

FASTSTÄLLELSEINTYG


Datum
2025-09-25

Bolagsverket

Fastställelseintyg, årsredovisning 2024 Kirunabostäder AB

Undertecknad VD för Kirunabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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


Jörgen Svonni
VD Kirunabostäder AB

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Kirunabostäder AB

556531-8622

Räkenskapsåret
2024

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Antti Keinonen

Styrelsen och verkställande direktören för Kirunabostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2 178 lägenheter och 28 051 kvm lokaler, förvaltar 14 875 kvm lokaler åt dotterbolaget Kiruna Näringsfastigheter AB och 218 113 kvm yta åt modern Kiruna kommun.

Kirunabostäder ABs dotterbolag, Kiruna Näringsfastigheter AB, bildades 2010 och har som uppgift att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter. Bolagsordningen och ägardirektiven reviderades under 2023 för att även omfatta bostäder.

Kirunabostäder AB svarar även för en samordnad administrativ och teknisk förvaltning avseende Kiruna kommuns fastighetsbestånd. Kirunabostäder AB redovisar årliga kostnader för löpande drift och underhåll samt personal.

Företaget har sitt säte i Kiruna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets hyresförhandlingar slutade på 5,25% samt 3,19% för lägenheter med presumtionshyra, vilket gav en ökad intäkt på ca 5 817 tkr. Trepartsmodellen stod som grund till förhandlingarna.

Byggnation av lägenheter på kvarter 90 har avbrutits på grund av höga kostnader för markarbeten och marken har sålts till LKAB, vilket gav en vinst på 1 949 tkr. Nybyggnation av 64 lägenheter på Lombolo strand planeras i stället. På Lombolo blir byggkostnaden lägre i och med att infrastrukturen och gemensamma miljöstationer redan är etablerade.

Sista februari avslutade Mikael Pudas sin tjänst som verkställande direktör (VD). Från mars tillträdde Tomas Stålnacke som tillförordnad VD och i september tillträdde Jörgen Svonni som ny VD för bolaget.

Under året uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden i Kirunabostäder för bostäder till 99,1 % (99,3 %) och för lokaler till 99,1 % (98,3 %). För Kiruna Näringsfastigheter uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden till 78,2% (79,1%). Koncernen har stora kontorsytor under ombyggnation till nya kontrakterade hyresgäster vilket är anledningen till den höga vakansgraden för lokaler, samt orsak till dotterbolagets ökade hyresbortfall.

Mot bakgrund av högt tryck på projekt inom byggbranschen i Kiruna fattade ledningsgruppen beslut om att utöka den egna hantverksgruppen. Detta för att snabbare kunna föra ut lägenheter med renoveringsbehov till marknaden vilket har visat sig vara rätt beslut. I början av året stod cirka 40 lägenheter outhyrda på grund av renoveringsbehov, men vid årets slut hade antalet minskat till 14 lägenheter.

Nöjd Kund Index (NKI) har genomförts och svarsfrekvensen nådde 63,1%. Förbättringar inom områden

som säkerhet kan spåras och dessa kan kopplas till nyproducerade lägenheter. Förbättringsområden ligger inom kundkontakter där återkoppling sticker ut som ett utvecklingsområde.

Enligt mål- och verksamhetsplanen var en av aktiviteterna att se över solitära fastigheter och under året har Skräddaren 4 sålts till ett pris av 4 100 tkr, vilket gav en vinst på 3 682 tkr.

Följande underhållsprojekt i koncernen har färdigställts under året;

- Lokalanpassningar till nya hyresgäster i nya centrum samt Rymdhusen
- Parkeringslösningar på Björkplan och Rymdhusen
- Relining Bergsmannen 1
- Hissbyte i flertalet fastigheter

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen fattade beslut om att koncernen behöver arbeta fram en ny strategisk plan vilket VD omgående verkställde genom en systematisk process som arbetats med under hösten och kommer att fortsätta under det kommande året.

Pågående/framtida större projekt i Kirunabostäder/Kiruna Näringsfastigheter:

- Byggstart av bostäder på Lombolo Strand, 64 lägenheter
- Lokalanpassning av Rymdhus 4 för ny hyresgäst Kiruna kommun pågår 2025, inflyttning 2026
- Lokalanpassningar i kvarter 7-9. Enligt avtal med LKAB

I nya centrum pågår lokalanpassningar för fler nya hyresgäster, bland annat Stiftelsen Föremålsvård i Kiruna och skobutiken Scorett. Dessa beräknas färdigställas under 2025.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ekonomiska risker kan uppstå i form av svårkontrollerade kostnadsstrukturer där bland annat mediaförbrukning ökar kraftigt och okontrollerat på marknaden, detta tillsammans med att bolaget inte äger rätten att fullt ut justera intäcksströmmarna efter behov, vilket leder till en ekonomiskt utsatt situation från tid till annan.

