

Styrelsen och verkställande direktören för

Kirunabostäder AB

Org nr 556531-8622

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	7
Balansräkning - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	10
Resultaträkning - moderföretaget	11
Balansräkning - moderföretaget	12
Kassaflödesanalys - moderföretaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	32

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kirunabostäder AB, med org nr 556531-8622 och säte i Kiruna, avlämnar härmed årsredovisning för år 2020.

Allmänt om verksamheten

Kirunabostäder AB bildades år 2002 och är ett helägt bolag till Kiruna kommun (org nr 212000-2783) med uppdrag att äga, förvalta och utveckla bostäder och lokaler i Kiruna kommun. Under år 2010 bildades dotterbolaget Kiruna Näringsfastigheter AB med uppdrag att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter.

Bolaget äger 2 226 lägenheter och 16 000 kvadratmeter lokaler, samt förvaltar 12 000 kvm handelslokaler åt LKAB och 18 000 kvm lokaler åt Kiruna Näringsfastigheter AB. Kirunabostäder AB svarar även för en samordnad administrativ och teknisk förvaltning av Kiruna kommuns fastighetsbestånd på 216 000 kvm, från Riksgränsen till Karesuando.

Kirunabostäder AB är ansluten till Sveriges allmännyttas arbetsgivarorganisationen Fastigo och är även delägare i HBV (Husbyggnadsvaror ekonomisk förening).


Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning tkr	202 063	187 136	185 003	187 288	191 888
Rörelsemarginal %	617,3%	4,1%	3,0%	9,0%	7,3%
Balansomslutning tkr	2 533 822	1 107 748	914 348	662 025	622 015
Avkastning på sysselsatt kapital %	68,5%	0,8%	0,7%	2,6%	1,7%
Avkastning på eget kapital %	10,1%	0,7%	0,5%	2,9%	1,7%
Soliditet %	55,4%	37,7%	44,2%	60,8%	62,8%

Definitioner: se not 32

* År 2014 bokade koncernen upp en obeskattad reserv i form av en ersättningsfond med 330,9 mnkr. Hela fonden är nyttjad vid årets utgång. I år har koncernen bokat upp en ny ersättningsfond med 1 431,5 mnkr. 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 10,5 % (17,5 %).

Koncernens resultat efter skatt uppgår till +72,8 mnkr (+3,0 mnkr). I början av året gjordes en bytesaffär med LKAB, till följd av den pågående stadsomvandlingen, varvid en realisationsvinst uppkommit med 1 427,7 mnkr. I och med bytesavtalet redovisas en finansiell fordran med 1 519,7 mnkr mot LKAB. Vid färdigställandet av nyproduktionsfastigheterna kommer fordran att kvittas mot de nya fastigheterna. I samband med att nyproduktionsfastigheterna övertagits kommer en nedskrivningsprövning att ske. Den avsättning som skett till ersättningsfond intäktsförs vilket möter kommande nedskrivningsbehov. En positiv resultateffekt kan erhållas beroende på hur stort nedskrivningsbehov blir. Stora skillnader mellan bokförda värden hos befintliga fastigheter jämfört med dagens byggkostnader skapar dessa effekter. Koncernen har gjort nedskrivningar med netto 208,0 mnkr, där den största posten avser nedskrivningar av pågående arbeten på Kvarter 1 med 194,0 mnkr. Faktiska hyresnivåer jämfört med dagens byggkostnader skapar nedskrivningsbehov.

Resultatutvecklingen, bortsett från stadsomvandlingens effekter, har de senaste åren varit nedåtgående pga ökade kostnader för media, reparationer och underhåll kombinerat med låga hyresökningar. Detta har delvis kompensats av en tillfällig minskning av långfristiga skulder med 470,0 mnkr år 2016 i och med LKABs tillträde till sålda handelsfastigheter pga stadsomvandlingen. Resultatet har förbättrats i år pga pandemin eftersom reparationer och underhåll inte har kunnat utföras enligt plan. De långfristiga skulderna har fortsatt att öka i och med pågående nyproduktion samt genomförda ombyggnationer och i dagsläget överstiger dessa den skuldnivån koncernen hade innan år 2016. 

Totalt sett har koncernen investerat i materiella anläggningstillgångar med 253,8 mnkr. Upptagna lån har ökat med 200,1 mnkr och den långfristiga skulden i koncernen har ökat till 744,5 mnkr. I moderbolaget har ett nybyggnadsprojekt, ett större renoveringsprojekt och två parkeringslösningar slutförts under året. Moderbolaget har också köpt bostadsfastigheter för 85,3 mnkr och sålt LSS-boenden och en mindre bostadsfastighet för 14,9 mnkr. I dotterbolaget har lokalanpassningar samt åtgärder gällande brand, kyla och värme påbörjats.

Koncernens räntekostnader är 8,6 mkr (7,5 mkr). Återbetalning från kommunens internbank av felaktigt beräknade räntekostnader innebär att räntekostnaderna egentligen är 9,7 mnkr år 2020 och 6,4 mnkr år 2019. När pågående byggnationer och renoveringar är färdigställda, beräknas räntekostnaderna uppgå till ca 15,0 mnkr i dagens ränteläge.

Dotterbolagets resultat efter skatt för året uppgår till +3,7 mnkr (+0,2 mnkr). Omsättningen har gått ner tillfälligt med 1,9 mnkr på grund av ombyggnationer. En nedskrivning har återförts med 3,5 mnkr. Resultatet efter finansiella poster är jämförbart med fjolåret. Uthyrningsgraden är 87,1 % (100,0 %) och har sjunkit i och med ombyggnationerna.

