128
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	188 027	111 721
		1 130 336	978 225

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	26	20 895	20 895
Andra långfristiga fordringar	15	1 519 683	1 519 683
		1 540 578	1 540 578
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 670 914</b>	<b>2 518 803</b>

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Bränslelager		580	157
		580	157

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		16 794	8 678
Fordringar hos koncernföretag		0	6 416
Övriga fordringar		16 159	23 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 091	1 886
		34 044	39 994

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 534</b>	<b>14 636</b>
		<b>46 158</b>	<b>54 787</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 717 072** **2 573 590** *ℓ*

Kirunabostäder AB  
Org.nr 556531-8622

-12 (33)

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 065	4 065
Bunden överkursfond		10 055	10 055
		14 120	14 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		305 537	306 257
Årets resultat		-1 690	-720
		303 847	305 537
Summa eget kapital		317 967	319 657
Obeskattade reserver		1 439 878	1 439 878
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatteskuld	18	22 975	24 894
Summa avsättningar		22 975	24 894
Långfristiga skulder	19		
Skulder till internbank Kiruna Kommun		864 851	714 354
Summa långfristiga skulder		864 851	714 354
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		13 228	10 591
Leverantörsskulder		9 471	21 904
Skulder till koncernföretag		9 418	0
Aktuella skatteskulder		847	1 349
Övriga skulder		16 132	13 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	22 305	27 963
Summa kortfristiga skulder		71 401	74 807
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 717 072</b>	<b>2 573 590</b>

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**  
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		13 183	12 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	28 750	19 111
Betald skatt		-1 493	-1 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		40 440	30 319
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-422	115
Förändring av rörelsefordringar		5 950	-11 562
Förändring av rörelseskulder		-2 904	10 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 064	29 310
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-194 265	-104 618
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		13 500	9 846
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-180 765	-94 772
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		150 497	-726
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-15 800	0
Erhållna aktieägartillskott		0	57 615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		134 697	56 889
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 004</b>	<b>-8 573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början	22	14 636	23 209
Likvida medel vid årets slut		11 632	14 636

2023032925081

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att inbetalda förskottshyror redovisas som förskott från kunder.

### Koncernredovisning

#### Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

#### Skatt

I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt 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 egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster eliminerats i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

#### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar och innerväggar	50 år
Fasad	30-80 år
Fönster	40 år
Yttertak	15-50 år
Värmeledningssystem	50 år
VA-ledningssystem	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	30 år
Restpost	40 år
Inre ytskikt	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### *Nedskrivningar av materiella 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. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

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 uträngeras. 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.

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel II (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 avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade 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.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

#### **Leasingavtal**

##### *Finanstest leasing*

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

Varken koncernen eller moderbolaget har några finansiella leasingavtal.

#### **Operationell leasing**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs arligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Bolagets hyreskontrakt avseende lokaler och garage p-platser till hyresgäster redovisas som leasing.

#### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

#### **Inkomstskatter**

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 skatt**

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 per 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.

#### **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.

Bland avsättningar redovisas ersättningsfond till vilken reavinster förts från fastighetsavyttringar och byten. Avsättningen har skett på grund av stadsomvandlingen och de expropriationsliknande förhållanden som råder. Avsättning och nyttjande av ersättningsfond redovisas i koncernens resultaträkning under bokslutsdispositioner.

### **Ersättningar till anställda**

#### **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 företaget 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.

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

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1 (K3).

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Rörelsemarginal (%)**

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Avkast. på sysselsatt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av sysselsatt kapital.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### 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.

### Not 2 Eventualförpliktelser

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo	1 143	1 133
Hysesgäststyrkt läganhetsunderhåll	18 413	17 496
	19 556	18 629

### Not 3 Koncernuppgifter

#### Koncernen

Kirunabostäder Ab ägs till 100% av Kiruna kommun, org nr 212000-2783. Koncernredovisning upprättas av moderbolaget Kirunabostäder AB samt koncernmodern Kiruna Kommun.

Kirunabostäder AB äger 100% av Kiruna Näringsfastigheter AB, org nr 556796-5024.

