

# Kirunabostäder AB årsredovisning 2009



Produktion: Krauz & Co reklambyrå Foto: Kirunabostäder, Jörgen Medman

## Innehåll

4	Styrelsens ord
5	Verksamhetsanalys
6	Årets ekonomiska utfall /Nyckeltal
7	Ekonomiavdelningen/Fastighetsavdelningen
8	Marknadsavdelningen/ Pojektavdelningen
9	Driftavdelningen/ Uppdragsverksamheten, beskrivning
10	Nyckeltal Uppdragsverksamheten
11	Uppdragsverksamheten
12	Framtid Kirunabostäder AB
13	Resultaträkning
14	Balansräkning
15	Balansräkning /Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
16	Kassaflödesanalys
17-22	Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
22	Underskrifter
23	Revisionsberättelse



**Kirunabostäders styrelse:** Eva Gärdemalm Thorneus, Henrik Lindmark, Ulla Selborg, Bror Stålnacke, Alvar Ejeblad, Jan-Erik Nygren, Jan Sydberg, Joakin Norman, Tommy Stridsman, Hugo Haara, Per-Olof Lassi, Tomas Eriksson.

Sten Nyhlen, Lars Gunnestam, Dan Lundström, Vera Tapani, Lilly Rönnebro, Laila Niia.

Saknas på bild: Adam Rudegran-Ålsedahl, Arild Storeide, Håkan Bäckström, Gunnar Bergman, Erik Isaksson, Jan Bergman och Gunvor Kenttä.

## Styrelsens ord

2009 har präglats av olika projekt som totalt sett utvecklar företaget på ett positivt sätt det handlar om allt från "Äldreboende" på Lombolo till rivning av Terrassen och bygge av Gallerian och en ny Raketskola. Fokus under året var tänkt att ligga på vår kärnverksamhet och våra kunder, dock har projekt tagit upp en hel del av tiden så kundfokus kommer att fortsätta även under 2010. En NKI – "Nöjd Kund Index" undersökning genomfördes under hösten 2009 vilket visade att vi har en förbättringspotential men också att våra kunder trivs i sina lägenheter och i sina bostadsområden.

Vi har fortsatt arbetet med att underhålla våra fastigheter, även om åtgärder som att tex byta värmeledningar eller att "relina" avloppsledningar inte är något som i första hand syns vid första anblicken, är det nödvändigt för att bevara fastigheternas värde. Vi har intensifierat arbetet med "Jakten på Kilowatten" och arbetet med Energy performance Contracting (EPC). Minskade mediakostnader och förändrat betende i syfte att spara energi är saker som kommer att vara positivt för både Kirunabostäder och våra hyresgäster.

En viktig åtgärd för framtiden är att Kirunabostäder AB skall arbeta med kostnadsbesparingar över hela organisationen. Att Kirunabostäder AB gör en vinst 2009 innebär inte att ytterligare kostnadsbesparingar inte kommer att genomföras. Dessutom finns ett krav från ägaren att soliditeten skall öka till 15 % på sikt, detta för att kunna stå bättre rustad inför

kommande utmaningar. Att fortsätta det utvecklande arbetet är en inspirationskälla för hela organisationen, och en avgörande framgångsfaktor för bolaget.

Kiruna kommuns beslut att minska på den totala lokalytan är nödvändigt och en framgångsfaktor som skyndsamt bör genomföras. Kirunabostäder AB står inför stora utmaningar de närmaste åren. Inledningsvis under 2010 bildas ett dotterbolag "Kiruna Näringsfastigheter AB" som kommer att handha affärslokaler, detta för att renodla ansvaret mellan moder- och dotterbolag.

Planer finns att kunna tillföra ytterligare nyproducerade bostäder, detta skall vägas mot att öppna kallställda lägenheter. Där görs en livscykelanalys av den totala kostnaden för fastigheten. Att utveckla centrumhandeln är en prioriterad åtgärd för Kiruna Näringsfastigheter AB, görs inte detta finns stor risk att bolagens lokaler i centrum urholkas. Det är av största vikt att hyresnivån följer den allmänna prisutvecklingen framöver. Att bolaget behöver satsa på kompetenshöjande åtgärder är en mycket viktig del för att kunna möta framtida krav på bolagen.

Tillsammans med vår personal är vi rustade och starka inför framtiden. Vi från Styrelsen vill härmed tacka all personal för ett mycket gott arbete under 2009. 🍀

# Verksamhetsanalys

## Affärsidé

*Bolaget ska med ett kundfokuserat arbetssätt förvalta och tillgodose behovet av bostäder och lokaler med rätt kvalitet till rätt pris inom Kiruna kommun.*

## Vision

*Kirunabostäder AB ska vara kända för sin höga kvalitet på bostäder och lokaler; vara den ledande aktören och förvaltaren samt den mest attraktiva arbetsgivaren inom Kiruna kommun.*

## Med det menar vi:

- att vi sätter kunden i centrum
- att vi är det naturliga valet när någon behöver bostad eller lokal
- att vi aktivt verkar för utvecklingen av våra affärslokaler
- att vi erbjuder ett tryggt och personligt boende
- att vi är kända för den bästa servicen och det bästa bemötandet genom en engagerad och kompetent personal
- att vi verkar för att vår personal har god hälsa och hög trivsel
- att vi skapar en långsiktig sund ekonomi på affärsmässiga grunder
- att vi tar ett stort miljöansvar och verkar för ett sunt nyttjande av naturens resurser

## Personal

Under året har 107 personer varit tillsvidareanställda vid Kirunabostäder AB. Det är en minskning med 19 anställda mot föregående år.

Under 2009 har en projektchef, projektledare bygg, lokalvårdare, ventilationsmontör och en hantverkare anställts vid Kirunabostäder AB.