<i>Moderföretaget (tkr)</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning tkr	183 789	166 955	164 865	167 668	172 888
Rörelsemarginal %	675,9%	1,6%	0,4%	7,2%	5,7%
Balansomslutning tkr	2 496 772	1 080 801	879 366	620 761	577 829
Avkastning på sysselsatt kapital %	69,5%	0,3%	0,1%	2,0%	1,3%
Avkastning på eget kapital %	30,3%	27,1%	2,5%	6,0%	5,6%
Soliditet %*	55,6%	38,6%	46,0%	64,5%	67,9%

Definitioner: se not 32


* År 2014 bokade bolaget upp en obeskattad reserv i form av en ersättningsfond med 330,9 mnkr. Hela fonden är nyttjad vid årets utgång. I år har bolaget bokat upp en ny ersättningsfond med 1 431,5 mnkr, där 79,4 % av fonden räknas med i underlaget vid beräkning av soliditeten. Om fonden inte räknas med i underlaget blir soliditeten 10,5 % (17,9 %).

Moderbolagets resultat efter skatt uppgår till +69,2 mnkr (+46,2 mnkr). Bolaget har nyttjat resterande del av den ersättningsfond som bokades upp år 2014, vilket har ökat resultatet med 284,1 mnkr. Nyttjandet av ersättningsfonderna möjliggör byggnationer sett till rådande kostnadsläge genom att nedskrivning av nyproduktionsvärden kan ske anpassat till rådande hyresnivåer på orten. Nedskrivningsbehovet uppgår till netto 211,5 mnkr där den största posten avser nedskrivning av pågående arbeten på Kvarter 1 med 194,0 mnkr. Kvarter 1 beräknas vara färdig för inflyttning i maj 2021.

I och med bytet av fastigheter med LKAB vid årets början har en ny ersättningsfond bokförts med 1 431,5 mnkr. Skattereglerna styr fondens storlek. Bolaget har en finansiell fordran på LKAB med 1 519,6 mnkr. Vid tillträdet av nyproduktionsfastigheterna omvandlas den finansiella fordran till en materiell anläggningstillgång. En bokföringsmässig realisationsvinst med 1 427,4 mnkr har uppstått i och med bytet där det bokföringsmässiga restvärdet på avvecklingsfastigheterna var 92,2 mnkr. En resultateffekt med -4,1 mnkr har uppstått på grund av skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden.

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till + 1 234,1 mnkr (- 4,3 mnkr) att jämföra med budget + 2,1 mnkr. Om resultatet rensas från realisationsvinst pga bytet av fastigheter med LKAB samt nettot av gjorda nedskrivningar är resultatet +18,1 mnkr, vilket är jämförbart med fastställd budget. Den positiva budgetavvikelsen beror på minskade kostnader för reparationer pga pandemin och minskade mediakostnader, räntekostnader, avskrivningar samt realisationsvinster vid försäljning av anläggningstillgångar förutom bytet.

För de närmaste 10 åren summeras moderbolagets underhållsplan till 410 mnkr. På en 30-årsperiod är planen 840 mnkr. I planen har bortsetts från fastigheter belägna i nuvarande centrum som ska rivas i och med stadsomvandlingen. De nyproducerade och nyinköpta fastigheterna ingår ännu inte i planen.

Bostadshyrorna har höjts med 1,68 % (1,57 %). Förhandlingarna med Hyresgästföreningen för 2021 års bostadshyror ger en höjning med 0,96 %. Bolaget ser behov av att stärka intäkterna för att kunna bibehålla servicenivån för hyresgästerna, utföra erforderligt fastighetsunderhåll och bidra till bostadsförsörjningen. Uthyrningsgraden för bostäderna har varit fortsatt hög, 98,2 % (97,6 %). Uppgången beror framförallt på att de 95 lägenheterna Migrationsverket återlämnat i föl till stor del hyrts ut efter renovering. Ytterligare 17 lägenheter är klara för inflyttning kvartal 1 2021. Därefter återstår 7 vindslägenheter att renovera. Uthyrningsgraden för lokaler har minskat till 91,7 % (95,8 %). Uthyrningsgraden för lokaler i nuvarande centrum har minskat. 

En stor del av planerade underhållsåtgärder har inte kunnat påbörjas pga pandemin. Följande större underhållsåtgärder har skett under året i moderbolaget:

- o Björkplan 3 - fasadmålning
- o Tallplan 5-6 - renovering av 58 lägenheter
- o Tallplan 1-6 - ny parkeringslösning, ny miljöstation och renovering av tvättstugor
- o Videplan - byte av garageportar
- o Glaciärvägen 8 - asfaltering gårdsplan
- o Glaciärvägen 10 - renovering gårdshus
- o Abrahamsvägen 3 och 4 - byte lägenhetsdörrar
- o Lahtigatan - byte lägenhetsdörrar
- o Urmakaregatan 2 - byte av garageportar
- o Kengisgatan 29 - byte av garageportar
- o 95 lägenheter (fd Migrationsverket) - renovering
- o Lerduvestigen 33-35 - nyproduktion av 62 lägenheter, markarbeten återstår fortfarande pga pandemin
- o Kvarter 1 - nyproduktion 62 lägenheter, 3 000 kvm lokaler samt parkeringslösning i anslutning pågår, beräknad slutbesiktning kvartal 1 år 2021
- o Ny veterinärstation - preliminär byggstart våren/sommaren år 2021

Renovering av Migrationsverkets lägenheter, ny lekutrustning på Tallplan, renovering av samlingssal till LSS-boendet på Runabacken och Kvarter 1 är pågående projekt vid årsskiftet. Totalt sett har bolaget investerat i materiella anläggnings- tillgångar med 244,4 mnkr. Bolaget har ökat sin upplåning med 195,9 mnkr.


