

Årsredovisning för  
**Gränsfastigheter i Kiruna AB**

556682-7688

Räkenskapsåret

**2024-09-01 - 2025-08-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-05.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av**

Staffan Emmoth  
Styrelseledamot

2026-02-10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gränsfastigheter i Kiruna AB, 556682-7688, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheter består av förädling och uthyrning av bostäder och lokaler. Bolaget ägs till 50% av Staffan Emmoth AB org nr 556719-0086 och till 50% av Niklas Andersson i Kivijärvi Förvaltning AB org nr 559197-7946.

Företaget har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande renoveringar och ombyggnationer av fastigheten pågår fortfarande.

### Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning				0
Resultat efter finansiella poster	-1 261 304	-305 593	-288 359	-285 571
Soliditet %	18,4	69,7	94,2	95

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 000 000	5 151 063	-305 593
Balanseras i ny räkning		-305 593	305 593
Årets resultat			-1 261 304
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>4 845 470</b>	<b>-1 261 304</b>

### Kommentar

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 11 662 368 kr.

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	4 845 470
Årets resultat	-1 261 304
<b>Summa</b>	<b>3 584 166</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	3 584 166
<b>Summa</b>	<b>3 584 166</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Övriga rörelseintäkter		2 023	163
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 023</b>	<b>163</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 022 038	-95 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-200 994	-200 994
Övriga rörelsekostnader		-39 771	-8 870
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 262 803</b>	<b>-305 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 260 780</b>	<b>-305 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524	-411
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-524</b>	<b>-411</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 261 304</b>	<b>-305 593</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 261 304</b>	<b>-305 593</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 261 304</b>	<b>-305 593</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	6 797 823	6 998 817
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	21 742 277	2 510 389
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 540 100</b>	<b>9 509 206</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 540 100</b>	<b>9 509 206</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		25 715	507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 116	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 831</b>	<b>507</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 815 666	318 386
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 815 666</b>	<b>318 386</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 860 497</b>	<b>318 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 400 597</b>	<b>9 828 099</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 845 470	5 151 063
Årets resultat		-1 261 304	-305 593
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 584 166</b>	<b>4 845 470</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 584 166</b>	<b>6 845 470</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 140 000	0
Leverantörsskulder		1 137 750	55 310
Skatteskulder		4 872	3 968
Övriga skulder		1 964 690	2 412 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 569 119	510 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 816 431</b>	<b>2 982 629</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 400 597</b>	<b>9 828 099</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	2	50

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	10 387 202	10 387 202
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 387 202</b>	<b>10 387 202</b>
Ingående avskrivningar	-3 388 385	-3 187 391
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-200 994	-200 994
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 589 379</b>	<b>-3 388 385</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 797 823</b>	<b>6 998 817</b>

### Not 3 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	38 803	38 803
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>38 803</b>	<b>38 803</b>
Ingående avskrivningar	-38 803	-38 803
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-38 803</b>	<b>-38 803</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	2 510 389	343 938
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	19 231 888	2 166 451
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 742 277</b>	<b>2 510 389</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>21 742 277</b>	<b>2 510 389</b>

#### **Not 5 Ställda säkerheter**

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Fastighetsinteckningar	20 000 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>

#### **Not 6 Eventualförpliktelser**

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Eventualförpliktelser	0	0

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-01-30

Riksgränsen

Staffan Emmoth 2026-02-03  
Staffan Emmoth Datum  
Styrelseordförande

Niklas Andersson 2026-02-05  
Niklas Andersson Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-05

Rolf Larsson  
Rolf Larsson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gränsfastigheter i Kiruna AB, org.nr 556682-7688

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gränsfastigheter i Kiruna AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gränsfastigheter i Kiruna ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## ***Revisorns ansvar***

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gränsfastigheter i Kiruna AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Gränsfastigheter i Kiruna AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Luleå  
2026-02-05

*Rolf Larsson*  
Rolf Larsson  
Godkänd revisor