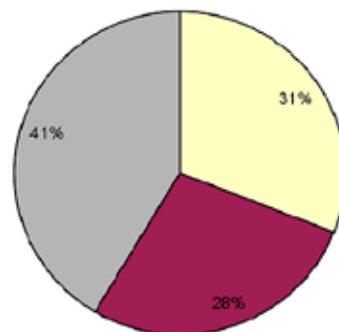
Medellåldern inom Kirunabostäder har minskat från 50,4 till 47,7 år under 2009.

Medeltalet för frisktalet under 2009 var 96,8 %.

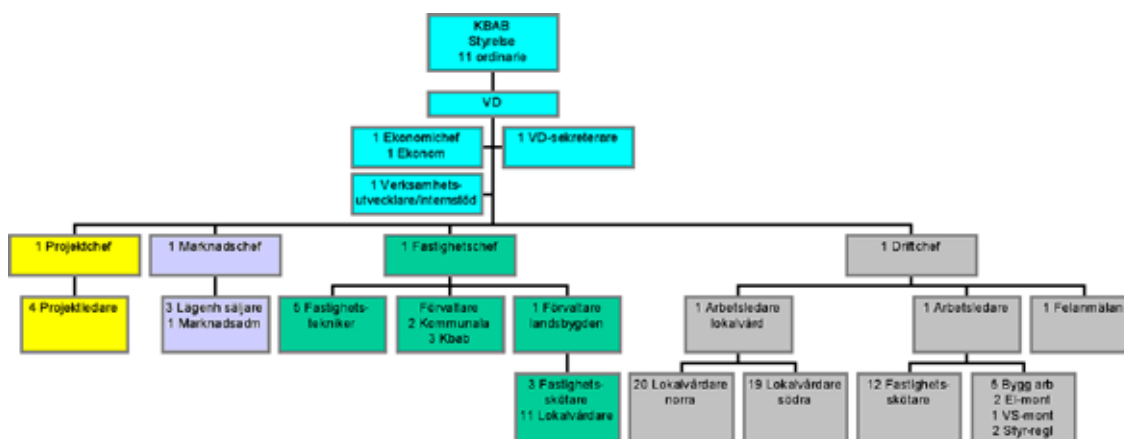
## Fakta

Kirunabostäder AB har 1941 st lägenheter och 25 373 m<sup>2</sup> lokaler varav 11 411 m<sup>2</sup> är renodlade affärslokaler. Total yta för Kirunabostäder AB samtliga bostäder och lokaler är 143 317 m<sup>2</sup>.

Fördelningen av bostäder var 2009 enligt följande: (uppgifter hämtad från Kiruna kommun)



- KBAB (inom Kiruna C)
- FAB + 4 större bostadsföretag
- Bostadsrätter och mindre flerbostadshus (Kiruna C)



# Årets ekonomiska utfall

Kirunabostäder AB visar en vinst med ca 2,5 mkr för 2009. Hyresintäkterna ökar med 6,2 mkr till 124,4 mkr för 2009. För bostäder är uthyrningsgraden drygt 99 %, under 2009 har denna bibehållits på denna höga nivå.

För lokaler har vakansgraden ökat, detta innebär att hyresbortfallet för 2009 ökade med 2,3 mkr till 3,9 mkr. Främsta orsaken är ombyggnation av Gallerian.

De största kostnadsökningarna för 2009 var fjärrvärme som ökade med 1,8 mkr till 27,4 mkr, främst till följd av kraftigt höjd fjärrvärmeskatte under sommaren 2008 som slår fullt ut under 2009. Finanskrisen har inneburit att räntekostnaderna minskat med ca 1 mkr samt att kostnaden för el minskat med 0,9 mkr. Kirunabostäder AB har med aktiva åtgärder lyckas vända trenden

med ökande reparationskostnader, dessa har under 2009 minskat med ca 2,3 mkr. Detta har inneburit att kostnader för reparationer kan omfördelas till det planerat underhållet.

Att den långsiktiga underhållet kan öka och överstiga akuta reparationer är mycket gynnsamt. Kostnaden för underhållet för 2009 var 19,2 mkr.

Inför 2010 har Kirunabostäder AB stora utmaningar framför sig, främst gäller de ökande driftkostnader (värme, vatten, el och renhållning) samt att ytterligare minska reparationerna så att resurser kan användas till att öka det planerade underhållet. Dessa utmaningar är Kirunabostädernas AB stora framgångsfaktorer för framtiden.

## Nyckeltal Kirunabostäder AB 09-12-31

**Antal lägenheter 2009: 1941 st      Lägenhetsyta 2009: 117 944 m<sup>2</sup>      Lokalyta 2009: 25 373 m<sup>2</sup>**

### Nyckeltal Bruttohyra inkl värme kr/m<sup>2</sup> (Riket 2008, 837 kr/m<sup>2</sup>)

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
728	747	737	793	844

### Nyckeltal Reparationer kr/m<sup>2</sup> (Riket 2008, 51 kr/m<sup>2</sup>)

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
72	74	133	116	97

### Nyckeltal Underhåll kr/m<sup>2</sup> (Riket 2008, 154 kr/m<sup>2</sup>)

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
Budget				
142	148	122	134	139

### Nyckeltal Förbrukningskostnader kr/m<sup>2</sup> (Riket 2008, 174 kr/m<sup>2</sup>)

(värme, vatten och el)				
2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
269	280	296	299	346

### Nyckeltal Fastighetsskötsel inkl städning kr/m<sup>2</sup> (Riket 2008, 74 kr/m<sup>2</sup>)

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
Budget				
52	52	54	49	58

### Nyckeltal Administration (direkt och central) kr/m<sup>2</sup> (Riket 2008, 81 kr/m<sup>2</sup>)

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
53	53	59	61	61

### Nyckeltal Hyresbortfall % (Riket 2008, 2,2%)

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
2,8	2,0	1,5	3,4	1,9

### Nyckeltal Soliditet % (Riket 2008, 20%)

2006	2007	2008	2009
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut
10,6	10,8	9,2	9,2