Kirunabostäder AB har även till uppdrag att förvalta Kiruna kommuns fastigheter. Den fastställda budgeten för uppdraget är 114,8 mnkr. Förvaltningsuppdraget visar ett positivt resultat med 3,4 mnkr, vilket skuldförts gentemot kommunen. Kostnader för förvaltning och skötsel samt media är lägre än beräknat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbytesavtalet avseende 12 fastigheter i nuvarande Kiruna mot Kvarter 7,8 och 9 i nya centrum som tecknades i januari. Varje nytt kvarter innehåller förutom bostäder en galleria med handel, restauranger och caféer. Under sommaren har vi kunnat se de tre huskropparna för kvarteren växa fram. Arbetet med uthyrningen av handelslokaler och kontor i Kvarter 1 samt Kvarter 7-9 fortgår. Vid årets slut var 24 avtal ingångna med verksamheter som flyttar från nuvarande stadskärna till följd av stadsomvandlingen.

Till följd av avvecklingen av fastigheterna i den nuvarande centrumkärnan, som ligger i gruvans påverkansområde, har arbetet med omflyttning av hyresgäster fortsatt. Fram till årsskiftet har 153 av totalt 433 hyresgäster omflyttats. Omflyttningen beräknas pågå fram till årsskiftet 2022/2023. I början av året påbörjades uthyrningen av lägenheter med korttidskontrakt avseende de lägenheter inom gruvans påverkansområde som tömts till följd av att tidigare hyresgäster fått en ersättningslägenhet i befintligt bestånd eller nyproduktion. Hyresgästerna får hyra lägenheter med korttidskontrakt fram till att LKAB övertar fastigheterna.

Pandemin har för Kirunabostäder, precis som för övriga samhället, påverkat planeringen på många olika sätt. Värdegrundsarbetet har inte kunnat fortsätta enligt plan men kommer att återupptas under nästa år. Tillsammans med Hyresgästföreningen påbörjade Kirunabostäder i fjol ett arbete med att utveckla ett nytt system för en mer rättvis hyra. Syftet är att alla hyresgäster hos bolaget 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. Enkäten, som genomfördes i fjol, och besiktningen ska leda till en lägenhetsdeklaration för varje lägenhet och i den kommer det enkelt att kunna visas vad som påverkar hyran. Besiktningar av lägenheterna står på tur men pandemin har gjort att arbetet avstannat.

Kvarter 1 blir försenat på grund av både sena materialleveranser och brist på arbetskraft. Bolaget har i december sålt fyra LSS-boenden till kommunen och köpt 89 bostadslägenheter av kommunen. En affär som diskuterats under ett antal år. Syftet har initialt varit att renodla ägandet, där Kirunabostäder äger bostäder samt kommersiella lokaler och Kiruna kommun äger verksamhetsfastigheter. Förseningen av Kvarter 1 har inneburit att bolaget tvingats ändra sina planer för hur ersättningsfonderna skulle nyttjas. Under året var bolaget tvungen att upplösa resterande ersättningsfond på 284,1 mnkr från år 2014. Avsikten har varit att använda stora delar av fonden för nedskrivning av Kvarter 1, vilket dock omöjliggjordes i och med förseningen. Plan B innebär att påskynda den sedan tidigare planerade fastighetsaffären mellan Kiruna kommun och Kirunabostäder. 

Utbrottet av pandemin innebar rabatter av lokalhyresgästernas hyra under perioden april-juni, vilket medförde upprättande av tilläggsavtal samt återsökning av stöd från Länsstyrelsen. Villkorsändring av samtliga avtal rörande motorvärmare, carportar och garage inom beståndet har skickats ut för justering av prisnivån. De nya priserna gäller från och med 2020-10-01 för motorvärmare och carportar samt från 2021-10-01 för garage.

Renoveringen av garagen på Tallplan är färdigställda och förbättrar boendemiljön i området. Parkeringsplatser och carportar på kvarteret Portmonnän 1, som ska täcka parkeringsbehovet för Kvarter 1, färdigställs i början på kvartal 1 år 2021.

Lägenheterna på Tallplan 5-6 och Lerduvestigen invigdes, vilket innebar 126 nya lägenheter till bostadskön. De 95 lägenheterna som Migrationsverket lämnat ifrån sig i fjol har renoverats löpande och därefter hyrts ut via bostadskön. Efterfrågan på bostäder är trots detta stor och fler bostäder behöver byggas i Kiruna. Sverige allmännyttan har genomfört en ny upphandling, Kombohus, som kan byggas till lägre priser. Planer på ett nytt 70+ boende som Kombohus presenterades för styrelsen vilket mottogs positivt. Med 70+ boende skapas rörlighet på bostadsmarknaden, vilket lösgör både villor och lägenheter.

