Styrelsen och verkställande direktören för

Piteå Näringsfastigheter AB

Org nr 556091-0118

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12
Underskrifter	28

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Piteå Näringsfastigheter AB, 556091-0118, med säte i Piteå, får härmed avge årsredovisning för 2017.Redovisningsvaluta är SEK och belopp anges i tkr där ej annat anges.

Allmänt om verksamheten

Piteå Näringsfastigheter AB har som uppgift att främja arbetsmarknaden i kommunen, verka för ett livskraftigt näringsliv, äga och förvalta fastigheter för industri-, kontors-, affärs- och utbildning samt offentlig verksamhet på ett lönsamt sätt och inom ramen för bolagets resurser, i vissa fall ta större risker än våra konkurrenter. Piteå Näringsfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Piteå Kommunföretag AB (556620-0795).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2017 insjuknade VD och en tillförordnad VD utsågs och en ny VD anställdes under november med tillträde februari 2018.

En av koncernens större hyresgäster sade upp sina lokaler (ca 2000 kvm) i centrala Piteå och flyttade verksamheten till bl a Östersund och Stockholm.

Nybyggnad av lokaler för serverhall i Öjebyn har pågått under hela året och omfattar datahall och kontor om ca 1500 kvm som skall stå klart under våren 2018.

En fastighet på Djupviken i Piteå som innehåller en förskola har under året sålts till föräldrakooperativet som driver verksamheten.

Under försommaren förvärvades fastigheten som tidigare innehöll restaurang Sjöbodan på Västra Kajen och en dialog förs med potentiella arrendatorer.

Räntan är fortsatt på historiskt låga nivåer vilket påverkade bolagets räntekostnader på ett positivt sätt.

Under året har efterfrågan på lokaler varit stor och koncernen har små vakanser vilket också speglar sig på intäktssidan där koncernen redovisar sin högsta omsättning någonsin. Det innebär dock också att koncernen visar en vakansgrad på 2,5% vilket är lägre än ägardirektivet på 3-5%.

I dotterbolagen skedde följande viktiga händelser under året:

AB Furunäsets Fastigheter

Restaurangen i Furunäsets företagsby har totalrenoverats under hösten samtidigt som en tillfällig restaurang bedrivits parallellt i lokalerna. Samma restauratör tar nu över den permanenta verksamheten och öppnar i de nya lokalerna under januari 2018. Uthyrningsläget ser fortsatt bra ut i Furunäset Företagsby med små vakanser. Under året har också fler parkeringsplatser på området tillskapats då det varit svårt för besökare till bl a restaurang och friskvårdsanläggning att hitta tillgängliga parkeringar.

KB Stadsvapnet

Ytor på övre plan har byggts om och inrymmer nu ytterligare ett företagshotell och samtliga lokaler är därmed uthyrda i fastigheten.
En befintlig hyresgäst som varit trångbodd har getts möjlighet att förhyra ytor på nedre plan och efter ombyggnationer som pågått under hösten tar hyresgästen lokalerna i besittning under första kvartalet 2018.

Nevatko AB

Bolaget äger och förvaltar Studio Acusticum som firat 10-årsjubileum under året.

Fermaten KB

Under året skedde ombyggnationer av foajén till företagsbyn och Studio Acusticum samt den korridor som förbinder företagsbyn med universitetets lokaler. Piteå Science Park fick därmed nya ändamålsenliga lokaler strategiskt förlagda mot universitetet och foajén fick en modernare utformning samt en bättre logistik för besökare, garderobsfunktion och reception.

Svenska Kompositbyn KB
I fastigheten bedrivs nu projektet SWE-Cic som syftar till klusterbildning och testmiljö för kompositföretag. Piteå Näringsfastigheter AB lägger en del av sin avsättning för forskning och utveckling i projektet och befintliga företag expandrar och har utökat sina ytor.

Hedfastigheter i Piteå AB
Större delen av fastigheten är nu uthyrd till svenska och utländska företag knutna till vindkraft -en näring som expanderar som verksamhet i Piteå kommun.

Norrfab i Piteå AB
PetFood AB som är hyresgäst i fastigheten har sålt en del av bolaget och namnändrat till Trixie Sverige AB. En väldigt konkurrensutsatt marknad gör att det också är bitvis svårt att agera som distributör från Norrbotten då majoriteten av kunderna finns i Mälardalen och söderut.