# Ekonomiavdelningen

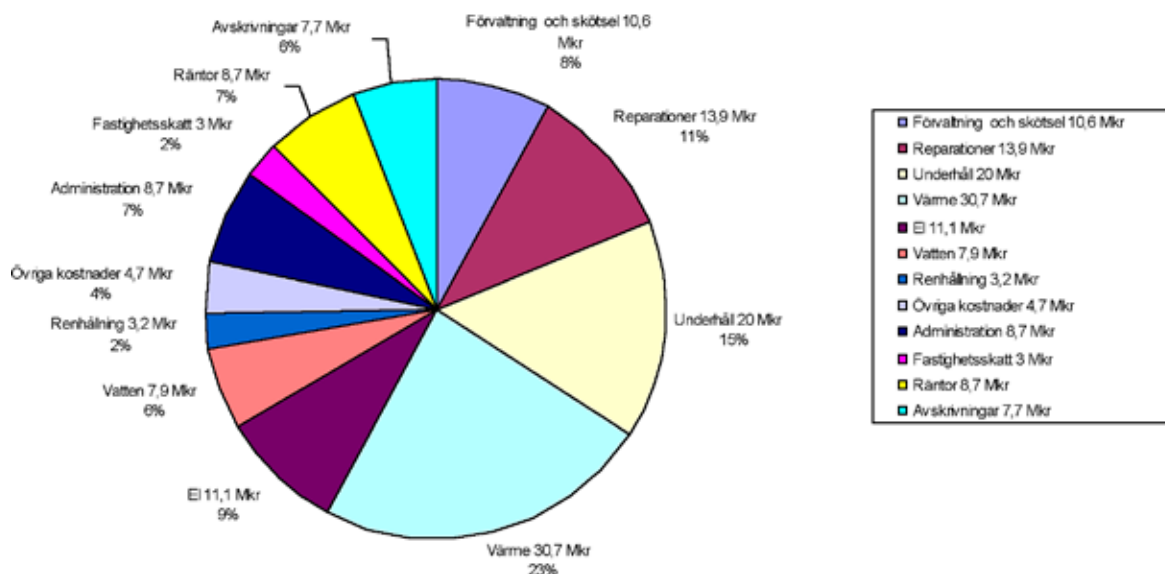
Ansvarig för ekonomiavdelningen är Per Holma. Ekonomiavdelningen består av chef samt två ekonomer. Avdelningen har med de utökade arbetsuppgifterna ökat med en person under året. Hyresförhandling inför 2009 resulterade i två höjningar under året. Inriktningen var att få upp hyresnivån, resultatet blev en ökning med 58 kr/m<sup>2</sup> eller 7,6 % på årsbasis. För 2009 innebar hyreshöjningen en intäktsökning med 5,6 mkr.

Hyreshöjningen gav Kirunabostäder AB möjlighet att kunna satsa mer på långsiktigt underhåll, vilket var nödvändigt för att kunna minska reparationerna.

## Framtid ekonomiavdelningen

Inför år 2010 har nya hyresförhandlingar genomfört med hyresgästföreningen och höjningen blev 1,7 %. Kirunabostäder AB bildar ett dotterbolag för kommersiella fastigheter ”Kiruna Näringsfastigheter AB”, detta för att renodla verksamheterna och uppdraget. Kirunabostäder AB och Kiruna Näringsfastigheter AB planerar att genomföra ett större fastighetsköp av Kiruna kommun under 2010.

## Vad går hyran till? Budget 2010



# Fastighetsavdelningen

Ansvarig för fastighetsavdelningen är Tomas Stålnacke. Fastighetsavdelningen består av tre förvaltare bostäder, två förvaltare kommunala lokaler, samt en förvaltare för landsbygden. I förvaltaren för landsbygden ingår fastighetsskötare och lokalvård. Tekniska personalen flyttades till driftavdelningen under året. I fastighetsavdelningen ingår 21 personer. Kirunabostäder AB har ett uppdämt underhållsbehov, behovet är för de närmaste 5 åren nästan 200 mkr. En stor kostnadspost är vattensador, dessa beror bl.a. på sönderrostade ventilationsstosar på Lombolo. En skada understiger sällan 100 tkr. Under 2009 har stora satsningar gjorts inom Lombolo strand. Projektet kommer att fortsätta under 2010 och då planeras Lombolo backe att åtgärdas, kostnaden per område är ca 1 mkr.

Byte av värmeledningsstammar Rönnpån (enrörssystem) pågår. Detta är mycket viktig åtgärd som kommer att fortsätta över åren. En enskild skada kostar i normalfallet över 200 tkr.

Projektet planeras att fortsätta tills samtliga fastigheter är åtgärdade, kostnaden beräknas till 1,5 mkr per gård. Totalkostnaden beräknas till ca 12 mkr.

Under 2009 påbörjades ett projekt med att reliniera avloppsstammarna i fastigheterna, kostnaden är ca 1/3 av ett traditionellt stambyte. Tekniken är ny för Kirunabostäder AB.

Ett viktigt arbete för Kirunabostäder AB är att minska mediakostnaderna. Tidigt under året har ”Jakten på kilowatten” påbörjats som inriktar sig på beteendeåtgärder. Under 2009 startade ett stort Energy Performance Contracting ”EPC”. Målet är att påbörja implementering av energibesparande åtgärder under hösten 2010. Projektet beräknas vara fullt genomfört till årsskiftet 2012-2013. Potentialen för energibesparingen kan vara mellan 25-30%.