Kiruna kommun har renoverat Runabacken, f d Vilan. Under januari hölls visningar av de nyrenoverade seniorbostäderna 70+ på Runabacken 2 och den 1 juni flyttade hyresgästerna in i de 32 lägenheterna. Inflyttningen fick till följd av den pågående pandemin anpassas, samt att invigningen inte kunde genomföras. Den 1 augusti flyttade studenter in i de 24 renoverade studentlägenheterna på Runabacken 1. Merparten av studenterna är omlokaliserade från Kirunabostäders tidigare studentboende på Skyttegatan 20 A, vilket upphörde att hyras ut som studentboende i augusti. Även 5 servicelägenheter har renoverats och är färdiga för inflyttning. I december blev bolaget ägare av fastigheten. Nu pågår ett arbete med att öka uthyrningsbara ytor för att säkerställa fastighetens marknadsvärde.

I styrelsens fastställda mål- och verksamhetsplanering ingår målet att stärka Kirunabostäders varumärke. Genom ett stort engagemang från alla medarbetare har Kirunabostäders värdegrundsord fastställts; Tillsammans, Engagemang och Omtanke samt att spelregler upprättats för hur bolaget ska leva upp till värdeorden. Nästa steg i varumärkesarbetet var att ta fram ett kundlöfte. Det genomfördes utifrån fokusgrupper med representanter från våra målgrupper och gav resultatet; Bättre tillsammans.


Kommunikationen med hyresgäster och kunder har haft fokus på boinflytande och digital kommunikation. Under våren genomfördes fokusgrupper med lokalhyresgäster samt hyresgäster i kommunala fastigheterna, för att fånga upp kundernas förväntningar. Som en följd av pandemin kunde inte fokusgrupperna med bostadshyresgäster genomföras. Under hösten skickades en Nöjd Kund Index-undersökning till samtliga hyresgäster. Förutom bostadshyresgästerna och hyresgästerna i kommunala fastigheter fick även lokalhyresgäster, för första gången, möjlighet att svara på enkäten.

I november lanserades Kirunabostäders nya webbsida med ny design och nya funktioner, för en mer tillgänglig och användarvänlig webb. Webbsidan innehåller omfattande information, presenterar lediga objekt och erbjuder självservice via Mina sidor.

Kundtidningen "Hos oss" delades ut tre gånger under året och är en viktig del i informationen till hyresgästerna. Under året har vi även informerat allmänheten om pågående nyproduktioner och renoveringsprojekt.

Förväntad framtida utveckling

Under åren 2021 och 2022 kommer drygt 350 lägenheter att tillföras bostadsmarknaden av Kirunabostäder, bestående av 297 lägenheter i fastighetsbytesavtalet med LKAB och 62 nyproducerade lägenheter i Kvarter 1. Planeringen av verksamheten och de nya kompetenskraven som krävs för att hålla en hög kvalitet i de tre gallerierna i Kvarter 7-9 påbörjas under år 2021. Ett nytt fastighetsbytesavtal kommer att förhandlas fram under kommande år för de återstående fastigheterna inom 1365-linjen, d v s det område i Kiruna centrum som påverkas av LKABs huvudnivå 1365 under jord.

Värdegrundsarbetet kommer även fortsättningsvis att vara en viktig del i bolagets förbättringsarbete och genomföras av personal och ledning i samverkan. 

Bolaget ansvarar för planering och projektledning för samtliga projekt där Kiruna kommun eller Kirunabostäder är byggherre. Kirunabostäders kommer även fortsättningsvis att ha en viktig roll i stadsomvandlingen som framtida ägare av huvuddelen av handelslokalerna i nya centrum.

Styrelsen har fört diskussioner om att utöka bostadsbeståndet ytterligare om förutsättningar föreligger, vilket skapar ökad tillväxt i Kiruna. Behovet av 70+ boende är stort och bolaget planerar att börja bygga 70+ boende under år 2021.

Kirunabostäder ser fram emot ett fortsatt förtroende med att förvalta de kommunala fastigheterna och ansvara för projektledning av planerade nyproduktioner i Kiruna. Detta ger en unik samhörighet, delaktighet och utveckling mellan brukare, förvaltning och byggherre till förmån för våra hyresgäster och invånare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Överenskommelsen med Kiruna kommun att bolaget ska ta ett större grepp om handeln i Nya Kiruna, kan ge en ökad risk för vakanser beroende på hur handeln utvecklas. I många städer har handeln minskat på grund av e-handeln. Det blir än viktigare att skapa attraktiva handelsytor och kontraktera handelsföretag med en stark dragningskraft.

Beaktande omfattningen av de pågående investeringarna är det väsentligt att de kan färdigställas inom utsatt tid. Samtidigt förhandlar Kirunabostäder AB med LKAB om inlösen av fler bostäder inom 1365-området. En flexibel överenskommelse måste komma tillstånd för att säkerställa att bolaget varken har en över- eller underproduktion av bostäder. Ett visst överskott måste finnas för att skapa ökad tillväxt i Kiruna.

Eget kapital - koncernen

2020-12-31					
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Ersättningsfond</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	4 065	223 329	10 055	179 988	417 437
Anspråktagen ersättningsfond		-223 329		344 938	121 609
Uppbokad ersättningsfond		1 136 611		-1 726 389	-589 778
Årets resultat				72 826	72 826
Vid årets utgång	4 065	1 136 611	10 055	252 814	1 403 545

Eget kapital - moderföretaget

2020-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	4 065	10 055	179 480	193 600
Årets resultat			69 161	69 161
Vid årets utgång	4 065	10 055	248 641	262 761

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 248 641 710,26 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		248 641
Summa		248 641