Presshuset i Piteå AB
Apoteket Hjärtat har under hösten flyttat in i de lokaler som vi byggt om och till för deras räkning. Den ekonomiska förvaltningen har under året tagits över av Piteå Tidningen.

Investeringar
Under räkenskapsåret har koncernen färdigställt investeringar för ca 68 miljoner (59 mkr) där de största investeringarna var nybyggnation av serverhall i Öjebyn, ombyggnation av restaurangen i Furunäsets företagsby samt ombyggnader på Universitetsområdet

Ekonomisk översikt koncern

(Belopp i KSEK)	*2017-12-31*	*2016-12-31*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Nettoomsättning	126 296	122 059	116 118	114 056
Rörelseresultat	36 439	30 374	29 916	26 501
Resultat efter finansiella poster	18 944	9 279	6 678	1 444
Årets resultat	6 282	4 023	4 597	10 638
Balansomslutning	1 033 521	1 041 398	1 031 344	977 203
Avkastning på justerat eget kapital %	10,9%	5,6%	4,0%	1,0%
Soliditet %	16,8%	15,8%	15,1%	15,4%
Antal anställda	12	12	12	12
Vakansgrad %	2,5%	2,7%	4,2%	3,2%

Ägardirektiven för nyckeltal är:	
Soliditet	20%
Avkastning på justerat eget kapital	5%
Vakansgrad	3-5%

Miljöpåverkan
PnF har under lång tid aktivt arbetat för att minska miljöpåverkan från den verksamhet som bolaget bedriver. Bl a har sedan flera år tillbaka all oljeeldning för uppvärmning av lokaler avvecklats. Andra uppnådda resultat är att all el som köps är sk grön el dvs el från vatten- och vindkraft samt att energiförbrukningen totalt i bolagets fastigheter kunnat minskas rejält tack vare investeringar i energibesparande syfte. Sedan flera år är också samtliga nya bilar sk miljöbilar i enlighet med Trafikverkets definition. För att underlätta för elbilar har också laddstolpar satts upp på Furunäset och Acusticum.

Framtida utveckling
Konsumentprisindex ökade med mer än 2% under 2017 vilket innebär att hyror knutna till index kommer att uppräknas 2018. Räntorna förväntas fortsatt vara låga liksom elpriserna. Ett intensivt arbete med att öka intäkter och minska kostnader och risker under de senaste åren har medfört positiva resultat i koncernen vilket också förväntas under 2018. Ambitionen är att förstärka det planerade underhållet under 2018 vilket då kan komma att påverka resultatet. Efterfrågan på lokaler ser dock fortsatt stark ut.

Förändring av eget kapital

Belopp i KSEK	*Aktie-kapital*	*Bundna reserver*	*Fria reserver*	*Årets resultat*
Koncern				
Vid årets början	14 004	87 162	61 615	2 194
Överföring av fg.års resultat			2 194	-2 194
Förskjutning bundet/fritt eget kapital		1 665	-1 665	
Årets återföring uppskrivningsfond		-660	660	
Årets resultat				4 294
Vid årets slut	**14 004**	**88 167**	**62 804**	**4 294**

Belopp i KSEK	*Aktie-kapital*	*Reserv-fond*	*Överkurs-fond*	*Uppskrivnings-fond*	*Balanserat-resultat*	*Årets-resultat*
Moderbolag						
Vid årets början	14 004	9 436	25 000	37 539	35 547	8 546
Överföring av fg.års resultat					8 546	-8 546
Årets återföring uppskrivningsfond				-660	660	
Årets resultat						3 389
Vid årets slut	**14 004**	**9 436**	**25 000**	**36 879**	**44 753**	**3 389**

Villkorat aktieägartillskott ingår med 31 420 kkr i balanserat resultat.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp
Balanserat resultat	44 093
Årets resultat	3 389
Återföring årets avskrivning på uppskrivning	660
	48 142
disponeras så att	
i ny räkning överföres	48 142
Summa	**48 142**