## Framtid Fastighetsavdelningen

Framgångsfaktorerna för Kirunabostäder AB är att få ner kostnaderna för energi, detta är den viktigaste faktorn för bolaget på kort och lång sikt. Även att omfördela kostnader för reparationerna till underhåll är bland de viktigaste utmaningar bolaget står inför framtiden. Underhållet bör inom kort årligen ligga på ca 25 mkr per år för att hantera bolagets underhållsskuld i positiv riktning. Kirunabostäder AB måste prova alla tillgängliga vägar för att få ökade resurser att satsa på det eftersatta underhållet. Klarar bolaget detta kan framtiden se ljus ut.

# Marknadsavdelningen

Ansvarig för marknadsavdelningen är Annelie Vinsa. Marknadsavdelningen består av tre säljare samt en lokal-koordinator. 2009 har varit ett händelserikt år på många sätt, antal anställda och antal ansvarsområden på marknadsavdelningen har varierat under året.

Året började med att utvärdera och utreda hur vi skulle eliminera riskfaktorer i samband med omorganisationen och övertagande av felanmälan till marknadsavdelningen. Projektet ”KRAFT” som står för Kompetens, Relationer, Arbete, Förtroende, Tillit, har genomförts under året. Projektet där alla avdelningar samverkade genom analys av flera områden kring felanmälan, beställningar, nyckelhantering mm. Resultatet av arbetet blev lyckat och många nya rutiner skapades. Felanmälan och hanteringen av de nya rutinerna avseende nyckelhantering har krävt ett stort engagemang på avdelningen under våren. Dessa verksamheter har övergått till driftavdelningen under hösten.

Ett krävande arbete med att ta fram en ny hemsida har pågått under hela året och den 11 december 2009 kunde Kirunabostäder AB äntligen lägga ut hemsidan i skarpt läge. En ny hemsida har varit efterlängtat både av kunder och av personal. Hemsidan gav bättre kundservice och en snabbare kommunikation.



Sammanslagning av Kirunabostädernas och Kiruna kommuns databaser i fastighetssystemet Summarum var nödvändigt för att även kunna lägga ut Kiruna kommuns objekt på webben. Ett stort arbete med att utveckla

Kiruna centrum och våra affärsfastigheter har pågått under hela året och i slutet på året kunde Kirunabostäder AB presentera den 1:a nya hyresgästen i Gallerian. Arbete med att utveckla Gallerian har tagit fart i slutet på 2009 och under första kvartalet 2010, beräknar bolaget att underlaget finns färdigt.

På bostadssidan är trycket på lägenheter fortsatt stort och efterfrågan är större än tillgången vilket genererar en hel del kritik främst från inflyttande till Kiruna kommun. Processen från uppsägning till ny hyresgäst strävar bolaget genomgående att korta ner, samtidigt som vi anpassat reglerna för att tillmötesgå nya behov som uppstår.

## Framtid Marknadsavdelningen

Marknads- och utvecklingsfrågor blir en alltmer viktig funktion såväl inom Kirunabostäder AB som övriga bolag. Ett led i det är vikten av kundvård. Bolaget kommer genom den nya hemsida att utveckla fler möjligheter till att enklare kunna få information om vad som händer i det egna bostadsområdet och hantera sina egna ärenden som avier, söka bostad, svara på erbjudanden mm.

Under 2010 kommer en ”Kirunabostäders dag” att anordnas med tanke på att träffa våra kunder och ge dessa möjligheter att besöka oss på ett annorlunda och hemtrevligt sätt.

Att utveckla boendet med att kunna göra egna val – dvs egna standardförbättringar är en viktig del som vi hoppas kunna leverera under 2010. Lokaler och utveckling av Kiruna centrum är en stor och omfattande process som pågår och kommer att intensifieras under året. Lokaler för olika kommunala förvaltningar och projekt är en stor del av bolagets uppdrag, liksom att se över hur utvecklingen av bostäder skall fortgå i Kiruna.

# Projektavdelningen

Ansvarig för projektavdelningen är Stefan Sandklint. Projektavdelningen består av projektchef som anställts under året, samt fyra projektledare. Projektavdelningen är en intern konsultresurs, som handhar investerings-, reinvesterings-, underhålls- och projekteringsprojekt i bolagets egna fastighetsbestånd, samt för uppdragsverksamheten.

Under året har avdelningen administrerat och lett ett flertal projekt, dels inom det egna beståndet samt åt de kommunala förvaltningarna.

För Kirunabostäder AB:s fastigheter är följande färdigställt alternativt påbörjat under år 2009.

### Färdigställda projekt

- Ombyggnation 30 lägenheter Lombolo Backe, Björkplan 6
- Takreparationer Skopföraren och Ormen Långe
- Ny uteplats, Fjällgården
- Ombyggnad kök och bastu, Lastaregatan 15
- Anpassning lokaler åt socialförvaltningen, Högalidsgatan 1
- Ventilationsåtgärder, Föreningsgatan 25

### Påbörjade / Pågående projekt

- EPC projekt, energibesparings projekt, hela fastighetsbeståndet
- Stambyte Rönnpalan
- Relining, Adolf Hedinsväg 1
- Projektering av Hotell, Pub och Galleria, ”Lilla Skolan”
- Ny inlastning, Systembolaget
- Fönsterbyte, Björkplan 5
- Stosreparationer Lombolo, Tall och Björkplan

## Framtid Projektavdelningen

Projektavdelningen står inför stora utmaningar m.h.t. kommande ”stadsflytt”. För att möta dessa utmaningar så anställs ytterligare en projektledare i början av 2010. Projektavdelningen följer noga kommande utvecklingar, bedömning är att avdelningen kommer att behöva växa mera under senare delen av 2010.

# Driftavdelningen

Ansvarig för driftavdelningen är Alex Spångberg. Driftavdelningen har fem underavdelningar med arbetsledare omfattande lokalvård, fastighetsskötare, hantverkare och felanmälan. Avdelningen består av ca 65 medarbetare. Två arbetsledare och en samordnare samt en ansvarig för felanmälan.