Inköp och försäljning inom koncernen:

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,6% (0,2%) av inköpen och 2,3% (1,1%) av försäljningen andra företag inom den egna bolagskoncernen.

### Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Koncernen

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	227 549	204 963
Hysesrabatt, plomberade rum, hyresfri månad	-1 970	-1 363
Hysesbortfall	-12 957	-6 975
Övriga rörelseintäkter	18 348	17 999
	230 970	214 624

Kirunabostäder AB  
Org.nr 556531-8622

20 (33)

### Moderbolaget

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	202 761	182 718
Hysesrabatt, plomberade rum, hyresfri månad	-1 970	-1 332
Hysesbortfall	-8 142	-3 025
Övriga rörelseintäkter	17 178	17 129
	209 827	195 490

### Not 5 Operationell leasing (hyror)

#### Koncernen

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	53 976	47 767
Senare än ett år men inom fem år	101 304	81 579
Senare än fem år	14 629	5 078
	169 909	134 424

Koncernens hyreskontrakt avseende lokaler och garage/p-platser redovisas som leasing.

#### Moderbolaget

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2022	2021
Inom ett år	37 775	26 022
Senare än ett år men inom fem år	72 359	32 537
Senare än fem år	11 824	1 141
	121 958	59 700

Moderföretagets hyreskontrakt avseende lokaler och garage/p-platser redovisas som leasing.

### Not 6 Övriga rörelseintäkter

#### Koncernen

	2022	2021
Arvode för förvaltning	49 345	49 883
Realisationsvinster	12 408	149 807
Elhandelsintäkter	16 322	11 845
Övrigt	1 336	1 503
	79 411	213 038

Kirunabostäder AB  
Org.nr 556531-8622

21 (33)

**Moderbolaget**

	2022	2021
Arvode för förvaltning	52 347	52 783
Realisationsvinster	12 408	8 375
Elhandelsintäkter	16 322	11 845
Övrigt	1 336	1 503
	82 413	74 506

**Not 7 Operationell leasing  
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 544 000 kronor.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2022	2021
Inom ett år	643	640
Senare än ett år men inom fem år	347	998
Senare än fem år	0	0
	990	1 638

**Moderbolaget**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 544 000 kronor.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2022	2021
Inom ett år	643	640
Senare än ett år men inom fem år	347	998
Senare än fem år	0	0
	990	1 638

**Not 8 Arvode till revisorer**

**Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	106	90
Skatterådgivning	186	131
Andra uppdrag	55	228
Kval rådgivning	8	0
	356	449
<b>Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	40	40
	40	40

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	71	60
Skatterådgivning	186	131
Andra uppdrag	55	228
	312	419
<b>Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	40	40
	40	40

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

**Koncernen**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	222	146
	222	146

**Moderbolaget**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	220	146
	220	146

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-10 249	-9 658
Övriga räntekostnader	-4	-13
Räntekostnader, internbank Kiruna Kommun	-378	-581
	<b>-10 631</b>	<b>-10 252</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-10 249	-9 658
Övriga räntekostnader	-4	-13
	<b>-10 253</b>	<b>-9 671</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>1 284 918</b>	<b>1 054 555</b>
Inköp	9 100	30 597
Försäljningar/utrangeringar	-1 964	-20 117
Omklassificeringar	250 123	219 883
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 542 177</b>	<b>1 284 918</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-201 343</b>	<b>-180 794</b>
Försäljningar/utrangeringar	683	1 446
Omklassificeringar	-618	5 487
Årets avskrivningar	-29 634	-27 482
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-230 913</b>	<b>-201 343</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-162 799</b>	<b>-66 799</b>
Omklassificeringar	-98 000	-96 000
Årets nedskrivningar	-11 000	0
Erhållna statliga bidrag	-39 847	-22 155
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-311 646</b>	<b>-184 954</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>999 618</b>	<b>898 621</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	1 606 268	1 312 435
Bokfört värde mark	74 021	64 970
	<b>74 021</b>	<b>64 970</b>

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare med hjälp av värderingsprogrammet Datscha. Även externa värderingar har skett under de senaste åren, framförallt beroende på stadsomvandlingen. Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 11. *KL*