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

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*2*	126 296	122 059
Övriga rörelseintäkter		11 702	8 342
		137 998	130 401
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	*2,3,4*	-54 217	-51 301
Personalkostnader	*5*	-9 679	-10 626
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-37 635	-37 789
Övriga rörelsekostnader		-28	-311
Rörelseresultat		36 439	30 374
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	*7*	876	533
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	24	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-15 633	-18 840
Övriga finansiella poster		-2 762	-2 810
Resultat efter finansiella poster		18 944	9 279
Koncernbidrag	*10*	-9 450	-4 640
Resultat före skatt		9 494	4 639
Skatt på årets resultat	*11,12,29*	-3 212	-616
Årets resultat		6 282	4 023
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		4 294	2 194
Minoritetsintresse		1 988	1 829

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	*13*	617	192
		617	192
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*14*	900 614	901 190
Inventarier, verktyg och installationer	*15*	11 648	12 356
Pågående nyanläggningar	*16*	66 242	35 517
		978 504	949 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensat styrda företag	*18*	10 165	10 829
Andra långfristiga fordringar		67	71
Förutbetalda kostnader	*19*	8 171	8 913
		18 403	19 813
Summa anläggningstillgångar		997 524	969 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 131	1 966
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	*26*	22 345	62 256
Fordringar hos koncernföretag		-	3
Skattefordringar		29	-
Övriga fordringar		1 357	2 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 134	1 838
		29 996	68 219
Kassa och bank	*26*	6 001	4 111
Summa omsättningstillgångar		35 997	72 330
SUMMA TILLGÅNGAR		1 033 521	1 041 398

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	*21*	14 004	14 004
Reserver		88 167	87 162
Balanserat resultat inkl årets resultat		67 098	63 809
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		169 269	164 975
Minoritetsintressen		3 974	3 596
Summa eget kapital		173 243	168 571
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		-	32
Uppskjuten skatteskuld	*22*	12 512	9 851
		12 512	9 883
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*23*	650 265	702 981
		650 265	702 981
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	*24,26*	-	1 073
Skulder till kreditinstitut	*23*	149 403	110 478
Förskott från kunder		18 019	15 951
Leverantörsskulder		8 867	16 549
Skulder till koncernföretag		14 607	9 389
Skatteskulder		1 303	317
Övriga kortfristiga skulder		1 367	2 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*25*	3 935	4 119
		197 501	159 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 033 521	1 041 398

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i KSEK	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		18 944	9 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	27	36 688	37 774
		55 632	47 053
Skatt		-550	-310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**55 082**	**46 743**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 688	-635
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-314	10 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**53 080**	**56 975**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-40	
Förvärv av materiella anläggningstillångar		-68 242	-53 678
Avyttring av materiella anläggningstillångar		1 159	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar			8 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-67 123**	**-45 178**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		746	765
Amortering av låneskulder		-13 792	-14 017
Lämnade koncernbidrag		-9 450	-4 640
Utbetald resultatandel i dotterbolag (KB)		-1 609	
Utbetald utdelning från intressebolag		1 200	1 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-22 905**	**-16 692**
Årets kassaflöde		**-36 948**	**-4 895**
Likvida medel vid årets början		**65 294**	**70 189**
Likvida medel vid årets slut	**26**	**28 346**	**65 294**

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*2*	85 536	83 176
Övriga rörelseintäkter		11 599	8 029
		97 135	91 205
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	*2,3,4*	-49 004	-46 150
Personalkostnader	*5*	-9 679	-10 626
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 311	-20 809
Övriga rörelsekostnader		-8	-28
Rörelseresultat		19 133	13 592
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*6*	2 411	10 168
Utdelning på andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	*7*	1 389	1 375
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	18	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-7 186	-8 172
Övriga finansiella poster		-1 029	-1 039
Resultat efter finansiella poster		14 736	15 934
Bokslutsdispositioner	*10*	-9 817	-8 339
Resultat före skatt		4 919	7 595
Skatt på årets resultat	*11,12*	-1 530	951
Årets resultat		3 389	8 546

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	*13*	617	192
		617	192
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*14*	323 115	310 608
Inventarier, verktyg och installationer	*15*	7 580	8 585
Pågående nyanläggningar	*16*	36 459	29 933
		367 154	349 126
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*17*	27 662	26 926
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	*18*	4 990	4 990
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	-
Andra långfristiga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader	*19*	8 171	8 913
		40 825	40 831
Summa anläggningstillgångar		408 596	390 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 533	1 352
Fordringar hos koncernföretag		25 205	28 261
Fordran hos Piteå Kommunföretag AB		-	-
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	*26*	33 259	50 426
Övriga fordringar		160	1 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 871	1 654
		64 028	83 087
Kassa och bank	*26*	-	1
Summa omsättningstillgångar		64 028	83 088
SUMMA TILLGÅNGAR		472 624	473 237