Under året slogs hela lokalvården ihop under en arbetsledare dessutom fick hantverkare och fastighetsskötare samma arbetsledare.

Under 2009 flyttades felanmälan (en person) från marknadsavdelningen till driftavdelningen samt fem tekniker från fastighetsavdelningen. Landsbygdsorganisationen på 15 personer flyttades från driftavdelningen till fastighetsavdelningen. Hantverkare och fastighetsskötare kommer att ingå under samma arbetsledare.

Driftavdelningen är utförare av felanmälingar och ansvarar för lokalvård, underhåll och reparationer i Kirunabostäder AB:s egna fastigheter och Kiruna kommuns fastighetsbestånd (uppdragsverksamheten).

Driftavdelningen är Kirunabostäder AB:s egna entreprenörorganisation.

Kiruna kommun har under året minskat ambitionen på lokalvården, därigenom har städfrekvensen i egna fastigheter förändrats utan nämnvärda ambitionsförsämringar. Den årliga besparingen bedöms vara drygt 3 mkr. Detta innebar även personalbesparingar på 12 personer. Utöver detta har 4 personer tagit förtida pension.



## Framtid Driftavdelningen

En framgångsfaktor för driftavdelningen är att mixa egen personal med entreprenader. Att utveckla Lombolo projektet ”yttre fastighetsskötsel” för hela beståndet är en framgångsfaktor. För att eventuellt minska kostnader och möta framtida besparingsbehov bör Kirunabostäder AB tillåtas att undersöks eventuella möjligheter och konsekvenser av att utreda besparingar inom hela driftorganisationen. Detta bör vara en skyndsam åtgärd.

Driftavdelningen undersöker om hur framtida beredskap skall skötas, detta skall vara klart under 2010.

# Uppdragsverksamheten, beskrivning

Kirunabostäder AB svarar för en samordnad administrativ och teknisk förvaltning avseende bolagets och kommunens fastighetsbestånd. Kirunabostäder AB redovisar årliga kostnader för löpande drift, underhåll, personal mm. I kommunens redovisning återfinns hyresintäkter, ersättning för uppdraget, övriga kostnader och kapitaltjänsten.

Uppdragsverksamheten består av 251 st lägenheter och ca 213 000 m<sup>2</sup> lokaler. Uppdragsverksamheten består totalt av ca 236 000 m<sup>2</sup>.

## Året som gått

### Ekonomi uppdragsverksamheten

Kirunabostäder AB presenterade budgeten för 2009 med ett nollresultat enligt uppdrag. Förutsättningarna för att klara detta var näst intill omöjligt då uppdragsersättningen sänkts med 1,5 mkr samtidigt som prisökningarna varit omfattande under de senaste åren. Uppdragsersättningen kompenseras ej för prisökningar.

För att klara detta stoppades allt underhåll samt reparationer till ett minimum samt att ambitionsnivån på lokalvården minskade inom Kiruna kommuns lokaler.

Bokslutet 2009 för uppdragsverksamheten visar ett underskott på drygt 1,7 mkr. Att underskottet inte blev större beror på bl.a. följande:

- Lomboloskolan brann ner januari 2009
- Energibesparingar samt lägre elpris
- Personalminskningar m.h.t. ändrad ambitionsnivå för lokalvård

# Nyckeltal Uppdragsverksamheten Kiruna kommun 09-12-31

**Yta 2009: 235 516 m<sup>2</sup>**

## Nyckeltal Ersättning förvaltningsuppdrag kr/m<sup>2</sup>

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
410	426	432	434	419

## Nyckeltal Reparationer kr/m<sup>2</sup>

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
44 57	51	47	19	

## Nyckeltal Underhåll kr/m<sup>2</sup>

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
31 35	13	13	0	

## Nyckeltal Förbrukningskostnader kr/m<sup>2</sup>

(värme, vatten och el)

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
166	170	192	196	215

## Nyckeltal Fastighetsskötsel inkl städning kr/m<sup>2</sup>

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
128	134	140	119	130

## Nyckeltal Administration (direkt och central) kr/m<sup>2</sup>

2006	2007	2008	2009	2010
Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budget
29 34	35	50*	38	

(\*Inkluderat förtida avgångar)

## Projektavdelningen uppdragsverksamheten

Under året har avdelningen administrerat och lett ett flertal projekt som beställts direkt av förvaltningar samt Kirunabostäder AB:s egna projekt ingående i förvaltningsuppdraget. Under 2009 har ny chef för projektavdelningen tillsatts, samt en ny projektledare anställts.

### Projektavdelningen färdigställda projekt 2009

- Ombyggnation för högskolan, Parkskolan hus C
- Tillfälliga lokaler för socialen, ombyggnation Kv. Glaciären 3
- Lokaler för Sveriges Television och Sveriges Radio, ombyggnation Rymdhus 2
- Sanering brand Lomboloskolan
- Ombyggnation kök Rikab
- Ombyggnation till förskola, Bergskristallen, Luossavaaraskolan
- Ombyggnation kontor, Sametinget

### Projektavdelningen Påbörjade / Pågående projekt 2010

- Äldreboende Lombolo
- Raketskolan om och tillbyggnad
- Rivning Terrassen
- Rivning Ormen Långe
- EPC projekt (Energibesparingsprojekt)
- Ombyggnad lägenheter och kök, Blomstergården Vittangi
- Om och tillbyggnad, nytt kök Lombolo förskola
- Ny byggnad, Budohallen
- Socialens hus, Parkskolan hus A

- Slusk, verksamhet för studenter, Parkskolan hus C
- Ombyggnad kök och personalutrymmen, Kastanjen förskola
- RPS diverse mindre arbeten
- Ytskiktrenovering, nya kök, Vilan studentboende

## Driftavdelningen uppdragsverksamheten

Driftavdelningen utför fastighetsförvaltning på uppdrag av beställaren Kiruna kommun. Verksamheten är mottagare och utförare av felanmälningar och ansvarar för fastighetsskötsel, lokalvård, underhåll och reparationer i Kiruna kommuns fastighetsbestånd.

