

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

556531-8622

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Kirunabostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2 200 lägenheter och 27 900 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 219 000 kvm förvaltat yta från Riksgränsen till Karesuando.

Företaget har sitt säte i Kiruna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året överlämnades 297 lägenheter i kvarter 7-9 från LKAB till bolaget. Inflyttningen skedde etappvis under Q1, utan vakanser, och per den 1 maj överlämnade bolaget 421 lägenheter och 67 lokaler till LKAB i enlighet med bytesavtalet.

Årets hyresförhandlingar slutade på 3,5% samt 1,50% för lägenheter med presumtionshyra. Bolaget yrkade på en ökning med 5,5% samt 2,75% för lägenheter med presumtionshyra. Detta var första året med den så kallade trepartsmodellen där följande parametrar ingår:

- Taxebundna avgifter
- Förvaltning och underhåll
- Räntekostnader
- BNP och BNP per capita
- Inflation exkl hyror

Effekten av årets hyresförhandling ger en ökad intäkt på ca 3 841 tkr från och med april 2023.

Bolaget har under året färdigställt nybyggnationen av fastigheten Växeln 1. Två byggnader med totalt 68 lägenheter varav 38 är seniorbostäder blev klara för inflyttning i oktober. Alla lägenheter är uthyrda. Bolaget har investerat ca 185 000 tkr i projektet och ses som en del i bolagets strategi att vara med och bidra till utvecklingen av Nya Kiruna centrum. Fastigheten förväntas ge en intäkt på ca 6 600 tkr årligen

Under året uppgick den genomsnittliga uthyrningsgraden i Kirunabostäder för bostäder till 99,3 % (99,1 %) och för lokaler 90,1 % (90 %). För Kiruna Näringsfastigheter uppgick den genomsnittliga

uthyrningsgraden 79,1% (92,1%) Anledningen till den minskade uthyrningsgraden är lokalanpassningar för nya hyresgäster. Inflyttning sker etappvis. Detta visar på att den höga efterfrågan på bostäder och lokaler fortsätter och att Kirunabostäders koncern fortsatt verkar för regionens allmännytt.

Följande underhållsprojekt i koncernen är färdigställda under året:

- Byte av ventilation, Runabacken, Skyttegatan 18
- Takbyte, Kykogatan 21, Skyttegatan 2
- Takbyte, Thulegården, Thulegatan 24
- Ny miljöstation, Lappgatan 19, 23, 25, 27, 29
- Tallplan Fiber
- Cylinderbyte Högalidsgatan 1-5
- Relining Ormen Länge 1-13
- Lokalanpassningar Portmonnän 2, Malmvägen 1, Flyttleden 1, 3, Stadshustorget 2, 3
- Lokalanpassningar Rymdhus 1 och 2, Österleden 15-21
- Byte av tak, fasad och fönster på Thuleskolan 4, Östermalmsskolans gymnastikbyggnad.

### **Förväntad framtida utveckling**

Pågående/framtida större projekt i Kirunabostäder/Kiruna Näringsfastigheter:

Kvarter 90 är fortfarande i upphandlingsskedet och byggnation väntas starta under 2024. Markförvärvet är förhandlat och beslutat men överlåtelse har ej skett under 2023, väntas vara klart under Q1 2024. Upphandling av entreprenad är klar. Beslutad budget för byggnationen är 185 000 tkr och projektet väntas vara färdigt för inflytt 2026. Totalt 79 lägenheter i varierande storlek med parkeringslösning, samt parkeringar åt lokalhyresgäster.

Utökning av parkeringsplatser för Rymdhusen. Utöver parkeringslösningen pågår stora ombyggnationer av lokalerna, bland annat merparten av lokalerna i de tre Rymdhusen vilka byggs om och anpassas till nya hyresgäster.

Lokalanpassningar i kvarter 7-9. Dessa bekostas av LKAB i enlighet med bytesavtalet.