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 224 616	977 053
Inköp	9 100	30 597
Försäljningar utrangeringar	-1 946	-2 917
Omklassificeringar	223 880	219 883
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 455 650</b>	<b>1 224 616</b>
Ingående avskrivningar	-180 422	-156 568
Försäljningar utrangeringar	665	1 446
Omklassificeringar	-618	0
Årets avskrivningar	-27 735	-25 300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-208 110</b>	<b>-180 422</b>
Ingående nedskrivningar	-162 799	-66 799
Omklassificeringar	-98 000	-96 000
Årets nedskrivningar	-11 000	0
Erhållna statliga bidrag	-39 847	-22 155
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-311 646</b>	<b>-184 954</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>935 894</b>	<b>859 240</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	1 421 527	1 312 435
Bokfört värde mark	68 392	59 341
	68 392	59 341

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare med hjälp av värderingsprogrammet Datscha. Även externa värderingar har skett under de senaste åren, framförallt beroende på stadsomvandlingen.

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 11. ↙

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399	399
Inköp	333	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	732	399
Ingående avskrivningar	-263	-223
Årets avskrivningar	-59	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322	-263
Utgående redovisat värde	410	136

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399	399
Inköp	333	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	732	399
Ingående avskrivningar	-263	-223
Årets avskrivningar	-59	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322	-263
Utgående redovisat värde	410	136

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 043	25 920
Inköp	1 392	1 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 435	27 043
Ingående avskrivningar	-18 858	-16 647
Årets avskrivningar	-2 281	-2 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 139	-18 857
Utgående redovisat värde	7 295	8 185 <sup>h</sup>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 920	25 920
Inköp	986	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 906	25 920
Ingående avskrivningar	-18 792	-16 647
Årets avskrivningar	-2 108	-2 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 900	-18 792
Utgående redovisat värde	6 006	7 128

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 155	171 256
Omklassificeringar	-137 871	-123 883
Investeringar	221 480	106 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 764	154 155
Utgående redovisat värde	237 763	154 154

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 721	161 583
Omklassificeringar	-111 629	-123 883
Investeringar	187 935	74 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 027	111 720
Utgående redovisat värde	188 027	111 720

**Not 15 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 519 683	1 519 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 519 683	1 519 683
Utgående redovisat värde	1 519 683	1 519 683

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 519 683	1 519 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 519 683	1 519 683
Utgående redovisat värde	1 519 683	1 519 683

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde  
Koncernen/Moderbolag**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	2 000	1 000
	2 000	1 000

**Not 17 Avsättningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	325 449	294 889
Avsättningar som gjorts under året	0	30 560
	325 449	325 449

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	23 113	22 294
Årets avsättningar	1 601	819
Belopp vid årets utgång	24 714	23 113

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	24 894	24 408
Årets Upplösning/avsättning	-1 919	486
Belopp vid årets utgång	22 975	24 894

**Not 19 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avser internbank Kiruna kommun, intern limit 1 100 mkr	864 851	775 228
	864 851	775 228

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Avser interubank Kiruna kommun, intern limit 1 100 mkr	864 851	714 354
	864 851	714 354

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna lönekostnader	-9 424	-9 154
Upplupna driftskostnader	-13 661	-14 180
Övriga poster	-9	-6 603
	-23 094	-29 937

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna lönekostnader	-8 634	-9 154
Upplupna driftskostnader	-13 661	-13 433
Övriga poster	-9	-5 379
	-22 304	-27 966

**Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	43 134	29 733
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-12 408	-149 806
	30 726	-120 073

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	41 062	27 485
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-12 408	-8 374
Övrigt	96	0
	28 750	19 111

**Not 22 Likvida medel  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	73 720	14 636
	73 720	14 636

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	11 534	14 636
	11 534	14 636

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 23 Övriga externa kostnader  
Moderbolaget**

Ersättning för direkta kostnader, 69 mkr (66,6 mkr), avseende Kiruna kommuns fastigheter har minskat externa kostnader.