Under 2009 har beställaren Kiruna kommun justerat städfrekvensen, detta har medfört att Kirunabostäder AB har kunnat frigöra resurser.

## Marknadsavdelningen uppdragsverksamheten

Marknadsavdelningens uppdrag är uthyrning, lokalanpassning och flödesanpassning av kommunala lokaler. Under 2009, har det med hänsyn till det ekonomiska läget, pågått en hel del önskvärda omflyttningar och lokalvisningar för omflyttningar inom olika kommunala förvaltningar. En del har blivit verklig och andra inte, dock kräver allt detta en hel del tid och resurser.

Under denna punkt ser vi att förvaltningarna tillsammans med Kirunabostäder AB tillsammans verkar och arbetar för ett bättre nyttjande och en större ansvarstagande vad gäller kostnader



för ombyggda lokaler och kommande lokaler. Under året har kommunfullmäktige beslutat om renovering av studentboende på Skyttegatan 20 B, vilket är mycket behövt och uppskattat. Det finns en del vakanser bland studentbostäder.

Bilplatser är en stor del av administrationen och kostnaderna för bilplatserna täcks endast till ca 30-40% av inkomna hyror, därför togs ett förslag fram för nya hyresnivåer och avtalsunderlag, vilket antogs av kommunfullmäktige i slutet av året.

## Fastighetsavdelningen uppdragsverksamheten

Under det gångna året har många frågor varit kring det kraftigt reducerade underhållet och översyn av lokaler. Kirunabostäder AB har påbörjat ett energibesparingsprojekt *"Jakten på kilowatt"* inom Kiruna kommuns fastigheter. Inledningsvis är detta fokuserat främst på nyttjarens beteende i kommunala lokaler som ger energibesparing.

Utöver detta har bl.a. genomförts eller påbörjats:

- Injustering av seniorboendet Thulegården
- Lomby ishalls energiåtervinning är åter i full drift
- Energioptimering på Hjalmar Lundbomsskolan är påbörjad

Förutom normal fastighetsförvaltning så har det mesta av underhållsarbetet legat nere p.g.a. Kiruna kommuns sparkrav. För reparationer har kraftiga restriktioner gällt. I huvudsak har endast åtgärder genomförts för att undvika skador på personal och fastigheter.

Det kraftigt reducerade underhållet medför att den ackumulerade underhållsdelen växer och det blir svårt och dyrt att jobba i kapp. Från Kirunabostäders sida önskar vi att man kan följa lagd underhållsplan. Normalbehovet för en kommun med Kirunas ytor är drygt 14 mkr per år. M.h.t. det över tiden reducerade underhållet inom Kiruna kommuns fastigheter finns det ett uppdammt behov på ca 30 mkr omgående utöver den långsiktiga underhållsplanen.

## Framtiden uppdragsverksamheten

Kirunabostäder AB förvaltningsbidrag minskas med ytterligare 3,5 mkr för år 2010. Eftersom uppdragsverksamheten går med en förlust för år 2009 med drygt 1,7 mkr gör det att uppdraget

från Kiruna kommun till Kirunabostäder AB är omöjligt att genomföra till ett nollresultat. Kiruna kommun behöver öka det planerade underhållet. 2009 var avsättningen på det planerade underhållet ca 13 kr/m<sup>2</sup>. Riktvärdet för likvärdiga lokaler bör vara ca 60 kr/m<sup>2</sup>/år. Kiruna kommun bör i den långsiktiga driften avsätta medel, detta gör att långsiktig underhållsplanering kan återupptas. Att lösa uppkomna underhållsproblem med kortsiktiga investeringar är ett fel sätt att handskas med problemen. Under 2010 måste fortsatt fokus vara på energibesparande åtgärder för att omfördela resurser till underhåll. Förutom beteendeåtgärder så kommer Kirunabostäder AB implementera ett "EPC" (Energy Performance Contracting) projekt under 2010. "EPC" projektet är ett vägval som kan ge förutsättningar att bryta den mycket negativa kostnadsutvecklingen avseende energikostnader inom Kiruna kommun, detta kan ge förutsättningar att på sikt att omfördela resurser.

En ytterligare framgångsfaktor är tillåta uppdragsverksamheten förutsättningslöst utreda kostnadsbesparingar inom hela organisationen.

För att säkerställa att Kiruna kommun ska fortsätta vara en attraktiv studentstad så behövs långsiktiga avtal avseende ansvarsförhållande för studenter mellan Kiruna kommun och Kirunabostäder AB.

Kiruna kommun kommer att riva fastigheter på Terrassen i centrala Kiruna samt i Svappavaara. Totalt i detta skede drygt 160 lägenheter.

Kiruna kommun bör fortsätta under året med att avyttra fastigheter.

## Avslutning uppdragsverksamheten

Kiruna kommuns beslut att minska på den totala lokalytan är en framgångsfaktor och bör skyndsamt genomföras.

Kirunabostäder AB har sent under 2009 fått ett uppdrag att utreda intern hyressättning, detta kan ge förutsättningar för självsanering av lokalytor.

En annan viktig framgångsfaktor är att klargöra uppdragets omfattning och gränsdragningar samt ambitioner med uppdraget till Kiruna kommuns egna bostadsbolag, Kirunabostäder AB.



## Framtid Kirunabostäder AB

Kirunabostäder AB står inför stora utmaningar de närmast åren. Inledningsvis under 2010 bildas ett dotterbolag "Kiruna Näringsfastigheter AB" som kommer att handha affärslokaler, detta för att renodla ansvaret mellan moder- och dotterbolag. Bolagen planerar att förvärva 241 av Kiruna kommuns drygt 250 kvarstående lägenheter, samt drygt 23 000 m<sup>2</sup> lokaler. Förvärvet är ett sätt för bolaget att ta ansvar över delar av Kiruna kommuns fastighetsbestånd. Detta innebär att anpassad hyra m.h.t. kostnader och underhåll kommer sättas. Att utveckla olika boendeformer kommer att utredas under 2010, dessutom eventuellt tillföra ytterligare nyproducerade bostäder. Detta skall vägas mot att öppna kallställda lägenheter. Där görs en livscykelanalys av den totala kostnaden för fastigheten.

Att utveckla centrumhandeln är en prioriterad åtgärd för Kiruna Näringsfastigheter AB, görs inte detta finns stor risk att bolagens lokaler i centrum urholkas. Att bolaget behöver satsa på kompetenshöjande åtgärder är en mycket viktig del för att kunna möta framtida krav på bolagen. För att möta ägaren Kiruna kommuns förväntningar på en bred kostnadsöversyn så bör Kirunabostäder AB tillåtas att utreda personaldämpande kostnadsåtgärder utan restriktioner.

Att Kirunabostäder AB bör satsa på ett energibesparingsprojekt råder ingen tvekan om, detta är en mycket viktig åtgärd. Det är av största vikt att hyresnivån följer den allmänna prisutvecklingen framöver. Att genomföra sk nollavtal vid förhandling med hyresgästföreningen vinner ingen på. På sikt kan det vara direkt fördömande och ger oftast en onaturlig hyreshöjning när bolaget tvingas ta igen "förlorade år".

### Avslutning

En viktig åtgärd för framtiden är att Kirunabostäder AB skall arbeta med kostnadsbesparingar över hela organisationen. Att Kirunabostäder AB gör en vinst 2009 innebär inte att ytterligare

kostnadsbesparingar kommer att genomföras. Att höja hyror över index är ingen framkomlig väg för framtiden. Dessutom finns ett krav från ägaren att soliditeten skall öka till 15% på sikt, detta för att kunna stå bättre rustad inför kommande utmaningar. Att fortsätta det utvecklande arbetet med styrelsen är en inspirationskälla för hela organisationen, och en avgörande framgångsfaktor för bolaget.

Jag vill härmed tacka all min personal och styrelsen för deras uppoffringar som gör det möjligt att vara starka inför framtiden.

"Det är min personal som gör att jag Tomas Eriksson ser mitt arbete som Verkställande Direktör för Kirunabostäder AB som så stimulerande och mycket roligt."

Tack för 2009

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 16 232 388,76, varav årets vinst 2 469 902,40 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, tkr: 16 232

Summa: 16 232

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning	1	131 275	123 066
Övriga rörelseintäkter	2,4	39 789	39 694
		171 064	162 760
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,4	-98 538	-95 384
Personalkostnader	5	-53 630	-54 718
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-8 558	-8 212
<b>Rörelseresultat</b>		10 338	4 446
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156	527
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 024	-8 904
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 470	-3 931
<b>Årets resultat</b>		2 470	-3 931

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Programvaror	8	-	-
		-	-
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	280 630	260 079
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 108	3 063
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	6 112	15 823
		288 850	278 965
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	13	639	1 731
		639	1 731
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>289 489</b>	<b>280 696</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Bränslelager		126	147
Förskott till leverantörer		4 033	8 683
		4 159	8 830
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 650	2 303
Skattefordringar		299	350
Övriga fordringar		3 851	4 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124	104
		6 924	7 455
<b>Kassa och bank</b>		<b>34 425</b>	<b>4 989</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 508</b>	<b>21 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>334 997</b>	<b>301 970</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (4 065 aktier)		4 065	4 065
Reservfond		10 055	10 055
		<u>14 120</u>	<u>14 120</u>
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital		13 763	17 694
Årets resultat		2 470	-3 931
		<u>16 233</u>	<u>13 763</u>
		30 353	27 883
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder - Kiruna kommun	15,16	257 927	229 132
		<u>257 927</u>	<u>229 132</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		7 526	5 546
Leverantörsskulder		23 034	23 175
Övriga skulder		3 760	2 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	12 397	14 039
		<u>46 717</u>	<u>44 955</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>334 997</u>	<u>301 970</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i tkr	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Fastigo	734	745
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	13 822	12 947
	<u>14 556</u>	<u>13 692</u>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 470	-3 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		8 558	8 212
		11 028	4 281
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
		11 028	4 281
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		21	8
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 181	-1 143
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		1 762	527
		17 992	3 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-18 443	-25 258
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		1 092	1 166
		-17 351	-24 092
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		28 795	9 524
		28 795	9 524
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		29 436	-10 895
<b>Likvida medel vid årets början</b>		4 989	15 884
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		34 425	4 989

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	156	525
Erlagd ränta	-8 023	-8 751
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	8 558	8 212
	8 558	8 212

# Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i tkr om inget annat anges*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

## Värderingsprinciper m m

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

### Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att inbetalda förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

### Immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### Avskrivningsprinciper för immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med restvärde. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas: Nyttjandeperiod

### Förvärvade immateriella tillgångar

Programvaror	5 år
--------------	------

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

### Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utvärdera om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet, beräknat enligt SABOs rekommendation om nedskrivning av fastigheter, och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

## Skatt

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

## Jämförelsestörande poster

FARs Vägledning - Om årsredovisning i aktieföretag tillämpas vid redovisning av jämförelsestörande poster. Det innebär att transaktioner av väsentlig betydelse specificeras inom respektive resultatbegrepp. Exempel på väsentliga transaktioner är nedskrivningar försäljning av betydande anläggningstillgångar, ändringar i uppskattningar och bedömningar, rättelser av fel och exceptionella kundförluster.