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*20*		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	*21*	14 004	14 004
Uppskrivningsfond		36 878	37 538
Reservfond		9 436	9 436
Överkursfond		25 000	25 000
		85 318	85 978
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		44 754	35 547
Årets resultat		3 389	8 546
		48 143	44 093
Summa eget kapital		133 461	130 071
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		5 279	5 784
		5 279	5 784
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		-	32
Uppskjuten skatteskuld		6 000	-
Avsättning för uppskjutna skatter	*22*	-	4 470
		6 000	4 502
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*23*	287 065	228 404
		287 065	228 404
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*23*	4 024	65 764
Förskott från kunder		11 461	9 831
Leverantörsskulder		8 199	13 622
Skulder dotterföretag		851	4 079
Skulder till koncernföretag		13 125	8 037
Skatteskulder		192	203
Övriga kortfristiga skulder		142	161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*25*	2 825	2 779
		40 819	104 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		472 624	473 237

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 736	15 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	27	16 310	10 628
		31 046	26 562
Aktuell skattekostnad			-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**31 046**	**26 558**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 892	-21 165
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 916	10 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**31 022**	**15 632**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-40	
Förvärv av materiella anläggningstillångar		-38 298	-31 805
Avyttring av materiella anläggningstillångar		1 132	25 197
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar			8 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-37 206**	**1 892**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		742	761
Amortering av låneskulder		-3 079	-2 682
Lämnade koncernbidrag		-10 322	-8 740
Utbetald resultatandel		1 675	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-10 984**	**-10 661**
Årets kassaflöde		**-17 168**	**6 863**
Likvida medel vid årets början		**50 427**	**43 564**
Likvida medel vid årets slut	**26**	**33 259**	**50 427**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK och belopp anges i tkr där ej annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Uppskattningar och bedömningar

Under året förvärvade moderbolaget Piteå Näringsfastigheter AB fastigheten Piteå Stadsön 2:6, fd Sjöbodan vid Västra Kajen. På fastigheten finns två byggnader varav den ena kommer att rivas i början av 2018 p g a det dåliga skicket. Bedöming har gjorts att detta minskar fastighetens intäktsmöjligheter och en nedskrivning av fastighetens bokförda värde har påverkat moderbolagets och koncernens resultat negativt med 1.049 tkr.

Piteå Näringsfastigheter AB har lämnat en garanti avseende stiftelsen Energitekniskt centrum, ETC, som avser eventuell framtida rivning och sanering av de lokaler stiftelsen hyr av Cinvera. Bedömningen som gjorts i dagsläget är att garantiåtagandet inte kommer behöva infrias i framtiden och att det därmed ej heller behövs någon fondering av medel ur 2017 års bokslut. Under 2014 sålde Stiftelsen Energitekniskt Centrum, ETC verksamheten till ett av SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut ABs dotterbolag SP Energy Technology Center AB. Ett avtal har slutits som innebär att SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB förbinder sig ersätta Piteå Näringsfastigheter AB för de kostnader som framledes kan uppkomma till följd av Piteå Näringsfastigheter ABs åtagande.

Ägaren har, via beslut i Kommunstyrelsen 2003, en värdegaranti för bolagets fastighetsbestånd.

Beräkning av fastigheternas verkliga värde

Moderbolaget och koncernen
Beräkning av verkligt värde baseras på bolagets egen värdering enligt avkastningsmetoden. Intäkter och driftskostnader under bokslutsåret har genererat ett driftsnetto för fastigheten/fastigheterna som därefter ställts i relation till ett direktavkastningskrav. Kravet uppgår till mellan 6-12% i Piteå Näringsfastigheter AB samt i dotterbolagen, som inte särredovisas nedan, till mellan 5% (centrala Piteå) och 12% (Norrfjärden). Direktavkastningskravet är bestämt utifrån läge och typ av fastighet samt avstämt med lokala banker och värderingsmän.