Arvodesintäkterna för förvaltningsuppdraget redovisas i posten Övriga intäkter med 48,6 mkr (47,8 mkr).

Ersättning för direkta kostnader, 0,4 mkr (0,6 mkr) avseende Kiruna Näringsfastigheter AB:s fastigheter har minskat externa kostnader.

Arvodesintäkterna för förvaltningsuppdraget redovisas i posten Övriga intäkter med 3 mkr (2,9 mkr).

Ersättning för direkta kostnader, 0,3 mkr avseende förvaltningsuppdrag LKAB har minskat externa kostnader.

Arvodesintäkterna för förvaltningsuppdraget redovisas i posten Övriga intäkter med 0,5 mkr.

Not 24 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader  
Moderbolaget

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	93	93
Män	50	53
	143	146
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och ersättningar	-56 355	-56 245
	-56 355	-56 245
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	-18 273	-18 593
Pensionskostnader	-3 807	-4 288
	-22 080	-22 881
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-78 435</b>	<b>-79 126</b>
<b>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledarmöter m.fl. och övriga anställda</b>		
Styrelse och VD	1 827	1 598
Övriga anställda	54 528	55 082
	56 355	56 680

Dotterbolaget har inga anställda varför ingen separat not för koncernen upprättas.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	23 %	23 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	50 %

**Avtal om avgångsvederlag**

VD har en uppsägningstid om sex månader från företagets sida och sex månader vid egen uppsägning.  
Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår avgångsvederlag med 12 månadslöner.

Kirunabostäder AB  
Org.nr 556531-8622

31 (33)

Not 25 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-991	-1 443
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 545	-819
Totalt redovisad skatt	-2 536	-5 262

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		14 487		4 872
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 984	20,6	-1 004
Ej avdragsgilla kostnader	14,6	-2 108	1,1	-54
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1		
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-2	24,9	-1 212
Återförda underhållskostnader	-57,3	8 306	-58,5	2 850
Årets skillnad mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar	17,1	-2 483	57,0	-2 778
Temporär skillnad bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	23,0	-3 325	16,8	-817
Årets uppbokade/nyttjade av skattemässigt rullande underskott	-0,4	59	1,2	-60
Årets skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga reavinst	0,0	0	46,0	-2 243
Minskning/ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0	0	-1,2	56
Redovisad effektiv skatt	17,5	-2 536	62,0	-5 262

Kirunabostäder AB  
Org.nr 556531-8622

32 (33)

### Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-989	-3 231
Justering avseende tidigare år	-2	-1 212
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 919	-486
Totalt redovisad skatt	928	-4 929

### Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 617		4 209
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	539	20,6	-867
Ej avdragsgilla kostnader	-80,5	-2 108	1,3	-54
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1		
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-2	28,8	-1 212
Återförda underhållskostnader	110,8	2 900	-67,7	2 850
Årets skillnad mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar	-88,7	-2 321	62,2	-2 618
Temporär skillnad bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	73,3	1 919	11,5	-485
Årets skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga reavinster	0,0	0	60,4	-2 543
Redovisad effektiv skatt	35,5	928	117,1	-4 929

### Not 26 Andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

Namn	Rösträtsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Kiruna Näringsfastigheter AB	100%	2 000	20 895 20 895

	Org.nr	Säte
Kiruna Näringsfastigheter AB	556796-5024	Kiruna <i>u</i>

2023032925101

Kiruna 2023-03-15

Bo Henriksson  
Ordförande



Gunnar Selberg



Peter Stenberg



Anders Tano



Jan Perälä



Lars Johan Dalhagg



Stig Landin



Per Olov Lassi



Jonas Stålmacke



Mikael Pudas  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15

KPMG AB



Tapio Kostel  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kirunabostäder AB, org. nr 556531-8622.

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kirunabostäder AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kirunabostäder AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Haparanda den 15 Mars 2023

KPMG AB



Taplo Kostet

Auktoriserad revisor

2023032925104

## Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: BO HENRIKSSON

Datum: 2023-03-14 10:34

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

BB269BFF2B1CA0D1E9880CA319C4B6AC74B3B4227D08EB783A3E97B8E645678C