Lokalanpassning av Rymdhus 4 för ny hyresgäst. Projektet förväntas pågå under hela 2024 varför även ett intäktsbortfall på 2 700 tkr kommer att påverka omsättningen.

Bolagets styrelse har antagit en ny mål- och verksamhetsplan för åren 2024-2026 och består av 3 mål:

- Starta ett nytt bostadsbygge och utreda nya bostadsområden
- Rusta bostadsområden och kommunala fastigheter till en attraktiv, trygg och funktionell miljö.
- Stärka bolagets varumärke inklusive arbetsgivarvarumärke

Målen ska bidra till en önskad målbild 2030 där Kirunabostäder bidrar till:

- Fler allmännyttiga bostäder i Kiruna Kommun
- Uppfyllande av kommunens mål om bästa skola och omsorg
- Ett attraktivt centrum
- Skapat attraktiva bostadsmiljöer och mötesplatser
- Att nybyggnation kommer igång med ökad grad av självförsörjning
- I målbilden ingår även att Kirunabostäder AB ska ha en ekonomi som tillåter reinvesteringar och nybyggnation

Att energianvändningen ska ha minskat med 30% från år 2007  
Kirunabostäder AB ska vara en attraktiv arbetsgivare

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. Intentionen var att lägenhetsbesiktningar skulle utföras under 2023 men på grund av resursbrist har arbetet skjutits fram. Enligt nya tidsplanen förväntas besiktningarna vara klara senast 2025.

### **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 byggentreprenader och låga lokalhyror måste beaktas i framtida beslut. Den överhettning som råder i Kiruna kommer troligen att finnas ett antal år framöver och påverkar inte bara de ekonomiska förutsättningarna utan även tillgång till entreprenörer för ny- och ombyggnad.

Ökade styrräntor samt en ökad skuldsättning gör att bolagets framtida resultat kan påverkas i högre grad än tidigare. *12*



### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	255 139	230 970	214 624	202 063	187 136
Rörelsemarginal (%)	9,4	10,8	76,1	617,3	4,1
Balansomslutning	2 981 910	2 874 494	2 783 510	2 533 822	1 107 748
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	0,9	0,9	6,3	71,5	0,9
Avkastning på eget kap. (%)	0,5	0,9	30,0	10,1	0,7
Soliditet (%)	53,5	55,3	56,7	55,4	37,7
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	233 166	209 827	195 490	183 789	166 955
Rörelsemarginal (%)	8,7	11,1	11,3	675,9	1,6
Balansomslutning	2 819 415	2 717 071	2 573 593	2 496 772	1 080 801
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	0,8	0,9	0,9	72,3	0,3
Avkastning på eget kap. (%)	0,2	-0,5	-0,2	30,3	27,1
Soliditet (%)	51,9	54,1	56,8	55,6	38,6

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 11,5% (11,7%)

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserver</b>	<b>Ersättningsfond fond</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 065	10 055	1 254 402	321 933	<b>1 590 455</b>
Årets resultat				6 148	<b>6 148</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 065</b>	<b>10 055</b>	<b>1 254 402</b>	<b>328 081</b>	<b>1 596 603</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fri överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 065	10 055	305 537	-1 690	<b>317 967</b>
Årets resultat				3 114	<b>3 114</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 065</b>	<b>10 055</b>	<b>305 537</b>	<b>1 424</b>	<b>321 081</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	303 846 981
årets vinst	3 113 927
	<b>306 960 908</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	306 960 908
	<b>306 960 908</b>

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

**Koncernens  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	4, 5	255 139	230 969
Aktiverat arbete för egen räkning		935	1 836
Övriga rörelseintäkter	6	71 966	79 411
		<b>328 040</b>	<b>312 217</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7, 8	-162 849	-164 170
Personalkostnader	9	-89 887	-80 017
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-42 823	-43 134
Övriga rörelsekostnader		-8 447	0
		<b>-304 006</b>	<b>-287 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 034</b>	<b>24 896</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	229	222
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 032	-10 631
		<b>-16 803</b>	<b>-10 409</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 231</b>	<b>14 487</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 231</b>	<b>14 487</b>
Skatt på årets resultat	12	-1 083	-2 536
<b>Årets resultat</b>		<b>6 148</b>	<b>11 951</b>





## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		4 065	4 065
Bunden överkursfond		10 055	10 055
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 582 483	1 576 336
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>1 596 603</b>	<b>1 590 456</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 596 603</b>	<b>1 590 456</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	23 428	24 714
Övriga avsättningar	20	325 449	325 449
		<b>348 877</b>	<b>350 163</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Skulder till koncernföretag		943 432	864 851
		<b>943 432</b>	<b>864 851</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		18 320	17 562
Leverantörsskulder		37 896	12 236
Övriga skulder		11 663	16 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	25 119	23 093
		<b>92 998</b>	<b>69 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 981 910</b>	<b>2 874 493</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		7 230	14 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	23	42 126	30 726
Betald skatt		-2 712	-1 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>46 644</b>	<b>43 750</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		222	-423
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 948	152 739
Förändring av kortfristiga skulder		23 975	-11 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>65 893</b>	<b>184 177</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-182 088	-228 215
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	13 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-182 088</b>	<b>-214 715</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		78 581	150 497
Amortering av lån		0	-60 875
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>78 581</b>	<b>89 622</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-37 614</b>	<b>59 083</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	24	<b>73 720</b>	<b>14 636</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>36 106</b>	<b>73 719</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4, 5	233 166	209 827
Aktiverat arbete för egen räkning		935	1 836
Övriga rörelseintäkter	6	66 680	82 413
		<b>300 781</b>	<b>294 077</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7, 8, 25	-151 032	-149 784
Personalkostnader	9	-89 887	-80 017
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39 559	-41 062
		<b>-280 479</b>	<b>-270 862</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 303</b>	<b>23 215</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	202	220
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 032	-10 253
		<b>-16 830</b>	<b>-10 033</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 473</b>	<b>13 183</b>
Bokslutsdispositioner		0	-15 800
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 473</b>	<b>-2 617</b>
Skatt på årets resultat	12	-359	928
<b>Årets resultat</b>		<b>3 114</b>	<b>-1 690</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13	1 102 497	935 893
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	3 231	410
Inventarier, verktyg och installationer	15	8 980	6 006
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	99 043	188 027
		<b>1 213 751</b>	<b>1 130 336</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	26	20 895	20 895
Andra långfristiga fordringar	17	1 519 683	1 519 683
		<b>1 540 578</b>	<b>1 540 578</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 754 329</b>	<b>2 670 914</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Bränslelager		358	580
		<b>358</b>	<b>580</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		12 029	16 794
Aktuella skattefordringar		1 191	0
Övriga fordringar		22 193	16 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 466	1 091
		<b>37 879</b>	<b>34 044</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 849</b>	<b>11 534</b>
		<b>65 086</b>	<b>46 158</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**2 819 415**                      **2 717 072**



## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 065	4 065
Bunden överkursfond		10 055	10 055
		<b>14 120</b>	<b>14 120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		303 847	305 537
Årets resultat		3 114	-1 690
		<b>306 961</b>	<b>303 847</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>321 081</b>	<b>317 967</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		1 439 878	1 439 878
<b>Uppskjuten skatt</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	20 965	22 975
<b>Summa avsättningar</b>		<b>20 965</b>	<b>22 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Skulder till internbank Kiruna Kommun		943 432	864 851
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>943 432</b>	<b>864 851</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		14 144	13 228
Leverantörsskulder		34 622	9 471
Skulder till koncernföretag		9 303	9 418
Aktuella skatteskulder		0	847
Övriga skulder		11 662	16 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	24 328	22 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>94 059</b>	<b>71 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 819 415</b>	<b>2 717 072</b>

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 473	13 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	38 827	28 654
Betald skatt		-2 712	-1 493
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>39 588</b>	<b>40 344</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		222	-424
Förändring av rörelsefordringar		-2 644	5 950
Förändring av rörelseskulder		23 505	-2 904
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>60 671</b>	<b>42 966</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-123 937	-194 265
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	13 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-123 937</b>	<b>-180 765</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		78 581	150 497
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		0	-15 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>78 581</b>	<b>134 697</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>15 315</b>	<b>-3 102</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	24	<b>11 534</b>	<b>14 636</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>26 849</b>	<b>11 534</b>

## 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 atterhållas, 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 företags 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 realiserade vinster eliminerats i sin helhet. Realiserade 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, uttrangeras 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*

#### **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 anställda 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.

4

### 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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo	1 216	1 143
Hyresgäststyrt läghetsunderhåll	19 022	18 413
	<b>20 238</b>	<b>19 556</b>

### 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 0,9% (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**

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	248 377	227 549
Hysesrabatt, plomberade rum, hyresfri månad	-2 009	-1 970
Hysesbortfall	-12 679	-12 957
Övriga rörelseintäkter	21 450	18 347
	<b>255 139</b>	<b>230 969</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	223 277	202 761
Hysesrabatt, plomberade rum, hyresfri månad	-2 009	-1 970
Hysesbortfall	-8 960	-8 142
Övriga rörelseintäkter	20 857	17 178
	<b>233 165</b>	<b>209 827</b>

**Not 5 Operationell leasing (hyror)**

**Koncernen**

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


	2023	2022
Inom ett år	57 346	53 976
Senare än ett år men inom fem år	98 831	101 304
Senare än fem år	26 077	14 629
	<b>182 254</b>	<b>169 909</b>

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

**Moderbolaget**

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2023	2022
Inom ett år	41 306	37 775
Senare än ett år men inom fem år	68 655	72 359
Senare än fem år	22 699	11 824
	<b>132 660</b>	<b>121 958</b>

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

**Not 6 Övriga rörelseintäkter  
Koncernen**

	2023	2022
Arvode för förvaltning	58 706	49 345
Realisationsvinster	0	12 408
Elhandelsintäkter	6 285	16 322
Övrigt	6 975	1 336
	<b>71 966</b>	<b>79 411</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Arvode för förvaltning	58 706	52 347
Realisationsvinster	0	12 408
Elhandelsintäkter	6 285	16 322
Övrigt	1 689	1 336
	<b>66 680</b>	<b>82 413</b>

**Not 7 Operationell leasing  
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 637 000 kronor.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2023	2022
Inom ett år	81	643
Senare än ett år men inom fem år	26	347
Senare än fem år	0	0
	<b>107</b>	<b>990</b>

**Moderbolaget**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 637 000 kronor.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2023	2022
Inom ett år	81	643
Senare än ett år men inom fem år	26	347
Senare än fem år	0	0
	<b>107</b>	<b>990</b>

## 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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	209	106
Skatterådgivning	119	186
Andra uppdrag	0	55
Kvalificerad rådgivning	0	8
	<b>328</b>	<b>356</b>
<b>Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	40	40
	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdrag	153	71
Skatterådgivning	86	186
Andra uppdrag	0	55
	<b>239</b>	<b>312</b>
<b>Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	40	40
	<b>40</b>	<b>40</b>

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

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	96	93
Män	51	50
	<b>147</b>	<b>143</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och ersättningar	-61 488	-56 355
	<b>-61 488</b>	<b>-56 355</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	-20 426	-18 273
Pensionskostnader	-5 814	-3 807
	<b>-26 240</b>	<b>-22 080</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-87 728</b>	<b>-78 435</b>
<b>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledarmöter m.fl. och övriga anställda</b>		
Styrelse och VD	1 563	1 827
Övriga anställda	59 925	54 528
	<b>61 488</b>	<b>56 355</b>

Dotterbolaget har inga anställda.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	0 %	23 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	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**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	229	222
	<b>229</b>	<b>222</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	202	220
	<b>202</b>	<b>220</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-17 021	-10 249
Övriga räntekostnader	-11	-4
Räntekostnader, internbank Kiruna Kommun	0	-378
	<b>-17 032</b>	<b>-10 631</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-17 021	-10 249
Övriga räntekostnader	-11	-4
	<b>-17 032</b>	<b>-10 253</b>

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-3 056	-991
Justering avseende tidigare år	687	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 286	-1 545
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 083</b>	<b>-2 536</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 230		14 487
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 490	20,6	-2 984
Ej avdragsgilla kostnader		-287	14,6	-2 108
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1	6	0,0	1
Skatt hänförlig till tidigare år	-9,5	687	0,0	-2
Återförda underhållskostnader	-117,9	8 527	-57,3	8 306
Årets skillnad mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar	51,0	-3 687	17,1	-2 483
Temporär skillnad bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	65,8	-4 761	23,0	-3 325
Årets uppbokade/nyttjade av skattemässigt rullande underskott	0,0	0	-0,4	59
Justering av underkost fg.år	1,1	-78	0,0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>15,0</b>	<b>-1 083</b>	<b>17,5</b>	<b>-2 536</b>

## Moderbolaget

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-3 056	-990
Justering avseende tidigare år	687	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 010	1 919
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-359</b>	<b>929</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 473		-2 617
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-715	20,6	539
Ej avdragsgilla kostnader	8,1	-282	-80,5	-2 108
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2	6	0,0	1
Skatt hänförlig till tidigare år	-19,8	687	-0,1	-2
Återförda underhållskostnader	-35,1	1 219	110,8	2 900
Årets skillnad mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar	94,6	-3 284	-88,7	-2 321
Temporär skillnad bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	-57,9	2 010	73,3	1 919
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>10,3</b>	<b>-359</b>	<b>35,5</b>	<b>928</b>

## Not 13 Byggnader och mark Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 542 177	1 284 918
Inköp	0	9 100
Försäljningar/utrangeringar	-523	-1 964
Omklassificeringar	239 232	250 123
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 780 886</b>	<b>1 542 177</b>
Ingående avskrivningar	-230 913	-201 343
Försäljningar/utrangeringar	285	683
Omklassificeringar	0	-618
Årets avskrivningar	-40 020	-29 634
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-270 648</b>	<b>-230 913</b>
Ingående nedskrivningar	-311 646	-162 799
Omklassificeringar	0	-98 000
Årets nedskrivningar	0	-11 000
Erhållna statliga bidrag	0	-39 847
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-311 646</b>	<b>-311 646</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 198 592</b>	<b>999 618</b>



**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde	1 794 660	1 606 268
Bokfört värde mark	74 528	74 021
	<b>74 528</b>	<b>74 021</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.

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 455 650	1 224 616
Inköp	0	9 100
Försäljningar/utrangeringar	-433	-1 946
Omklassificeringar	203 757	223 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 658 974</b>	<b>1 455 650</b>
Ingående avskrivningar	-208 111	-180 422
Försäljningar/utrangeringar	230	665
Omklassificeringar	0	-618
Årets avskrivningar	-36 950	-27 735
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-244 831</b>	<b>-208 110</b>
Ingående nedskrivningar	-311 646	-162 799
Omklassificeringar	0	-98 000
Årets nedskrivningar	0	-11 000
Erhållna statliga bidrag	0	-39 847
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-311 646</b>	<b>-311 646</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 102 497</b>	<b>935 894</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	1 576 637	1 421 527
Bokfört värde mark	68 899	68 392
	<b>68 899</b>	<b>68 392</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.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	732	399
Inköp	3 008	333
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 740</b>	<b>732</b>
Ingående avskrivningar	-322	-263
Årets avskrivningar	-187	-59
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-509</b>	<b>-322</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 231</b>	<b>410</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	732	399
Inköp	3 008	333
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 740</b>	<b>732</b>
Ingående avskrivningar	-322	-263
Årets avskrivningar	-187	-59
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-509</b>	<b>-322</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 231</b>	<b>410</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 435	27 043
Inköp	5 256	1 392
Omklassiferingar	140	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 831</b>	<b>28 435</b>
Ingående avskrivningar	-21 139	-18 858
Årets avskrivningar	-2 615	-2 280
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 754</b>	<b>-21 138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 077</b>	<b>7 297</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 906	25 920
Inköp	5 256	986
Omklassificeringar	140	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 302</b>	<b>26 906</b>
Ingående avskrivningar	-20 900	-18 792
Årets avskrivningar	-2 422	-2 108
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 322</b>	<b>-20 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 980</b>	<b>6 006</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 764	154 155
Omklassificeringar	-240 344	-137 871
Investeringar	174 033	221 480
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 453</b>	<b>237 764</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 453</b>	<b>237 764</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 027	111 721
Omklassificeringar	-204 869	-111 629
Investeringar	115 885	187 935
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 043</b>	<b>188 027</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 043</b>	<b>188 027</b>

**Not 17 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 519 683	1 519 683
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 519 683</b>	<b>1 519 683</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 519 683</b>	<b>1 519 683</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 519 683	1 519 683
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 519 683</b>	<b>1 519 683</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 519 683</b>	<b>1 519 683</b>

### Not 18 Antal aktier och kvotvärde Koncernen/Moderbolag

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	2 000	1 000
	<b>2 000</b>	<b>1 000</b>

### Not 19 Uppskjuten skatteskuld Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	24 714	23 113
Årets upplösning/avsättning	-1 286	1 601
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 428</b>	<b>24 714</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	22 975	24 894
Årets upplösning	-2 010	-1 919
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 965</b>	<b>22 975</b>

### Not 20 Avsättningar Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början och slut	325 449	325 449

### Not 21 Långfristiga skulder Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avser internbank Kiruna kommun, intern limit 1 300 mnkr	943 432	864 851
	<b>943 432</b>	<b>864 851</b>

€

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Avser internbank Kiruna kommun, intern limit 1 100 mnkr	943 432	864 851
	<b>943 432</b>	<b>864 851</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna lönekostnader	9 011	9 423
Upplupna driftskostnader	16 108	13 661
Övriga poster	0	9
	<b>25 119</b>	<b>23 093</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna lönekostnader	9 011	8 634
Upplupna driftskostnader	15 317	13 661
Övriga poster	0	9
	<b>24 328</b>	<b>22 304</b>

**Not 23 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	42 823	43 134
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	238	-12 408
Övrigt	-935	0
	<b>42 126</b>	<b>30 726</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	39 559	41 062
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	203	-12 408
Övrigt	-935	0
	<b>38 827</b>	<b>28 654</b>

**Not 24 Likvida medel  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	36 106	73 720
	<b>36 106</b>	<b>73 720</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	26 849	11 534
	<b>26 849</b>	<b>11 534</b>

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 25 Övriga externa kostnader  
Moderbolaget**

Ersättning för direkta kostnader, 65,3 mnkr (69 mnkr), avseende Kiruna kommuns fastigheter har minskat externa kostnader.

Arvodesintäkterna för förvaltningsuppdraget redovisas i posten Övriga intäkter med 55,5 mnkr (48,6 mnkr).

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

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

**Not 26 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Kiruna Näringsfastigheter AB	100%	2 000	20 895
			<b>20 895</b>

Kiruna Näringsfastigheter AB	Org.nr 556796-5024	Säte Kiruna
------------------------------	-----------------------	----------------



Kiruna 2024-03-14



Niklas Sirén  
Ordförande



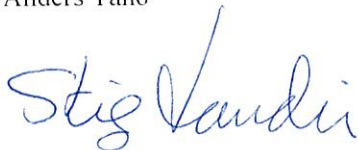
Peter Stenberg



Anders Tano



Jan Perälä



Stig Landin



Jonas Stålnacke



Peter Göransson



Joakim Hansen

2024-03-18



Malin Mattson



Tomas Stålnacke  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2024

KPMG AB



Tapio Kostet  
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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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.
- 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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 20 mars 2024

KPMG AB



Tapio Kostet

Auktoriserad revisor