Nevatko AB
Beräkning av verkligt värde baseras på bolagets egen värdering enligt avkastningsmetoden. Direktavkastningskravet uppgår till 5% och är bestämt utifrån ägarbild, hyresgäst och typ av fastighet samt avstämt med lokala banker och värderingsmän.

Värderingsprinciper mm

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 med tillägg för uppskrivningar. 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.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.
När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.
I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.
Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.
Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beslutas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

	Koncern år	*Moder-bolag år*
Materiella anläggningstillgångar:		
Stommar	100	100
Fasader, yttertak, fönster	20-80	20-80
Hissar, ledningssystem	30-50	30-50
Övrigt	25-40	25-40
Maskiner och inventarier	5-20	5-20
Markanläggningar	15-20	20

Vissa ombyggnadskostnader skrivs av på 10 år, samt en nyanskaffad äldre byggnad som skrivs av på 5 år.

Immateriella tillgångar

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Koncern år	*Moder-företag år*
Följande avskrivningstider tillämpas:	20	20

Leasing - leasetagare
Alla leasingavtal har klassificerats som 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.

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

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen oavsett underliggande anledning.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Not 2 Koncernuppgifter

Piteå Näringsfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Piteå Kommunföretag AB (556620-0795) med säte i Piteå Kommun. Piteå Kommunföretag AB, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Försäljning	495	548
Inköp	17 034	23 527
Moderbolag		
Försäljning	2 894	2 886
Inköp	21 068	27 355

Inköpen avser i huvudsak förbrukningsavgifter, i koncernen, i moderbolaget ingår hyror med 11 325 tkr (fg år 11 315 tkr)

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Koncern		
EY		
Revisionsarvode	86	83
Övriga tjänster	26	30
Summa	112	113
Moderbolag		
EY		
Revisionsarvode	45	45
Övriga tjänster	26	30
Summa	71	75

Not 4 Operationella leasingavtal

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Koncern		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	102	157
Mellan ett och fem år	28	131
Senare än fem år	-	-
	130	**288**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	175	205
Moderföretag		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	102	157
Mellan ett och fem år	28	131
Senare än fem år	-	-
	130	**288**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	175	205

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2017-01-01-2017-12-31	*Varav män*	*2016-01-01-2016-12-31*	*Varav män*
Moderbolag				
Sverige	12	6	12	6
Totalt moderföretaget	12	6	12	6
Dotterbolag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	**12**	**6**	**12**	**6**

Könsfördelning i företagsledningen

	2017-12-31 Andel kvinnor i %	*2016-12-31 Andel kvinnor i %*
Moderbolag		
Styrelsen	28	28
Övriga ledande befattningshavare	72	50
Koncern		
Styrelsen	30	30
Övriga ledande befattningshavare	50	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Moderbolag		
Styrelse	242	211
Verkställande direktör	857	1 019
Övriga anställda	5 042	5 192
Sociala kostnader	3 459	4 028
(varav pensionskostnader) 1)	1 231	1 738
Koncern		
Styrelse	242	211
Verkställande direktör	857	1 019
Övriga anställda	5 042	5 192
Sociala kostnader	3 459	4 028
(varav pensionskostnader) 2)	1 231	1 738

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 238 tkr (fg år 522 tkr) verkställande direktören.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 238 tkr (fg år 522) verkställande direktören.

Uppsägningstid för VD är 3 månader vid egen uppsägning samt 3 månader vid uppsägning från bolagets sida.

Redovisning av närvaro styrelsemöten

Namn	***Styrelseupprag***	***Deltagit möten/totalt***
Peter Roslund	Ordförande	8/9
Brith Fäldt	Vice Ordförande	7/9
Annika Lundgren	Ledamot	9/9
Olof Hammarbäck	Ledamot	7/9
Sten Olsson	Ledamot	6/9
Martin Åström	Ledamot	9/9
Anders Nyström	Ledamot	8/9

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Moderbolag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar, KB SV		8 492
Resultatandel		
Svenska Kompositbyn AB KB	-496	-187
KB Stadsvapnet	1 872	1 675
Fermaten KB	1 035	188
	2 411	**10 168**

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Koncern		
Utdelning	189	175
Resultat från intresseföretag	687	358
Summa	876	533
Moderföretag		
Utdelning	1 389	1 375
Summa	1 389	1 375