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning	3	202 063	187 136
Aktiverat arbete för egen räkning		2 127	2 297
Övriga rörelseintäkter	4, 5	1 495 272	67 978
		<u>1 699 462</u>	<u>257 411</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6	-139 446	-147 468
Personalkostnader	7	-79 943	-79 237
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 14-16	-232 744	-23 089
Rörelseresultat	8	<u>1 247 329</u>	<u>7 617</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	193	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 647	-7 529
Resultat efter finansiella poster		<u>1 238 875</u>	<u>247</u>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Uppbokning av ersättningsfond		-1 431 500	-
Återföring från ersättningsfond		284 133	-
Resultat före skatt		<u>91 508</u>	<u>247</u>
Skatt på årets resultat	11	-18 682	2 707
Årets resultat		<u>72 826</u>	<u>2 954</u>

u

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12, 13	784 807	593 159
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	176	216
Inventarier, verktyg och installationer	15	9 273	10 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	<u>171 256</u>	<u>442 743</u>
		965 512	1 046 248
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	19	<u>1 519 683</u>	<u>222</u>
		1 519 683	222
Summa anläggningstillgångar		2 485 195	1 046 470
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Bränslelager		<u>273</u>	<u>197</u>
		273	197
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 632	10 062
Aktuell skattefordran		2 371	4 142
Övriga fordringar		10 267	23 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 875</u>	<u>2 106</u>
		25 145	39 497
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>23 209</u>	<u>21 584</u>
		23 209	21 584
Summa omsättningstillgångar		48 627	61 278
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 533 822</u>	<u>1 107 748</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
Aktiekapital		4 065	4 065
Ersättningsfond		1 136 611	223 329
Reserver		10 055	10 055
Balanserat resultat inkl årets resultat		252 814	179 988
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 403 545	417 437
<i>Summa eget kapital</i>		1 403 545	417 437
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	22 294	5 003
Övriga avsättningar	22	294 889	60 804
		317 183	65 807
<i>Långfristiga skulder</i>	23		
Skulder till internbank Kiruna kommun		744 545	544 433
		744 545	544 433
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		12 319	11 810
Leverantörsskulder		26 524	42 714
Övriga skulder		4 387	1 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	25 319	24 327
		68 549	80 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 533 822	1 107 748

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	1 238 875	247
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-1 200 073	28 763
		38 802	29 010
Betald inkomstskatt		379	-410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 181	28 600
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-75	61
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		12 581	7 725
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-11 522	-52 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 165	-16 079
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-253 767	-233 474
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 534 577	555
Förvärv av finansiella tillgångar		-1 519 644	-
Avyttring av finansiella tillgångar		182	182
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-238 652	-232 737
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 112	245 618
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		200 112	245 618
Årets kassaflöde		1 625	-3 198
Likvida medel vid årets början		21 584	24 782
Likvida medel vid årets slut	29	23 209	21 584

lu

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning	3	183 789	166 955
Aktiverat arbete för egen räkning		2 127	2 297
Övriga rörelseintäkter	4, 5	1 498 433	70 520
		<u>1 684 349</u>	<u>239 772</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	5, 6	-128 306	-137 126
Personalkostnader	7	-79 943	-79 237
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 14-16	-233 955	-20 792
Rörelseresultat	8	<u>1 242 145</u>	<u>2 617</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	193	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 229	-7 098
Resultat efter finansiella poster		<u>1 234 109</u>	<u>-4 322</u>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, erhållna		-	5 229
Uppbokning av ersättningsfond		-1 431 500	-
Återföring från ersättningsfond		<u>284 133</u>	<u>45 189</u>
Resultat före skatt		<u>86 742</u>	<u>46 096</u>
Skatt på årets resultat	11	-17 581	129
Årets resultat		<u>69 161</u>	<u>46 225</u>

u

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12, 13	731 531	541 094
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	176	216
Inventarier, verktyg och installationer	15	9 273	10 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	<u>161 583</u>	<u>442 437</u>
		902 563	993 877
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	20 895	20 895
Andra långfristiga fordringar	19	<u>1 519 684</u>	<u>40</u>
		1 540 579	20 935
Summa anläggningstillgångar		2 443 142	1 014 812
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Bränslelager		<u>273</u>	<u>197</u>
		273	197
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 524	9 912
Fordringar hos koncernföretag		6 496	6 118
Aktuell skattefordran		1 715	3 038
Övriga fordringar		9 604	23 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 809</u>	<u>2 094</u>
		30 148	44 208
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>23 209</u>	<u>21 584</u>
		23 209	21 584
Summa omsättningstillgångar		53 630	65 989
SUMMA TILLGÅNGAR		2 496 772	1 080 801

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 065	4 065
Reservfond		10 055	10 055
		<u>14 120</u>	<u>14 120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		179 480	133 255
Årets resultat		69 161	46 225
		<u>248 641</u>	<u>179 480</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>262 761</u>	<u>193 600</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ersättningsfond		1 431 500	284 133
		<u>1 431 500</u>	<u>284 133</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	24 408	7 771
		<u>24 408</u>	<u>7 771</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	23		
Skulder till internbank Kiruna kommun		715 080	519 201
		<u>715 080</u>	<u>519 201</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		10 215	9 277
Leverantörsskulder		23 973	41 924
Övriga skulder		4 376	1 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	24 459	23 675
		<u>63 023</u>	<u>76 096</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 496 772</u>	<u>1 080 801</u>

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2020</i>	<i>2019</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	1 234 108	-4 322
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-1 198 862	26 467
		35 246	22 145
Betald inkomstskatt		379	336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 625	22 481
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-76	61
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		12 737	5 408
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-13 073	-50 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 213	-22 987
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-	-4 110
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-244 400	-233 350
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 534 577	555
Förvärv av finansiella tillgångar		-1 519 644	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-229 467	-236 905
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		-	5 229
Upptagna lån		195 879	251 465
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		195 879	256 694
Årets kassaflöde		1 625	-3 198
Likvida medel vid årets början		21 584	24 782
Likvida medel vid årets slut	29	23 209	21 584

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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 uträngas. 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. 

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal

Varken koncernen eller moderbolaget har några finansiella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är finansiellt.

Finansiella leasingavtal

Varken koncernen eller moderbolaget har några finansiella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Utländsk valuta

Poster i utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

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.

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.

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

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

Övriga långfristiga ersättningar till anställda

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärde-beräknats.



Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Bland avsättningar redovisas ersättningsfond till vilken reavinster förts från fastighetsavyttringar och byten. Avsättningen har skett på grund av stadsomvandlingen och de expropriationsliknande förhållanden som råder. Avsättning och nyttjande av ersättningsfond redovisas från och med 2020 i koncernens resultaträkning under bokslutsdispositioner.

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.

Intäkter

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

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetallet 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 eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. 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.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. 

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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget har inte identifierat några uppskattningar och bedömningar som kan få betydande effekt på de redovisade beloppen.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2020	2019
<i>Koncernen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	191 732	175 710
Hysesrabatt, plomberade rum, hyresfri månad	-970	-904
Hysesbortfall	-8 358	-4 804
Övriga rörelseintäkter	19 659	17 134
	<u>202 063</u>	<u>187 136</u>
	2020	2019
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	171 130	156 027
Hysesrabatt, plomberade rum, hyresfri månad	-970	-766
Hysesbortfall	-5 238	-4 637
Övriga rörelseintäkter	18 867	16 331
	<u>183 789</u>	<u>166 955</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
<i>Koncernen</i>		
Arvode för förvaltning	48 713	49 573
Realisationsvinster	1 433 033	155
Elhandelsintäkter	13 172	13 713
Övrigt	354	4 537
	<u>1 495 272</u>	<u>67 978</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Arvode för förvaltning	51 874	52 115
Realisationsvinster	1 433 033	155
Elhandelsintäkter	13 172	13 713
Övrigt	354	4 537
	<u>1 498 433</u>	<u>70 520</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Ersättning för direkta kostnader, 64,7 mkr (63,8 mkr), avseende Kiruna kommuns fastigheter har minskat externa kostnader. Arvodesintäkterna för förvaltningsuppdraget redovisas i posten Övriga intäkter med 47,4 mkr (47,6 mkr). Ersättning för direkta kostnader, 0,3 mkr (0,2 mkr) avseende Kiruna Näringsfastigheter AB:s fastigheter har minskat externa kostnader. Arvodesintäkterna för förvaltningsuppdraget redovisas i posten Övriga intäkter med 3,2 mkr (2,5 mkr).

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020	2019
<i>Koncern</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	118	138
Skatterådgivning	112	96
Andra uppdrag	151	357
<i>Lekmannarevision</i>		
Revisionsuppdrag	40	65
Andra uppdrag	–	–
<i>Moderföretag</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	88	105
Skatterådgivning	112	96
Andra uppdrag	151	357
<i>Lekmannarevision</i>		
Revisionsuppdrag	40	65
Andra uppdrag	–	–

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

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2020	varav män	2019	varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	147	37%	145	37%
Totalt i moderföretaget	147	37%	145	37%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterföretag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	147	37%	145	37%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2020-12-31 Andel kvinnor	2019-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelsen	23%	23%
Övriga ledande befattningshavare	50%	43%
<i>Koncernen totalt</i>		
Styrelsen	23%	23%
Övriga ledande befattningshavare	50%	43%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020		2019	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	54 112	24 564	55 357	22 415
(varav pensionskostnad)		1) (6 649)		1) (4 113)
Dotterföretag	-	-	-	-
(varav pensionskostnad)		(-)		(-)
Koncernen totalt	54 112	24 564	55 357	22 415
(varav pensionskostnad)		2) (6 649)		2) (4 113)

1) 2) Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 3 045 tkr (f.å. 310 tkr) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 tkr (f.å. 0 tkr).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2020		2019	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 384	53 089	1 454	54 305
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	
Dotterföretag	-	-	-	-
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	
Koncernen totalt	1 384	53 089	1 454	54 305
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	

VD har en uppsägningstid om sex månader från företagets sida och sex månader vid egen uppsägning. Erhållna bidrag har reducerat personalkostnaderna med 0 tkr (0 tkr).

Not 8 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare
Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	539	210
Mellan ett och fem år	1 479	377
Senare än fem år	-	92
	2 018	679

	2020	2019
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	334	210

Moderföretaget

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	539	210
Mellan ett och fem år	1 479	377
Senare än fem år	-	92
	2 018	679

	2020	2019
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	334	210

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke
uppsägningsbara operationella leasingavtal

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Inom ett år	40 073	39 980
Mellan ett och fem år	43 360	47 427
Senare än fem år	353	746
	<u>83 786</u>	<u>88 153</u>

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

Moderföretaget

Framtida minimileaseavgifter avseende icke
uppsägningsbara operationella leasingavtal

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Inom ett år	22 364	22 625
Mellan ett och fem år	28 437	28 136
Senare än fem år	104	-
	<u>50 905</u>	<u>50 761</u>

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

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	193	159
	<u>193</u>	<u>159</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, övriga	193	159
	<u>193</u>	<u>159</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, Kiruna kommun internbank	-8 641	-7 515
Räntekostnader, övriga	-6	-14
	<u>-8 647</u>	<u>-7 529</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, Kiruna kommun internbank	-8 223	-7 086
Räntekostnader, övriga	-6	-12
	<u>-8 229</u>	<u>-7 098</u>

a

Not 11 Skatt på årets resultat

	2020	2019
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-1 391	-
Uppskjuten skatt	-17 291	2 707
	<u>-18 682</u>	<u>2 707</u>

Avstämning av effektiv skatt	2020		2019	
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		91 508		247
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-19 583	21,4%	-53
Ej avdragsgilla kostnader	53,6%	-49 031	55,5%	-137
Ej skattepliktiga intäkter	-5,2%	4 744	-1,6%	4
Återförda underhållskostnader	-4,1%	3 720	-421,9%	1 042
Årets skillnad mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar	-64,1%	58 689	498,0%	-1 230
Temporär skillnad bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	20,0%	-18 321	-406,1%	1 003
Årets uppbokande/nyttjande av skattemässigt rullande underskott	-1,0%	936	-151,0%	373
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga reavinster	0,9%	-866	0,0%	-
Effekt av ändrad skattesats	-1,1%	1 030	-690,3%	1 705
Redovisad effektiv skatt	20,4%	-18 682	-1096,0%	2 707

	2020	2019
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skatt	-944	-
Uppskjuten skatt	-16 637	129
	<u>-17 581</u>	<u>129</u>

Avstämning av effektiv skatt	2020		2019	
<i>Moderföretaget</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		86 742		46 096
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	-18 563	21,4%	-9 865
Ej avdragsgilla kostnader	56,5%	-49 031	0,3%	-136
Ej skattepliktiga intäkter	-4,6%	3 994	0,0%	4
Återförda underhållskostnader	-4,3%	3 720	-2,3%	1 042
Årets skillnad mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar	-67,9%	58 866	-18,7%	8 620
Temporär skillnad bokföringsmässigt restvärde och skattemässigt restvärde	20,3%	-17 585	-0,3%	129
Årets uppbokande/nyttjande av skattemässigt rullande underskott	-1,1%	936	-0,7%	335
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga reavinster	1,0%	-866	0,0%	-
Effekt av ändrad skattesats	-1,0%	948	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	20,4%	-17 581	-0,3%	129

K

Not 12	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		853 977	802 556
Nyanskaffningar		158 169	15 116
Investeringsstöd		-22 155	-
Avyttringar och utrangeringar		-151 325	-10 560
Omklassificeringar		193 734	46 865
Vid årets slut		1 032 400	853 977
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-207 978	-191 624
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		49 810	4 775
Årets avskrivning		-22 626	-21 129
Vid årets slut		-180 794	-207 978
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-52 840	-52 840
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar		21 107	-
Årets nedskrivningar		-35 066	-
Vid årets slut		-66 799	-52 840
Redovisat värde vid årets slut		784 807	593 159
		2020-12-31	2019-12-31
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		776 475	725 054
Nyanskaffningar		158 169	15 116
Investeringsstöd		-22 155	-
Avyttringar och utrangeringar		-151 325	-10 560
Omklassificeringar		193 734	46 865
Vid årets slut		954 898	776 475
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-186 048	-171 991
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		49 810	4 775
Årets avskrivning		-20 330	-18 832
Vid årets slut		-156 568	-186 048
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-49 333	-49 333
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar		17 600	-
Årets nedskrivningar		-35 066	-
Vid årets slut		-66 799	-49 333
Redovisat värde vid årets slut		731 531	541 094
Varav mark		2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		30 335	25 622
Nyanskaffningar		23 652	4 713
Avyttringar och utrangeringar		-3 643	-
Redovisat värde vid årets slut		50 344	30 335
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		23 773	19 060
Nyanskaffningar		23 652	4 713
Avyttringar och utrangeringar		-3 643	-
Redovisat värde vid årets slut		43 782	23 773

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 050 168	1 068 570
Vid årets slut	1 094 566	1 050 168
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	942 436	960 254
Vid årets slut	978 159	942 436

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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	399	399
Vid årets slut	399	399
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-183	-143
Årets avskrivning	-40	-40
Vid årets slut	-223	-183
Redovisat värde vid årets slut	176	216
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	399	399
Vid årets slut	399	399
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-183	-143
Årets avskrivning	-40	-40
Vid årets slut	-223	-183
Redovisat värde vid årets slut	176	216

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	25 779	24 783
Nyanskaffningar	1 506	3 024
Avyttringar och utrangeringar	-1 365	-2 028
Vid årets slut	25 920	25 779
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 649	-15 313
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 121	1 584
Årets avskrivning	-2 119	-1 920
Vid årets slut	-16 647	-15 649
Redovisat värde vid årets slut	9 273	10 130

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	25 779	24 783
Nyanskaffningar	1 506	3 024
Avyttringar och utrangeringar	-1 365	-2 028
Vid årets slut	25 920	25 779
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 649	-15 313
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 121	1 584
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 119	-1 920
Vid årets slut	-16 647	-15 649
Redovisat värde vid årets slut	9 273	10 130

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott
avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	442 743	274 274
Nedskrivning	-194 000	-
Omklassificeringar	-193 734	-46 865
Investeringar	116 247	215 334
Redovisat värde vid årets slut	171 256	442 743
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	442 437	274 092
Nedskrivning	-194 000	-
Omklassificeringar	-193 734	-46 865
Investeringar	106 880	215 210
Redovisat värde vid årets slut	161 583	442 437

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	20 895	16 785
Lämnat aktieägartillskott	–	4 110
Redovisat värde vid årets slut	20 895	20 895

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>2020-12-31 Redovisat värde</i>	<i>2019-12-31 Redovisat värde</i>
Kiruna Näringsfastigheter AB, 556796-5024, Kiruna	2 000	100,0	20 895	20 895
			20 895	20 895

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 18 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>2020-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Bokfört och skattemässigt restvärde	590 807	482 581	108 226
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
	590 807	482 581	108 226

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Bokfört och skattemässigt restvärde	–	22 294	-22 294
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	–	22 294	-22 294

<i>Koncernen</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>2019-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Bokfört och skattemässigt restvärde	593 159	564 343	28 816
Skattemässigt underskottsavdrag	–	5 439	-5 439
	593 159	569 782	23 377

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2019-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Bokfört och skattemässigt restvärde	–	6 167	-6 167
Skattemässigt underskottsavdrag	1 164	–	1 164
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	1 164	6 167	-5 003

<i>Moderföretaget</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>2020-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Bokfört och skattemässigt restvärde	537 531	419 046	118 485
Skattemässigt underskottsavdrag	—	—	—
	<u>537 531</u>	<u>419 046</u>	<u>118 485</u>

<i>Moderföretaget</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Bokfört och skattemässigt restvärde	—	24 408	-24 408
Skattemässigt underskottsavdrag	—	—	—
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>—</u>	<u>24 408</u>	<u>-24 408</u>

<i>Moderföretaget</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>2019-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Bokfört och skattemässigt restvärde	541 094	499 345	41 749
Skattemässigt underskottsavdrag	—	5 439	-5 439
	<u>541 094</u>	<u>504 784</u>	<u>36 310</u>

<i>Moderföretaget</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2019-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Bokfört och skattemässigt restvärde	—	8 935	-8 935
Skattemässigt underskottsavdrag	1 164	—	1 164
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>1 164</u>	<u>8 935</u>	<u>-7 771</u>

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	222	404
Tillkommande fordringar	1 519 643	—
Reglerade fordringar	-182	-182
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 519 683</u>	<u>222</u>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	40
Tillkommande fordringar	1 519 643	—
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 519 683</u>	<u>40</u>

Not 20 Disposition av vinst

Moderföretaget

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 248 641 710,26 kr disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		248 641
	Summa	<u>248 641</u>

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2020-12-31	2019-12-31
Antal aktier	4 065	4 065
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 22 Övriga avsättningar

<i>Ersättningsfond - Uppskjuten skatt</i>	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Redovisat värde vid årets början	60 804	72 451
Avsättningar som gjorts under året	294 889	-
Belopp som tagits i anspråk under året	-60 804	-11 647
Redovisat värde vid årets slut	<u>294 889</u>	<u>60 804</u>

Not 23 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	25 000	25 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:	<u>719 545</u>	<u>519 433</u>
	744 545	544 433
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	25 000	25 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	<u>690 080</u>	<u>494 201</u>
	715 080	519 201

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna lönekostnader	9 575	8 817
Upplupna driftskostnader	12 895	12 671
Övriga poster	<u>2 849</u>	<u>2 839</u>
	25 319	24 327
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna lönekostnader	9 575	8 817
Upplupna driftskostnader	12 143	12 043
Övriga poster	<u>2 741</u>	<u>2 815</u>
	24 459	23 675

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Fastigo	1 065	1 011
Hysesgäststyrtd lägenhetsunderhåll	16 694	16 458
	<u>17 759</u>	<u>17 469</u>

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Fastigo	1 065	1 011
Hysesgäststyrtd lägenhetsunderhåll	16 694	16 458
	<u>17 759</u>	<u>17 469</u>

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
<i>Koncernen</i>		
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	191	157
Erlagd ränta	-8 647	-7 529
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	191	157
Erlagd ränta	-8 229	-7 098

Not 29 Likvida medel

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	23 209	21 584
	<u>23 209</u>	<u>21 584</u>
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	23 209	21 584
	<u>23 209</u>	<u>21 584</u>

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.

2

Not 30 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2020	2019
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	24 785	23 088
Nedskrivningar/Återföring nedskrivningar	207 959	–
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 432 817	5 675
	-1 200 073	28 763
	2020	2019
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	22 489	20 792
Nedskrivningar/Återföring nedskrivningar	211 466	–
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 432 817	5 675
	-1 198 862	26 467

Not 31 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Kiruna kommun, org nr 212000-2783, med säte i Kiruna kommun. Koncernredovisning upprättas av Kiruna kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen

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

Not 32 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning

Balansomslutning: Totala tillgångar

Avkastning på

sysselsatt kapital: (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital

Finansiella intäkter Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)

Sysselsatt kapital: Totala tillgångar - räntefria skulder

Räntefria skulder: Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på

eget kapital: Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital

hänförligt till moderföretagets aktieägare

Soliditet: (Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

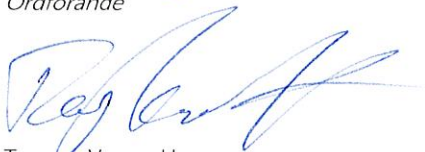
Kiruna 2021-03-03



Stefan Sydberg
Ordförande



Gunnar Selberg
Vice ordförande



Tommy Vasara Hammare



Katarina Hjertell



Anders Tano



Elisabeth Persson Holmdén



Jan Perälä



Tomas Stålnäcke



Sten Stridsman



Mats Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-10

KPMG



Tapio Kostet
Auktoriserad revisor