Klimatrelaterade förändringar globalt sett driver fram regulatoriska initiativ från EU, dessa omsätts i svensk lag och påverkar även fastighetsbolag. Det finns en risk i att kostnaderna kommer öka kraftigt om bolaget inte förmår att omvärldsbevaka, följa upp och åtgärda direktiv och lagkrav i den takt myndigheter beslutar om.

Vad gäller humankapitalet är det fortsatt kompetensbrist inom fastighetsbranschen vilket är en utmaning och en stående risk för att upprätthålla kvalité och framdrift i verksamheten. Detta oavsett om egen personal, leverantörer eller en kombination av dessa utför arbeten.

Nyproduktionskostnaderna är fortfarande höga vilket är en riskfaktor som gör att ägarens mål om fler nyproducerade lägenheter till Kiruna är en utmaning för bolaget utan att riskera den ekonomiska stabiliteten i bolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	270 038	255 139	230 970	214 624	202 063
Rörelsemarginal (%)	10,4	9,4	10,8	76,1	617,3
Balansomslutning	2 955 573	2 981 910	2 874 494	2 783 510	2 533 822
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	1,0	0,9	0,9	6,3	71,5
Avkastning på eget kap. (%)	0,1	0,5	0,9	30,0	10,1
Soliditet (%)	53,9	53,5	55,3	56,7	55,4
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	244 397	233 166	209 827	195 490	183 789
Rörelsemarginal (%)	11,4	8,7	11,1	11,3	675,9
Balansomslutning	2 790 554	2 819 415	2 717 071	2 573 593	2 490 275
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	1,1	0,8	0,9	0,9	72,3
Avkastning på eget kap. (%)	0,5	0,2	neg	neg	30,3
Soliditet (%)	51,7	51,9	54,1	56,8	55,6

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 10,7% (11,5%)

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserver	Ersättnings- fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	4 065	10 055	1 254 402	328 081	1 596 603
Belopp vid årets utgång	4 065	10 055	1 254 402	328 081	1 596 603
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	4 065	10 055	305 537	1 424	321 081
Årets resultat				-21 765	-21 765
Belopp vid årets utgång	4 065	10 055	305 537	-20 341	299 317

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	306 960 908
årets förlust	-21 764 525
	285 196 383

disponeras så att	
i ny räkning överföres	285 196 383
	285 196 383

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

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	4, 5	267 046	255 139
Aktiverat arbete för egen räkning	.	849	935
Övriga rörelseintäkter	6	114 472	71 966
		382 367	328 040
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7, 8	-193 113	-162 849
Personalkostnader	9	-93 926	-89 887
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-49 069	-42 823
Övriga rörelsekostnader		-18 277	-8 447
		-354 385	-304 006
Rörelseresultat		27 982	24 034
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	324	229
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-26 973	-17 032
		-26 649	-16 803
Resultat efter finansiella poster		1 333	7 231
Resultat före skatt		1 333	7 231
Skatt på årets resultat	12	-3 932	-1 083
Årets resultat		-2 599	6 147

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	1 246 092	1 198 592
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	2 704	3 231
Inventarier, verktyg och installationer	15	8 475	10 077
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	106 365	171 453
		1 363 636	1 383 352

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	17	1 519 683	1 519 683
		1 519 683	1 519 683

Summa anläggningstillgångar

2 883 319 **2 903 035**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		361	358
		361	358

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 049	12 275
Fordringar hos koncernföretag		120	0
Aktuella skattefordringar		5 944	2 264
Övriga fordringar		27 194	24 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 131	2 971
		57 438	42 410

Kassa och bank

		14 419	36 106
Summa omsättningstillgångar		72 218	78 874

SUMMA TILLGÅNGAR

2 955 537 **2 981 909**

Koncernens Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	19		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		4 065	4 065
Bunden överkursfond		10 055	10 055
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 579 884	1 582 483
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 594 004	1 596 603
Summa eget kapital		1 594 004	1 596 603
Avsättningar	20		
Uppskjuten skatteskuld	21	27 311	23 428
Övriga avsättningar		325 449	325 449
		352 760	348 877
Långfristiga skulder	22		
Skulder till koncernföretag		918 319	943 432
		918 319	943 432
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		17 712	18 320
Leverantörsskulder		26 251	37 896
Skulder till koncernföretag		110	0
Övriga skulder		20 104	11 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	26 277	25 119
		90 454	92 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 955 537	2 981 909

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 333	7 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24	43 646	42 126
Betald skatt		-49	-2 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		44 930	46 643
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-3	222
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 460	-4 948
Förändring av kortfristiga skulder		22 892	23 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 359	65 892
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-54 026	-182 088
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		30 094	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 932	-182 088
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	78 581
Amortering av lån		-25 113	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 113	78 581
Årets kassaflöde		-21 686	-37 615
Likvida medel vid årets början	25	36 106	73 720
Likvida medel vid årets slut		14 420	36 106

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 5	244 397	233 166
Aktiverat arbete för egen räkning		849	935
Övriga rörelseintäkter	6	96 588	66 680
		341 835	300 781
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7, 8, 26	-174 685	-151 032
Personalkostnader	9	-93 926	-89 887
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-45 043	-39 559
		-313 654	-280 479
Rörelseresultat		28 181	20 303
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	294	202
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-26 947	-17 032
		-26 652	-16 830
Resultat efter finansiella poster		1 528	3 473
Bokslutsdispositioner		-25 000	0
Resultat före skatt		-23 472	3 473
Skatt på årets resultat	12	1 707	-359
Årets resultat		-21 765	3 114

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	1 123 738	1 102 497
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	2 704	3 231
Inventarier, verktyg och installationer	15	7 485	8 980
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	53 834	99 043
		1 187 761	1 213 751

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	27	20 895	20 895
Andra långfristiga fordringar		1 519 683	1 519 683
		1 540 578	1 540 578
Summa anläggningstillgångar		2 728 339	2 754 329

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Bränslelager		361	358
		361	358

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 867	12 029
Aktuella skattefordringar		4 871	1 191
Övriga fordringar		26 606	22 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 514	2 466
		54 858	37 879

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		62 213	26 849
			65 086

SUMMA TILLGÅNGAR

2 790 552 2 819 415

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18, 19		
<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		306 961	303 847
Årets resultat		-21 765	3 114
		285 196	306 961
Summa eget kapital		299 316	321 081
Obeskattade reserver		1 439 878	1 439 878
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatteskuld	21	19 209	20 965
Summa avsättningar		19 209	20 965
Långfristiga skulder	22		
Skulder till internbank Kiruna kommun		918 319	943 432
Summa långfristiga skulder		918 319	943 432
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		14 390	14 144
Leverantörsskulder		21 581	34 622
Skulder till koncernföretag		34 543	9 303
Övriga skulder		20 538	11 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	22 778	24 328
Summa kortfristiga skulder		113 830	94 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 790 552	2 819 415

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 1 528 3 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 24 39 176 38 827
Betald skatt -49 -2 712

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital 40 655 39 588**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete -3 222
Förändring av rörelsefordringar -16 979 -2 644
Förändring av rörelseskulder 19 773 23 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten 43 446 60 671

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -41 371 -123 937
Försäljning av materiella anläggningstillgångar 28 183 0
Kassaflöde från investeringsverksamheten -13 188 -123 937

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0 78 581
Amortering av lån -25 113 0
Lämnade (erhållna) koncernbidrag -25 000 0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten -50 113 78 581

Årets kassaflöde -19 855 15 315

Likvida medel vid årets början 25 26 849 11 534

Likvida medel vid årets slut 6 994 26 849

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, utträngs 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 utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den 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

Finansiell 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 årligen 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.

Effekt av stadsomvandlingen

Koncernen och moderbolaget har erhållit medel för effekter av stadsomvandlingen, varvid fastigheter lösts in. De reavinster som uppstått har nyttjats mot ersättningsfonder under bokslutsdispositioner och måste nyttjas mot nybyggnationer inom tre år, med möjlighet till förlängning till maximalt sex år. I koncernredovisningen redovisas 79,4 % av ersättningsfonden under eget kapital och resterande skattedel som avsättning.

Enligt det bytesavtal som finns med LKAB redovisas under finansiella anläggningstillgångar en långfristig fordran, vilket efter färdigställande och fullföljt byte redovisas som byggnad med nyttjande av ersättningsfond för nedskrivning.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Avgiftsbestämda planer

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. 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 kapitalavkasning som avgifterna ger.

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

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 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
Koncernen/moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo	1 196	1 216
Hysesgäststyrt lägenhetsunderhåll	20 161	19 022
	21 357	20 238

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 1,9% (0,6%) av inköpen och 2,2% (2,3%) av försäljningen andra företag inom den egna bolagskoncernen.

Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncernen

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	258 880	248 377
Hysesrabatt, plomberade rum, hyresfri månad	-2 455	-2 009
Hysesbortfall	-8 144	-12 679
Övriga rörelseintäkter	18 764	21 450
	267 045	255 139

Moderbolaget

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	231 456	223 277
Hysesrabatt,plomberade rum, hyresfri månad	-2 455	-2 009
Hysesbortfall	-2 485	-8 960
Övriga rörelseintäkter	17 880	20 857
	244 396	233 165

Not 5 Operationell leasing (hyror)

Koncernen

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

	2024	2023
Inom ett år	58 559	57 346
Senare än ett år men inom fem år	78 265	98 831
Senare än fem år	16 551	26 077
	153 375	182 254

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

Moderbolaget

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2024	2023
Inom ett år	37 600	41 306
Senare än ett år men inom fem år	54 857	68 655
Senare än fem år	16 388	22 699
	108 845	132 660

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

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2024	2023
Arvode för förvaltning	64 158	58 706
Realisationsvinster	5 885	0
Elhandelsintäkter	16 931	6 285
Ersättning för lokalanpassning	26 947	0
Övrigt	551	6 975
	114 472	71 966

Moderbolaget

	2024	2023
Arvode för förvaltning	64 158	58 706
Realisationsvinster	5 885	0
Elhandelsintäkter	16 931	6 285
Ersättning för lokalanpassning	9 063	0
Övrigt	551	1 689
	96 588	66 680

Not 7 Operationell leasing Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 877 800 kronor.
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2024	2023
Inom ett år	497	81
Senare än ett år men inom fem år	150	26
Senare än fem år	26	0
	673	107

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 877 800 kronor.
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2024	2023
Inom ett år	497	81
Senare än ett år men inom fem år	150	26
Senare än fem år	26	0
	673	107

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.

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	187	209
Skatterådgivning	113	119
	300	328
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	40	40
	40	40

Moderbolaget

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	127	153
Skatterådgivning	90	86
	217	239
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	40	40
	40	40

**Not 9 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader
Koncern och moderbolag**

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	99	96
Män	48	51
	147	147
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar	-62 569	-61 488
	-62 569	-61 488
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	-21 486	-20 426
Pensionskostnader	-7 287	-5 814
	-28 773	-26 240
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-91 342	-87 728
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledarmöter m.fl. och övriga anställda		
Styrelse och VD	1 593	1 563
Övriga anställda	60 976	59 925
	62 569	61 488

Dotterbolaget har inga anställda.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	12 %	0 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	72 %	33 %

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.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	324	229
	324	229

Moderbolaget

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	294	202
	294	202

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-26 965	-17 021
Övriga räntekostnader	-8	-11
	-26 973	-17 032

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-26 939	-17 021
Övriga räntekostnader	-8	-11
	-26 947	-17 032

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-49	-3 056
Justering avseende tidigare år	0	687
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 883	1 286
Totalt redovisad skatt	-3 932	-1 083

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 333		7 230
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-275	20,6	-1 489
Ej avdragsgilla kostnader	2,7	-36	4,0	-287
Ej skattepliktiga intäkter	-1,2	15	-0,1	6
Skatt hänförlig till tidigare år	3,7	-49	-9,5	687
Återförda underhållskostnader	-608,7	8 114	-117,9	8 527
Årets skillnad mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar	297,2	-3 962	51,0	-3 687
Temporär skillnad bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	291,3	-3 883	65,8	-4 761
Ökning av underskottsavdrag utan mostvarande aktivering av uppskjuten skatt	49,6	-661	0,0	0
Årets skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga reavinster	11,7	-156	0,0	0
Övrigt	228,1	-3 040	0,0	0
Justering av underkost fg.år	0,0	0	1,1	-78
Redovisad effektiv skatt	295,0	-3 932	15,0	-1 083

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-49	-3 056
Justering avseende tidigare år	0	687
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 756	2 010
Totalt redovisad skatt	1 707	-359

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-23 472		3 473
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	4 835	20,6	-715
Ej avdragsgilla kostnader	-0,2	-36	8,1	-282
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	9	-0,2	6
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	-49	-19,8	687
Återförda underhållskostnader	7,8	1 826	-35,1	1 219
Årets skillnad mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar	-14,5	-3 405	94,6	-3 284
Temporär skillnad bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	7,5	1 756	-57,9	2 010
Ökning av underskottsavdrag utan mostvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,1	-33	0,0	0
Årets skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga reavinst	-0,7	-156	0,0	0
Övrigt	-13,0	-3 040		
Redovisad effektiv skatt	7,3	1 707	10,3	-359

Not 13 Byggnader och mark Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 780 886	1 542 177
Inköp	40 062	0
Försäljningar/utrangeringar	-24 672	-523
Omklassificeringar	76 083	239 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 872 359	1 780 886
Ingående avskrivningar	-270 648	-230 913
Försäljningar/utrangeringar	1 866	285
Årets avskrivningar	-45 839	-40 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 621	-270 648
Ingående nedskrivningar	-311 646	-311 646
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-311 646	-311 646
Utgående redovisat värde	1 246 092	1 198 592

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	2 025 965	1 794 660
Bokfört värde mark	69 733	74 528
	69 733	74 528

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 658 974	1 455 650
Inköp	27 843	0
Försäljningar/utrangeringar	-22 761	-433
Omklassificeringar	57 777	203 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 721 833	1 658 974
Ingående avskrivningar	-244 831	-208 111
Försäljningar/utrangeringar	400	230
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-42 018	-36 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-286 449	-244 831
Ingående nedskrivningar	-311 646	-311 646
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-311 646	-311 646
Utgående redovisat värde	1 123 738	1 102 497
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	1 752 621	1 576 637
Bokfört värde mark	64 104	68 899
	64 104	68 899

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.

2025081502169

**Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 740	732
Inköp	0	3 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 740	3 740
Ingående avskrivningar	-509	-322
Årets avskrivningar	-527	-187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 036	-509
Utgående redovisat värde	2 704	3 231

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 740	732
Inköp	0	3 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 740	3 740
Ingående avskrivningar	-509	-322
Årets avskrivningar	-527	-187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 036	-509
Utgående redovisat värde	2 704	3 231

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 831	28 435
Inköp	1 059	5 256
Omklassiferingar	0	140
Försäljningar/utrangeringar	-1 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 254	33 831
Ingående avskrivningar	-23 754	-21 139
Årets avskrivningar	-2 598	-2 615
Försäljningar/utrangeringar	1 573	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 779	-23 754
Utgående redovisat värde	8 475	10 077

2025081502170

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 302	26 906
Inköp	961	5 256
Försäljningar/utrangeringar	-1 636	0
Omklassificeringar	0	140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 627	32 302
Ingående avskrivningar	-23 322	-20 900
Försäljningar/utrangeringar	1 573	0
Årets avskrivningar	-2 393	-2 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 142	-23 322
Utgående redovisat värde	7 485	8 980

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 453	237 764
Omklassificeringar	-145 839	-240 344
Investeringar	80 751	174 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 365	171 453
Utgående redovisat värde	106 365	171 453

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 043	188 027
Omklassificeringar	-96 750	-204 869
Investeringar	51 541	115 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 834	99 043
Utgående redovisat värde	53 834	99 043

**Not 17 Andra långfristiga fordringar
Koncernen/Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
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

2025081502171

**Not 18 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	306 961
årets förlust	-21 765
	285 196
disponeras så att i ny räkning överföres	285 196
	285 196

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen/Moderbolaget**

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	2 000	1 000
	2 000	1 000

**Not 20 Avsättningar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början och slut	325 449	325 449

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	23 428	24 714
Årets upplösning/avsättning	3 883	-1 286
Belopp vid årets utgång	27 311	23 428

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	20 965	22 975
Årets upplösning	-1 756	-2 010
Belopp vid årets utgång	19 209	20 965

2025081502172

**Not 22 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avser internbank Kiruna kommun, intern limit 1 300 mnkr	918 319	943 432
	918 319	943 432

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avser internbank Kiruna kommun, intern limit 1 100 mnkr	918 319	943 432
	918 319	943 432

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna lönekostnader	4 958	9 011
Upplupna driftskostnader	21 321	16 108
	26 279	25 119

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna lönekostnader	4 958	9 011
Upplupna driftskostnader	17 822	15 317
	22 780	24 328

**Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	49 069	42 823
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-5 423	238
Övrigt	0	-935
	43 646	42 126

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	45 043	39 559
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-5 867	203
Övrigt	0	-935
	39 176	38 827

**Not 25 Likvida medel
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	14 419	36 106
	14 419	36 106

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	6 994	26 849
	6 994	26 849

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 26 Övriga externa kostnader
Moderbolaget**

Ersättning för direkta kostnader, 81,7 mnkr (65,3 mnkr), avseende Kiruna kommuns fastigheter har minskat externa kostnader.

Arvodesintäkterna för förvaltningsuppdraget redovisas i posten Övriga intäkter med 60,9 mnkr (55,5 mnkr).

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

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

Upplägget av förvaltningsuppdragen som Kirunabostäder åtar sig för Kiruna kommun och Kiruna Näringsfastigheters räkning påverkar inte Kirunabostäders resultat på så sätt att kostnader och intäkter faktureras vidare till respektive bolag i sin helhet.

**Not 27 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kiruna Näringsfastigheter AB	100%	2 000	20 895
			20 895

	Org.nr	Säte
Kiruna Näringsfastigheter AB	556796-5024	Kiruna

Kiruna
Datum framgår av den elektroniska underskriften

Niklas Sirén
Ordförande

Peter Stenberg

Anders Tano

Stig Landin

Jonas Stålnacke

Peter Göransson

Joakim Hansen

Malin Mattsson

Jörgen Svonni
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Tapio Kostet
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS STÅLNACKE

Styrelseledamot

Serienummer: 9a6898c142b950[...]6987ddfd9d622

IP: 193.182.xxx.xxx

2025-03-14 09:18:09 UTC



JOAKIM HANSEN

Styrelseledamot

Serienummer: c126376b3ca29b[...]f67f718f88a5d

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-03-14 09:56:11 UTC



MALIN MATTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 2a8f85eb21486e[...]6f7126da055db

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-03-14 12:16:50 UTC



STIG LANDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 2f0f7f144ba7dd[...]1e4f9d91b4125

IP: 193.181.xxx.xxx

2025-03-16 08:33:02 UTC



NIKLAS SIRÉN

Styrelseordförande

Serienummer: 4f2513c8b17298[...]13136d880ebc8

IP: 83.248.xxx.xxx

2025-03-16 09:32:52 UTC



SVEN JÖRGEN SVONNI

VD

Serienummer: a10e117d61bd63[...]529d7cae8316c

IP: 193.45.xxx.xxx

2025-03-17 07:04:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

2025081502176

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER STENBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 0132460c46c0aa[...]3c4aae204069d

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-03-17 18:08:46 UTC



HARRY ANDERS TANO

Styrelseledamot

Serienummer: 3efe4b1ccbc934[...]c3fa63e534b82

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-03-18 07:40:18 UTC



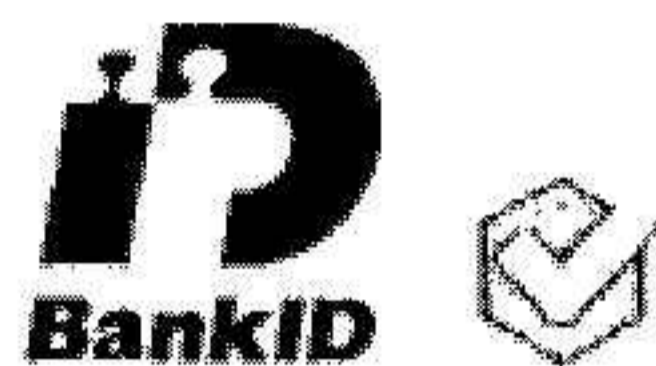
PETER GÖRANSSON SUNNA

Styrelseledamot

Serienummer: 7bdf2474004140[...]77c936cf17749

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-03-18 12:17:25 UTC



Tapio Juhani Kostet

Auktoriserad revisor

Serienummer: 05514889279e23[...]3df91a8dd8ea0

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-03-21 10:49:06 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 8B7ZO-20SDE-QWJDA-G2140-GZU2G-ZHZGO



2025081502179

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 2024.

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 2024 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

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

.....
Penny Leinonen



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 2024 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

KPMG AB

Tapio Kostet

Auktoriserad revisor

2025081502181

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Tapio Juhani Kostet

Auktoriserad revisor

Serienummer: 05514889279e23[...]3df91a8dd8ea0

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-03-21 10:49:06 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.