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	24	22
	24	22
Moderbolag		
Ränteintäkter, övriga	18	10
	18	10

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Koncern		
Räntekostnader, koncernföretag	-43	-36
Räntekostnader, övriga	-15 590	-18 804
	-15 633	-18 840
Moderbolag		
Räntekostnader, övriga	-7 186	-8 172
	-7 186	-8 172

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Moderbolag		
Förändring avskrivningar utöver plan	505	401
Lämnat koncernbidrag	-10 322	-8 740
Summa	**-9 817**	**-8 339**
Koncern		
Lämnat koncernbidrag	-9 450	-4 640

Not 11 Skatt på årets resultat

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Koncern		
Aktuell skattekostnad(-) [(skatteintäkt(+))		
Periodens skattekostnad	-399	-232
Skatt på resultatandel i intresseföretag	-151	-78
	-550	-310
Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 212	-598
Förändring uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-221	14
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	771	278
	-2 662	-306
Total redovisad skattekostnad i koncernen	**-3 212**	**-616**
Moderbolag		
Aktuell skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]		
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-	-4
	-	-4
Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 302	955
underskottsavdrag	-228	
	-1 530	955
Total redovisad skattekostnad i moderföretaget	**-1 530**	**951**

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Resultat före skatt	9 494	4 639
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-2 089	-1 021
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	469	212
Förändring obeskattade reserver	-	14
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-22	-28
Utnyttjat underskottsavdrag	10	708
Temporära skillnader avseende uppskjuten skatt	-1 299	-361
Skm justering försäljning fast egendom	-29	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-4
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1	-1
Ej avdragsgill avskrivning uppskrivning Fermaten KB	-39	-39
Ej skatteintäkter utdelning från intressebolag	193	117
Ej avdragsgill negativ goodwill avsk på uppskrivning	-392	-
Koncernmässiga justeringar	-13	-218
Redovisad effektiv skatt	**-3 212**	**-621**
Effektiv skattesats	33,8%	13,2%

Moderbolag		
Resultat före skatt	4 919	7 595
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-1 082	-1 671
Ej avdragsgilla kostnader	-253	-28
Ej skattepliktiga intäkter utdelning från intressebolag	306	303
Ej skatteplikga intäkter övrigt	-	1 869
Andel i handelsbolag/kommanditbolag	492	477
Skattemässig justering försäljning fastighet	-29	-
Andra skattemässiga justeringar av resultatet	-	4
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	338	45
Temporära skillnader avseende uppskjuten skatt	-1 530	955
Outnyttjat underskott	-	-999
Utnyttjat underskottsavdrag	228	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-4
Redovisad effektiv skatt	**-1 530**	**951**
Effektiv skattesats	31,1%	0%

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	240	240
-Nyanskaffningar	40	
-Omklassificeringar	433	
	713	240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48	
-Årets avskrivning enligt plan	-48	-48
	-96	-48
Redovisat värde vid årets slut	**617**	**192**

Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	240	240
-Nyanskaffningar	40	
-Omklassificeringar	433	
	713	240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48	
-Årets avskrivning enligt plan	-48	-48
	-96	-48
Redovisat värde vid årets slut	**617**	**192**

Not 14 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 314 544	1 282 465
-Nyanskaffningar	10 231	7 104
-Avyttringar och utrangeringar	-1 458	-449
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	24 934	34 609
-Omklassificeringar förbättringsutgift annans fastighet		-9 185
	1 348 251	1 314 544
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-359 342	-335 504
-Avyttringar och utrangeringar	838	138
-Omklassificeringar förbättringsutgift annans fastighet	-	9 185
-Årets avskrivning enligt plan	-33 415	-33 156
-Årets omräkningsdifferenser	3	-5
	-391 916	-359 342
Ackumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	37 540	38 200
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	36 880	37 540
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-91 552	-91 552
-Årets nedskrivningar	-1 049	
	-92 601	-91 552
Redovisat värde vid årets slut	**900 614**	**901 190**
Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	543 727	539 662
-Nyanskaffningar	7 693	2 430
-Avyttringar och utrangeringar	-1 423	-70
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	22 988	1 705
	572 985	543 727
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-225 468	-208 679
-Avyttringar och utrangeringar	837	42
-Årets avskrivning enligt plan	-15 879	-16 831
	-240 510	-225 468
Ackumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	37 540	38 200
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	36 880	37 540
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-45 191	-45 191
-Årets nedskrivningar	-1 049	
	-46 240	-45 191
Redovisat värde vid årets slut	**323 115**	**310 608**