## Koncernuppgifter

Företaget är helägt av Kiruna kommun.

### Not 1 Nettoomsättning

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Hysesintäkter	127 096	118 334
Hysesrabatt, plomberade rum, hyresfri månad	-194	-211
Hysesbortfall	-3 895	-1 599
Övriga rörelseintäkter	8 268	6 542
	<u>131 275</u>	<u>123 066</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Arvode för förvaltning av kommunala fastigheter	39 361	39 455
Övrigt	428	239
	<u>39 789</u>	<u>39 694</u>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	54	59
Andra uppdrag	7	-
<i>Lekmannarevision</i>		
Revisionsuppdrag	16	53

### Not 4 Externa kostnader

Ersättning för direkta kostnader, 64,5 mkr (63,6 mkr), avseende Kiruna kommuns fastigheter har minskat externa kostnader. Ersättningen motsvarar faktiska kostnader. Arvodesintäkterna för förvaltningsuppdraget redovisas i posten Övriga intäkter med 39,4 mkr (39,5 mkr).

**Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
--	---------------------------	---------------------------

**Medelantalet anställda**

Sverige	112	129
Varav män	43%	39%

**Könsfördelning i företagsledningen**

	-2009-12-31 Andel kvinnor	-2008-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	23%	18%
Övriga ledande befattningshavare	17%	17%

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Styrelse och VD	1 277	789
Övriga anställda	35 047	36 272
Summa	36 324	37 061
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	17 063 (3 665)	16 017 (3 406)

Av företagets pensionskostnader avser 122 tkr (f.å. 135 tkr) gruppen styrelse och VD. Bolagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

Verkställande direktören har en uppsägningstid om arton månader från företagets sida och sex månader vid egen uppsägning.

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

**Sjukfrånvaro**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	3%	5%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	1%	18%
Sjukfrånvaro som en andel av varje grups ordinarie arbetstid:		
Sjukfrånvaron fördelad efter kön:		
Män	2%	2%
Kvinnor	4%	6%
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:		
29 år eller yngre	2%	1%
30-49 år	2%	2%
50 år eller äldre	4%	6%

**Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Balanserade utgifter för programvaror	-	-
Byggnader och mark	-7 308	-6 904
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-1 250	-1 307
	-8 558	-8 211

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Räntekostnader, övriga	-8 177	-9 079
Räntebidrag	153	176
	<u>-8 024</u>	<u>-8 904</u>

**Not 8 Programvaror**

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	461	461
	<u>461</u>	<u>461</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-461	-461
Årets avskrivning enligt plan	-	-
	<u>-461</u>	<u>-461</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	-	-

**Not 9 Byggnader och mark**

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	376 648	366 205
Nyanskaffningar	12 725	9 993
Omklassificeringar från pågående	15 134	450
Erhållet bidrag	-	-
Omklassificeringar till inventarier	-	-
	<u>404 507</u>	<u>376 648</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-73 189	-66 285
Omklassificeringar till inventarier	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-7 308	-6 904
	<u>-80 497</u>	<u>-73 189</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början och slut	-43 380	-43 380
	<u>-43 380</u>	<u>-43 380</u>
<b>Redovisat värde vid perioden slut</b>	280 630	260 079
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	329 226	329 226
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	72 886	72 886

**Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2009-12-31	2008-12-31
<hr/>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	277	277
	<hr/>	<hr/>
	277	277
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-277	-277
Årets avskrivning enligt plan	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-277	-277
 <b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	-	-

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2009-12-31	2008-12-31
<hr/>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 027	10 843
Nyanskaffningar	295	184
Omklassificering från byggnader	-	-
	<hr/>	<hr/>
	11 322	11 027
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 962	-6 655
Omklassificeringar från byggnader	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 250	-1 307
	<hr/>	<hr/>
	-9 212	-7 962
 <b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	2 108	3 063

**Not 12 Pågående nyanläggningar & förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2009-12-31	2008-12-31
<hr/>		
Vid årets början	15 823	1 192
Omklassificeringar till byggnader	-15 134	-450
Investeringar	5 423	15 081
	<hr/>	<hr/>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	6 112	15 823

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2009-12-31	2008-12-31
<hr/>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 731	2 897
Reglerade fordringar	-1 092	-1 166
	<hr/>	<hr/>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	639	1 731

## Not 14 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Fritt eget kap
Vid årets början	4 065	10 055	13 763
Årets resultat			2 470
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 065</b>	<b>10 055</b>	<b>16 233</b>

## Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsinteckningar	inga	inga

## Not 16 Övriga skulder - Kiruna kommun, långfristiga

	2009-12-31	2008-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	257 927	229 132
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	<u>257 927</u>	<u>229 132</u>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	855	854
Upplupna lönekostnader	6 286	6 786
Upplupna reparationsarbeten	653	793
Upplupna driftkostnader	4 053	4 838
Övriga poster	550	768
	<u>12 397</u>	<u>14 039</u>

Kiruna den 2010-02-25

  
Sten Nyhlén  
Ordförande

  
Jan Sydberg

  
Joakim Norman

  
Alvar Ejeblad

  
Henrik Lindmark

  
Håkan Bäckström


  
Tomas Eriksson  
Verkställande direktör

  
Jan-Erik Nygren

  
Vera Tapani

  
Tommy Stridsman

  
Adam Rudegran Alsterdal

  
Lars Gunnestam

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-12

  
Lennart Wiklund  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Kirunabostäder AB

Org nr 556531-8622

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kirunabostäder AB för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kiruna den 12 mars 2010

  
Lennart Wiklund

Auktoriserad revisor

KIRUNA  
BOSTÄDER