Bedömda verkliga värden fastigheter 2017-12-31

Koncernen	***1 147 200 (fg år 1 136 215)***
Moderbolaget	***480 000 (fg år 478 873)***

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 941	76 350
-Nyanskaffningar	1 355	681
-Avyttringar och utrangeringar	-7 222	-90
-Omklassificeringar	440	
	71 514	76 941
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-64 585	-60 751
-Avyttringar och utrangeringar	7 173	90
-Årets avskrivning enligt plan	-2 453	-3 924
	-59 865	-64 585
Redovisat värde vid årets slut	**11 649**	**12 356**
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp	*Inga*	*Inga*
Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 762	63 460
-Nyanskaffningar	694	392
-Avyttringar och utrangeringar	-7 180	-90
	57 276	63 762
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-55 177	-51 997
-Avyttringar och utrangeringar	7 157	90
-Årets avskrivning enligt plan	-1 676	-3 270
	-49 696	-55 177
Ackumulerade uppskrivningar:		
Redovisat värde vid årets slut	**7 580**	**8 585**
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp	*Inga*	*Inga*

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Vid årets början	35 517	24 224
Investeringar	56 657	46 250
Omklassificeringar	-25 728	-34 608
Omklassificerat till kostnad	-122	
Omklassificering till intäkt	-82	
Omklassificering, vidarefakturerade projekt		-349
Redovisat värde vid årets slut	**66 242**	**35 517**
Moderbolag		
Vid årets början	29 933	2 654
Investeringar	29 911	28 983
Omklassificeringar	-23 422	-1 704
Omklassificerat till kostnad/intäkt	37	
Redovisat värde vid årets slut	**36 459**	**29 933**

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	*2016-12-31*
Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 926	25 257
-Värdeförändring	2 411	1 677
-Försäljning		-8
-Utbetald resultatandel	-1 675	
Redovisat värde vid årets slut	**27 662**	**26 926**

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

Dotterbolag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*2017-12-31 Redovisat värde*	*2016-12-31 Redovisat värde*
AB Furunäsets Fastigheter,556472-3681		100	20 494	20 494
Norrfab i Piteå AB,556755-2491		70	700	700
Hedfastigheter i Piteå AB,556755-2509		100	1 000	1 000
Nevatko AB,556797-5171		100	-	-
Svenska Kompositbyn AB/KB,916597-9593		100	-679	-183
KB Stadsvapnet,916598-6077		51	1 882	1 685
Fermaten KB,969685-9116		100	4 264	3 229
Nevatko KB,969710-9081		100	1	1
			27 662	**26 926**

Samtliga bolag har säte i Piteå

Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 829	11 749
-Årets andel i intresseföretagens resultat	536	280
-Årets utdelning	-1 200	-1 200
Redovisat värde vid årets slut	**10 165**	**10 829**
Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 990	4 990
Redovisat värde vid årets slut	**4 990**	**4 990**

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag/ org.nr/Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Koncernen 2017-12-31*	*Moderbolaget 2017-12-31*
NBA Energi & Miljöutveckling AB, 556188-8289,Piteå	600	50	6 015	4 750
You Call AB,556535-9501,Piteå	1 500	30	4 060	150
Press-Huset i Piteå AB,556652-2669,Piteå	900	9	90	90
			10 165	**4 990**

Not 19 Förutbetalda kostnader, långfristig

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Förutbetald hyra	8 171	8 913
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 970	2 970
Senare än 5 år	5 201	5 943
	8 171	**8 913**
Moderbolag		
Förutbetald hyra	8 171	8 913
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 970	2 970
Senare än 5 år	5 201	5 943
	8 171	**8 913**

Not 20 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 48 143, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Balanserat resultat	44 094
Årets resultat	3 389
Återföring av årets avskrivning på uppskrivning	660
	48 143
disponeras så att	
i ny räkning överföres	48 143
Summa	**48 143**

Not 21 Antal aktier

	2017-12-31	*2016-12-31*
Antal aktier, kvotvärde 100	140 040	140 040

Not 22 Uppskjuten skatt

Koncern - 2017-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Byggnader och mark	5 110	16 484	11 374
Maskiner och inventarier		1 910	1 910
Underskottsavdrag	-771		-771
	4 339	**18 394**	**12 513**
Koncern - 2016-12-31			
Byggnader och mark	5 301	14 462	9 161
Maskiner och inventarier		1 689	1 689
Underskottsavdrag	-999		-999
	4 302	16 151	**9 851**
Moderbolag- 2017-12-31			
Byggnader och mark		6 771	6 771

Underskottsavdrag	-771		-771
	-771	6 771	**6 000**

Moderbolag- 2016-12-31			
Byggnader och mark		5 469	5 469
Underskottsavdrag	-999		-999
	-999	5 469	**4 470**

Av moderbolagets uppskjutna skatteskulder ingår inte uppskjuten skatt på obeskattade reserver vilket uppgår till 1161 tkr(fg.år 1272)

Uppskjutna skatter värderas utifrån nominell skattesats.

Den temporära skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på av moderbolagets direktägda andelar uppgår till:

Koncernen 2017-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad och Mark	900 614	848 912	51 702
	900 614	**848 912**	**51 702**

Moderbolaget 2017-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär värde*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad och Mark	323 115	292 337	30 778
	323 115	**292 337**	**30 778**

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	149 403	209 278
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	227 719	257 346
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	422 546	346 835
	799 668	813 459
Moderbolag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 024	65 764
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	16 096	11 056
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	270 969	217 348
	291 089	294 168

Not 24 Checkräknings- och koncernkontokredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår i koncernen till 10 mkr (10 mkr) och i moderbolaget till 0 mkr (0 mkr).
Beviljat belopp på koncernkonto uppgår i koncernen till 40 mkr (40 mkr) och i moderbolaget till 20 mkr (20 mkr).

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Upplupna räntor	1 886	2 220
Övriga poster	2 049	1 899
	3 935	**4 119**
Moderbolag		
Upplupna räntor	951	1 238
Övriga poster	1 874	1 541
	2 825	**2 779**

Not 26 Likvida medel

	2017-12-31	*2016-12-31*
Koncern		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	6 001	4 111
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	22 345	62 256
Checkräkningskredit	-	-1 073
	28 346	**65 294**

	2017-12-31	*2016-12-31*
Moderbolag		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank		1
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	33 259	50 426
	33 259	**50 427**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2017-12-31	*2016-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Koncernen		
Avskrivningar	36 586	37 790
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	1 049	
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-528	275
Resultatandelar i intresseföretag	-536	-280
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-32	-32
Rearesultat utrangeringar	28	27
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad	121	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-6
	36 688	**37 774**

	2017-12-31	*2016-12-31*
Moderbolag		
Avskrivningar	18 262	20 809
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	1 049	
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-528	-8
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag		-8 492
Resultatandelar i intresseföretag	-2 411	-1 676
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-32	-32
Rearesultat utrangeringar	8	27
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad	-38	
	16 310	**10 628**

Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	60 200	60 200
Summa	**60 200**	**60 200**

Eventualförpliktelser

	2017-12-31	*2016-12-31*
Eventualförpliktelser		
KB Stadsvapnet	165 714	170 107
Svenska Kompositbyn AB/KB	7 364	7 126
Fermaten KB	220 277	224 180
Borgensförbindelser	27 000	27 000
Regionalt bidrag AB Furunäset Fastigheter	168	240
Summa	**420 523**	**428 653**

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets utgång har koncernens marknadschef meddelat att hon lämnar sitt uppdrag och arbetet med att hitta en organisatorisk lösning har påbörjats.

Underskrifter

Piteå 2018-02-12

Peter Roslund
Ordförande

Brith Fält

Annika Lundgren

Anders Nyström

Sten Olsson

Martin Åström

Olof Hammarbäck

David Wimander
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-02-19

Micael Engström
Auktorierad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Piteå Näringsfastigheter Aktiebolag, org.nr 556091-0118

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Piteå Näringsfastigheter Aktiebolag för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Piteå Näringsfastigheter Aktiebolag för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skellefteå den 19/2 2018

Micael Engström
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited