



Årsredovisning för

AB PiteBo

556452-0038

Räkenskapsåret
2022-01-01- 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Förändring av eget kapital samt förslag till resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	22
Underskrifter	23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB PiteBo, 556452-0038, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Ägar- och koncernförhållanden

AB PiteBo är ett helägt dotterföretag till Piteå Kommunföretag AB (556620-0795).

Allmänt om verksamheten

Bolagets huvuduppgift är att trygga tillgången på bra bostäder som upplåts med hyresrätt inom Piteå kommun. Verksamheten ska bestå av att uppföra, förvärva, avyttra, äga och förvalta bostäder samt i förekommande fall därtill hörande lokaler. Vid årets slut uppgick antalet lägenheter till 3 997 och lokaler till 55.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bostadsmarknad och intäkter

Hyresmarknaden i Piteå kommun är fortsatt stark över lag med en stark efterfrågan på hyreslägenheter i de äldre fastigheterna i centrum och centrumnära områden och en balans mellan efterfrågan och utbud i landsbygdscentra. Efterfrågan på nyproducerade hyreslägenheter med högre hyresnivåer är svagare med färre intressenter men även inom det produktsegmentet är vakansgraden låg.

Piteå kommuns mål är fortsatt en hög befolkningstillväxt och samhällsbyggnadsförvaltningen har under året arbetat intensivt med översikts- och detaljplaner för att ge förutsättningar för, bland annat, framtida nyproduktion av bostäder. Fastighetsbolagets planer för nyproduktion i Piteå har under året påverkats negativt av den samhällsekonomiska utvecklingen med höga kostnadsökningar, hög inflation och höjda räntenivåer. De flesta bostadsprojekt både i Piteå och i landet i stort har pausats, åtminstone vad gäller byggstartar. Planering och projekteringar sker fortsatt men i lägre intensitet. Ambitionen för de många lokala aktörer är att återuppta byggandet då samhällsekonomi stabiliseras och på sikt bidra till Piteås tillväxt.

Bolaget har haft fortsatt stark efterfrågan på bolagets lägenheter och låg vakansgrad. Däremot har bolaget fortsatt med ett omfattande program för investeringar och underhåll i de äldre bestånden vilket har krävt större volymer av evakueringslägenheter. Av denna anledning har bolaget en högre hyresförlust än vad som kan förklaras av efterfrågan i marknaden.

Bolaget har under ett flertal år arbetat med att konvertera tidigare studentlägenheter till ordinarie bostäder för alla intressenter i kösystemet. Under 2022 har en större volym konverterats och därmed minskar den strukturella vakans som funnits i bolaget sedan Luleå tekniska universitet började minska utbildningsplatser i Piteå för ett antal år sedan. En stor del av dessa lägenheter har under 2022 tilldelats kommunen som bostäder för nyanlända, vilket varit ett värdefullt bidrag i kommunens kapacitet för mottagande. För bolaget är det positivt att öka hyresintäkterna och kunna erbjuda bostäder åt särskilda grupper. Däremot har nu utbudet av studentbostäder minskat över tid i Piteå och det kan bli en sårbarhet vid en framtida utökning av utbildningsplatser.

Bolagets hyreshöjning från 1 maj 2022 blev 2,30 %. Det är tydligt över rikssnittet på 1,74% inom Allmännyttan. Bolaget och Hyresgästföreningen, HGF, kunde inte nå överenskommelse i den lokala förhandlingen och ärendet hänskjöts till Hyresmarknadskommittén, HMK. Under 2022 har de centrala parterna på hyresmarknaden i Sverige - Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna - efter fyra år enats om en modell för de årliga förhandlingarna som ska gälla från 2023. Modellen måste först förhandlas lokalt och bolaget och HGF har enats om ett antal förutsättningar inför den årliga förhandlingen 2023.

Arbetet med att korrigera bolagets hyresnivå via bruksvärderingar har under året fortsatt. I början av året hänskjöt bolaget ärendet till Hyresnämnden om korrekt hyresnivå för 179 lägenheter på Prästgårdsgatan. I juni kom Hyresnämnden till Piteå för besiktnings av bolagets 12 provningslägenheter samt ett stort antal jämförelselägenheter. Hyresnämndens beslut den 30 juni biföll bolagets yrkande till 100% i samtliga provningslägenheter. Yrkandena skiljer sig från lägenhet till lägenhet beroende på standard men snittet för samtliga 179 ligger på en hyreshöjning på 22%. HGF överklagade Hyresnämndens beslut till Hovrätten och där behandlas ärendet i skrivande stund. Beslut i Hovrätten förväntas i februari 2023.

Utöver den stora bruksvärderingen på Prästgårdsgatan sker bruksvärderingar mellan bolaget och HGF i enskilda lägenheter i samband med omflyttning där bolaget bedömer att hyresnivån är felaktig. I februari sålde bolaget fastigheter i Lillpite, Svensbyn och Böle, totalt 42 lägenheter. Intresset var stort för dessa fastigheter och försäljningspriset blev högre än det bedömda marknadsvärdet. Likviden för försäljningen har nyttjats till det stora investeringsprogrammet i bolagets fastigheter som genomförts under året.

Under 2022 har stor aktivitet skett avseende nyproduktion, se vidare under avsnittet "Nyproduktion". På Källvägen har 11 nya lägenheter producerats i samband med omfattande renovering i en äldre byggnad. Vid årsskiftet 2021/2022 producerades 3 nya lägenheter i samband med renovering av gammal byggnad på Storgatan. På Hörnvägen återuppbyggdes 12 lägenheter efter den stora branden i april 2021. Strömbackaskolan färdigställdes elevbygget i Hus A, 8 lägenheter, i december 2022. Hyresgäster flyttade in i dessa i januari 2023.

Bolagets ledning arbetar fortsatt aktivt med att genomföra bolagets fastighetsstrategi. Strategin omfattar främst inriktning för försäljning, investering i äldre fastigheter samt nyproduktion och har sin utgångspunkt i nödvändiga förutsättningar för att kunna erbjuda bra produkter och service till hyresgäster, ha ett gott skick på fastighetsinnehavet, bibehålla en stark finansiell ställning samt att kunna uppfylla de mål som ägaren ställer på bolaget. Exempel på aktiviteter inom ramen för det strategiska arbetet under 2022 är försäljningar av fastigheter, pågående detaljplaneprocess om nyproduktion på Djupviksgatan, övriga pågående nyproduktionsprojekt (Rosvik, elevbyggen, m fl) samt det stora investeringsprogrammet i de äldre fastigheterna. En viktig del i det strategiska arbetet är också arbetet med att korrigera hyresnivån där avvikelser finns.

Investeringar

Totalt investerades 91,9 mkr under 2022 och till detta tillkommer avdrag för försäljning av fastigheter med 19,6 mkr vilket resulterar i nettoinvesteringar på 72,3 mkr. Av de 91,9 mkr i bruttoinvestering har 91 % (83,3 mkr) investerats i befintliga fastigheter och bolaget fortsätter med stora satsningar i uppgradering av äldre och slitna boendemiljöer. Under föregående år, 2021, investerades, 82,8 mkr i befintliga fastigheter och båda åren, 2021 och 2022, ligger på historiskt höga nivåer.

De största projekten är dels uppgraderingen av sista etappen av garagetaket på Centrumområdet. I det projektet ingår även ytterligare en etablering av helt ny utemiljö på två innergårdar. Totalt har detta uppgått till 19,2 mkr. Det omfattande projektet på Källvägen påbörjades 2021 och avslutades 2022. Detta är en av de största renoveringar som bolaget gjort i en gammal fastighet med nytt tak, ny central ventilation, nya stammar, nya badrum, delvis nya kök, delvis nya planlösningar, grundmursdränering, säkerhetsdörrar, mm. Till detta kommer nyproduktion av lägenheter på bottenplan där det tidigare funnits en förskola. Sammanlagt utökades fastigheten med 11 nya lägenheter i projektet, samtliga är uthyrda till hyresnivåer som motsvarar den höga standarden.

Under 2022 uppgick investeringen till 16,7 mkr och totalt för de båda åren det till 29,3 mkr. Ytterligare stora projekt som genomförts under 2022 är stambyten och nya badrum på Rödblåregränd och Helgenäsgatan, 13,6 mkr. Slutligen betraktas även återställningen efter branden på Hörnvägen som ett större projekt. Under 2022 har investeringen uppgått till 12,9 mkr men projektet har genomförts under två år och totalt har investeringen uppgått till 17,3 mkr. Bolaget inväntar beslut om ersättning på försäkringen, det är oklart i skrivande stund, troligen ca 12 mkr. Samtliga 12 lägenheter hyrdes ut till inflyttning den 1 juli till hyresnivåer som motsvarar den höga standarden.

De mindre projekten är många till antal och omfattar hissbyten, fönsterbyten, byte av kulvert, mm. I slutet av året uppdagades läckage i kallvattenledningen på Centrumområdet och man kunde konstatera att hela ledningssystemet, 400 meter ledning, var uttjänt och byte av ledningen krävdes med omedelbar start. Under 2022 har uppdragets ca 2,4 mkr i projektet som kommer löpa några månader över årsskiftet. Totalt beräknas åtgärden uppgå till 5-6 mkr.

Under detta turbulenta år med kraftiga prisökningar, inte minst inom byggsektorn, har flera planerade projekt fått pausats för att kunna hålla en rimlig total investeringsbudget.

Nyproduktion

Ett flertal nya lägenheter har producerats under 2022. På Källvägen har ett av bolagets största renoveringsprojekt avslutats under 2022. Inom ramen för den stora renoveringen har även inkluderats nyproduktion av 11 lägenheter, till största del på nedre plan där förskolan Cypressen tidigare har bedrivit verksamhet. Samtliga lägenheter är uthyrda till hyresnivå som motsvarar den högre standarden. På Storgatan har tre nya lägenheter producerats i tidigare lokaler i samband med renoveringen som gjordes 2021 och som blev klart vid årsskiftet 2021/2022. På Hörnvägen i Öjebyn har bolaget arbetat intensivt med att återuppbygga byggnaden efter den stora branden i april 2021. De 12 lägenheterna har totalrenoverats alternativt renoverats i stor omfattning beroende på brandskada. Samtliga 12 lägenheter är uthyrda, till högre hyresnivå.

Utöver ovan investeringar i befintliga fastigheter har stort arbete lagts ner på framtida nyproduktionsprojekt. Samarbetet med Strömbackaskolan utvecklas positivt. På Berget färdigställdes hus A med åtta lägenheter i december 2022. Inflyttning skedde i mitten på januari 2023. I skrivande stund är sex av åtta lägenheter uthyrda. Detta projekt är den mest komplexa produktion som eleverna har producerat. Det är ett 3-våningshus med hiss i en byggnad som arkitektritats med unik gestaltning. Standarden är mycket hög med bland annat kakel/klinker och sidoställda maskiner med arbetsbänk i badrummet och bra materialval för övrigt i lägenheterna. Hus B är grundlagt och där har skett produktion enligt plan under 2022. Detta hus kommer att färdigställas under 2024. Hus B kommer att grundläggas under 2023. Detaljplanen för nästa elevbyggsområde, Strömnäsbacken, har inletts under 2022 och arbetet är i full gång. Detaljplanearbetet för nyproduktion på Strömnäs har fullföljts. Beslut om planen togs i december 2022 och därefter har det överklagats. Nu avvaktar bolaget överklagandeprocessen, ca 6-8 månader. Ytterligare en detaljplan har inletts under 2022, avseende Djupviksgatan. Samhällsbyggnadsförvaltningen har beslutat om ett utökat förfarande vilket kommer att skjuta tidplanen fram i tiden. I den ursprungliga planen kommunicerades till hyresgästerna en möjlig rivning av befintliga byggnader under 2024 under förutsättning att en ny detaljplan kan antas. Bolaget inväntar också att detaljplanearbete för nyproduktion i Rosviks ska inledas. En förhoppning är att det kan ske under 2023. Där finns dock en del frågetecken kring en befintlig byggnad på tomten, en arkeologisk omständighet och negativa konsekvenser för trafik. Dessa frågor ska utredas i detaljplanearbetet och kan komma att påverka möjligheten att genomföra projektet.

Hyresgäster

Under första kvartalet 2022 togs restriktionerna bort avseende fysiska möten, bland annat. Detta har möjliggjort en återuppstart av arbetet med boinflytande med hyresgästerna och Hyresgästföreningen. Samarbete med två nya boendeutvecklare från Hyresgästföreningen har etablerats. Möten med representanter för gårdsgrupporna har hållits vid tre tillfällen, i mars, september och november. I maj hölls en fördjupad konferens för alla engagerade hyresgäster i gårdsgupper. Cirka 50 personer deltog i konferensen som fokuserade på miljö och klimat. Gårdsgrupporna har även möten med bolagets bovärd och förvaltningsledning under året där specifika förbättringsförslag tas upp. Året har präglats av ovanligt många åtgärder i utemiljö som har efterfrågats av gårdsgrupporna, till exempel avseende växtlighet, sittplatser, mm. Några projekt som har skett i samråd med hyresgäster är ytterligare en etapp av det stora utemiljöprojektet på Centrumområdet. Totalt omfattar projektet nyskapande av åtta innegårdar över fyra år för ca 30 miljoner kr. Gårdsgruppen har påverkat utformningen av utemiljöerna i stor utsträckning. På Linnéparken görs en översyn av hela den gemensamma parken där målsättningen är att skapa fler mötesplatser med olika profiler. På Mörtgatan har ny lekplats anlagts efter samråd med barnfamiljerna i området. Under året har också den nya lekplatsen från 2021 på Saxofongatan invigts med stor uppslutning.

Bolaget har också tagit initiativ till en kontakt med den lokala Hyresgästföreningens styrelse och två möten har hållits under året. Denna nya kontakt har uppskattats av båda parter och kommer att ingå i mötesstrukturen framöver.

I slutet av året genomfördes en omfattande hyresgästenkät av en ny leverantör. Leverantören har störst marknadsandel på hyresmarknaden och det är positivt att få tillgång till högkvalitativa jämförelsedata inom branschen. Svarsfrekvensen var betydligt högre än vid tidigare hyresgästenkäter, 67%. Utfallet i enkäten visade att hyresgästernas nöjdhet ligger högre än snittet för branschen i samtliga fem indexområden: service, produkt, attraktivitet, profil och valuta för hyran. Leverantörens

projektledare redovisade detaljerna i enkäten för alla medarbetare på en workshop i november. På workshopen påbörjades handlingsplaner för att bemöta hyresgästernas synpunkter. Planerna kommer att bearbetas vidare för att i ett nästa steg implementeras. Återkoppling kommer att ges till hyresgästerna om hur bolaget kommer att arbeta med hyresgästernas synpunkter.

Ekonomisk översikt

Belopp i kkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	292 626	274 150	304 894	254 589	253 045
Rörelseresultat	64 171	46 522	75 470	50 068	42 632
Resultat e. finansiella poster	50 698	33 482	61 855	35 705	26 646
Årets resultat	43 127	30 407	39 733	20 223	22 940
Balansomslutning	1 439 605	1 390 302	1 374 615	1 386 750	1 320 109
Avkastning på just. eget kapital, %	10,3	7,3	14,7	9,3	7,4
Soliditet, %	35,5	33,9	32,3	28,5	28
Medeltal anställda	45	46	47	44	42

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för 2022 uppgick till 50,7 mkr och det kan jämföras med 33,5 mkr för föregående år. Under året har en större fastighetsförsäljning genomförts, 42 lägenheter i Lillpite, Svensbyn och Böle, med en reavinst på ca 11,5 mkr. I 2021 års resultat ingick även där en reavinst, dock inte lika stor. Årets resultat är även väsentligt bättre än budget (32 mkr). Visserligen var inte reavinst från försäljningen inkluderad i budgeten men resultatförbättringen är ännu större.

Avkastningen på justerat eget kapital uppgick till 10,3 % vilket ligger över ägarens långsiktiga krav på 5,0 %. Avkastningen för 2021 uppgick till 7,3 %. För 10 år sedan uppgick bolagets avkastning på det egna kapitalet till 2,8%, vilket var högt på den tiden. Under denna 10-årsperiod har bolaget stegvis ökat avkastningen.

Soliditeten uppgick till 35,5 % vid årets slut och ligger väl över den nivå som ägardirektivet anger, 20 %. Detta kan jämföras med ett utfall på 33,9 % för 2021. Soliditeten har kontinuerligt höjts från mycket låga nivåer på 10-11 % under 00-talet till att öka till 21 % efter utförsäljning av ca 500 lägenheter 2008. Den fortsatt goda utvecklingen under 2010-talet har möjliggjorts tack vare att det egna kapitalet har stärkts år för år samt att bolaget haft en återhållsam strategi för nyupplåning i kombination med en ökad nivå på amortering på låneskulden. Trots detta har bolaget kunnat genomföra en relativt hög nivå på nyproduktion tack vare en kombination av nyupplåning, försäljning samt allt större bidrag från kassaflödet.

Organisation och personal

Under året har tre medarbetare avslutat sina anställningar varav två är pensionsavgångar. Bolaget har utökat organisationen med en projektledartjänst och har därmed anställt fyra medarbetare under året. Fastighetsavdelningen har varit ansträngda en längre tid med bolagets investeringar i nyproduktion, re-investeringar och underhåll. Det är fortsatt glädjande att bolaget kan attrahera personer med god kompetens och social förmåga i den konkurrens som finns på arbetsmarknaden i Piteå.

Ett nytt samarbete har etablerats med Piteå kommuns Utvecklingsenhet. Enheten är ett verksamhetsstöd inom kommunkoncernen i den digitala transformationen på förvaltningar och i bolag. Bolaget har tecknat ett avtal med Utvecklingsenheten om en projektledarresurs på deltid som arbetar för bolagets utveckling. Detta ses som en avgörande åtgärd för att säkerställa bolagets digitala utveckling. Under 2023 planerar bolaget att genomföra en övergång till en ny generation av det befintliga fastighetssystemet. Övergången är omfattande och kommer påverka alla avdelningar samt även hyresgästerna Mina Sidor. Utvecklingsenhetens projektledare kommer att leda detta projekt.

Årets medarbetarenkät gav ett mycket högt utfall. I de 8 områdena, mål & uppdrag, kompetens & utveckling, medarbetarskap, ledarskap & motivation, hälsa, PiteBo som arbetsgivare samt arbetsmiljö, låg utfallet på över 5 i betyg på en skala mellan 1-6. I samtliga områden höjdes utfallet från den tidigare enkäten som gjordes 2020.

Bolaget erbjöd medarbetarna ett nytt upplägg för gemensam träning en gång i veckan. Utöver det höjdes friskvårdsbidraget för att möjliggöra träning på fritiden till bättre villkor. Bolagets erbjudande om viktminskning i samverkan med företagshälsovården lockade en och annan deltagare även 2022.

Arbetsmiljöarbetet är prioriterat i bolagets verksamhet. I april genomfördes en 2-dagars utbildning med ledningsgrupp och skyddskommitté under ledning av företagshälsovården. Enligt det systematiska arbetsmiljöarbetet ska en fördjupning inom arbetsmiljöområdet ske vart 3:e år. Årets utbildning fokuserade på bolagets friskfaktorer. Samma gruppering deltog i Piteå kommuns utbildning om våld i nära relationer i november. Samtliga medarbetare genomförde utbildning i hjärt- och lungräddning i oktober i Räddningstjänstens regi. Detta ska också ske vart 3:e år enligt systematiken. I början av året genomfördes en lönekartläggning med hjälp av extern konsult. Kartläggningen visade att inga stora avvikelser finns i lönestrukturen mellan män och kvinnor. Skyddsronder har genomförts under året med fokus på brandsäkerhet. På huvudkontoret genomlystes även personalutrymmet och detta gav upphov till behov av ett större utrymme för lunch, fika, mm. Denna åtgärd kommer ske i början av 2023. Ett antal utbildningar har genomförts för olika grupper under året. Exempel är fallskydd, heta arbeten, elsäkerhet, medieträning, inköp, mm. I december genomfördes den årliga genomgången av det systematiska arbetsmiljöarbetet med ledningsgrupp och skyddskommitté. Mötet kunde konstatera att bolaget har ett fullgott arbetsmiljöarbete.

Miljöpåverkan

Arbetet med optimering av fastighetsdrift med syfte att minska energianvändning har under 2022 bedrivits med samma ambition som tidigare år. Tillgängliga resurser och strategi har justerats en aning jämfört med 2021 då det året i större omfattning begränsades av pandemirestriktioner. Dock har pandemirestriktionernas effekter fortsatt att påverka under 2022. Framst har större åtgärder genomförts som inte medfört lägenhetsbesök. Fortsatt arbete har lagts ner i samarbeten med Luleå tekniska universitet, LTU. Bolaget deltar också i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, ett gemensamt uppopp för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 procent med utgångspunkt från år 2007. Bolaget har redan under 2020 uppnått en minskning med 30,8 % och är således redan i mål vilket utmärker bolaget inom Allmännyttan. Detta är ett resultat av bolagets medvetna strategi att prioritera energieffektiviseringar över lång tid och har möjliggjorts av investeringar i ny teknik och kontinuerlig kompetensutveckling.

Följande aktiviteter har genomförts under året som direkt eller indirekt är ett led i arbetet att reducera bolagets miljöpåverkan:

Det pilotprojekt som genomförts med AI/Maskininlärning för driftoptimering och förbättrad inomhuskomfort har gått över från projektfas till en del av styr- och övervakningssystemet. Programvaran använder befintliga system och givare i bolagets byggnader för att reglera värmen i lägenheterna. Under året har den fullständiga programversionen erhållits och därmed åtkomst till samtliga funktioner. För närvarande omfattar det ca 600 lägenheter men fler kommer att läggas in i systemet vartefter. Resultatet av pilotprojektet visar att energianvändningen för de 600 lägenheterna har minskat med 11,8 %. Så som AI fungerar kommer systemet att över tid bygga erfarenhet och göra alltmer korrekta justeringar av inomhusklimatet. Utöver att minska energianvändningen levererar systemet samtidigt ökad komfort för hyresgäster med jämnare inomhusklimat. Ytterligare en positiv effekt är att driftteknikernas tid frigörs och kan användas till andra värdefulla arbetsuppgifter.

Centralt, i kvarteret Renen, har byte av insatser på elementens ventiler och termostater genomförts inklusive injustering av värmesystemet. På Ankars har genomförts ett omfattande kulvertbyte. Detta kommer att reducera energianvändandet tack vare den betydligt bättre isolering på de nya kulvertören.

Utbyte med externa aktörer i specifika frågor/projekt eller nätverksbyggande har skett enligt följande:

Avdelningen för fastighetsutveckling är en del i nätverket Solel i nordiskt klimat". Avdelningen har även varit delaktiga i Energikontor i Norrs projekt "Stratus" vars syfte är att undersöka om samverkan mellan flera aktörer på fastighetsmarknaden kan ge möjlighet att nyttja avsatta EU-medel för att stödja investeringar i energieffektivitet, förnybar energi och hållbara transporter. Bolaget har deltagit i ett projekt inom LÅGAN för energieffektiva byggnader. De som medverkar i projektet är bland annat ett

antal stora byggföretag, bostadsföretag, Industriellt utvecklingscentrum, IUC och Boverket. Finansiärer är Energimyndigheten och EU. Bolaget har deltagit med ett pilotprojekt, på Lasarettsvägen 3, FTX konvertering. IUC och bolaget ska slutredovisa projektet under januari 2023. Syftet med samarbetet inom LÅGAN är att effektivisera energianvändning inom bostadssektorn, bland annat. Energimyndigheten finansierar ett projekt på Centrumområdet som bolaget genomför med LTU med titeln "Värdering av åtgärder för energieffektivisering och förbättrat inomhusklimat i 1970-talets kulturmiljöer". Projektet kommer att fortgå även 2023 med en eventuell förlängning.

Bolaget har under året inlett ett pilotprojekt avseende energianvändning i gemensamma tvättstugor. Bolaget har knappt 100 gemensamma tvättstugor med sammanlagd stor energianvändning av fastighetsel. Hyresgästerna debiteras endast för energianvändning i lägenheterna och i motorvärmare, dvs för hushållselen. Den energianvändning som sker i de gemensamma tvättstugorna ingår i fastighetselen och påverkar således inte hyresgästernas debitering. En vidare konsekvens av detta är att det inte finns incitament för hyresgäster att minska sin energianvändning i samband med tvätt och torkning. I bolagets pågående pilotprojekt i Öjebyn har bolaget och Hyresgästföreningen enats om att debitera respektive hyresgäst för den egna användningen och i gengäld sänka den månatliga hyran. Projektet pågår och ska utvärderas under 2023. Erfarenheter från branschkollegor som gjort liknande förändringar visar att när hyresgäster får incitament att sänka sin användning så blir det en tydlig respons på det.

Bolagets miljöpåverkan är låg och ligger på 5,25 gram CO₂ per levererad kWh. Den låga nivån beror på användandet av spillvärmen från Kappa. Den elektricitet som bolaget köper av PiteEnergi är sedan 2014 producerad med vattenkraft och miljöpåverkan avseende CO₂ utsläpp räknas som obefintlig (0 g/kWh).

Framtida utveckling

Bolaget har under 2022 märkbart påverkats av turbulensen i världen. Krig, pandemi, inflation, räntehöjningar, mm, har lett till sämre ekonomiska förutsättningar för verksamhet i Sverige. För bolaget är det främst kraftigt ökade kostnader inom entreprenörs- och byggsektorn samt höjda räntor som gett avtryck under året. Osäkerheten är stor om hur dessa faktorer kommer att påverka bolagets förmåga att upprätthålla en hög nivå på nödvändiga investeringar samt att säkerställa en fortsatt god finansiell stabilitet.

Inflationen är fortsatt hög både i Sverige och omvärlden. England toppar med 11,1 %, EU 10,6 %, Sverige 9,3 % och USA 7,7 % (statistik från november). Enligt Riksbankens senaste prognos, från 30 november, kommer styrräntan att höjas igen i februari och möjligen ytterligare en mindre höjning i april. Andra institut prognosticerar i likhet med Riksbanken två tänkbara höjningar i februari och april, dock med högre sammanlagd höjning. Den högre räntenivån och höga inflationen kyler nu snabbt av den svenska ekonomin. BNP väntas ha en svag utveckling under 2023 och sysselsättningsgraden väntas falla snabbt från den höga nivån. Inflationen väntas minska dramatiskt under 2023 i takt med att den ekonomiska aktiviteten avtar. Riksbanken prognosticerar att inflationen ligger nära 2 % under 2024 men understryker att läget är svårbedömt. Många bedömare menar på att 2023 kommer vara ett "förlorat år". Utmaningen är att snabbt bekämpa inflationen men att undvika att leda samhällsekonomin in i en djup lågkonjunktur.

Bolaget kommer att påverkas än mer tydligt under 2023 både av ökade rörelsekostnader och räntekostnader. I takt med att befintliga lån omsätts slår de höjda räntorna genom. Bolaget har en låneskuld på knappt 800 miljoner kr och en höjning på 3 %-enheter motsvarar en ökad räntekostnad på 24 miljoner kr per år. Detta skulle eliminera stor del av bolagets resultat. Bolagets lån är fördelade på olika löptider, mellan 1 och 10 år, och en räntehöjning i marknaden slår inte genom på hela skulden på en gång, men för varje år kommer räntekostnaderna att öka märkbart. Det är avgörande för bolagets ekonomiska utveckling hur stora räntehöjningarna blir och även hur länge de kommer att ligga på högre nivåer. Riksbanken prognosticerar en sänkning av räntan under 2024 då inflationsmålet förväntas nås. Det råder dock stor osäkerhet om när i tiden detta kan ske. Sannolikt kommer inte nivåerna att komma ner till de exceptionellt låga nivåer som funnits under 2010-talet utan räntenivån kommer troligen att stabiliseras på en mer normal nivå sett ur ett historiskt perspektiv.

Arbetet med att korrigera bolagets hyresnivå blir än viktigare nu med kraftigt ökad kostnadsmassa. Arbetet har under 2022 har visat sig ge resultat med en hyresintäkt som ökar mer än den årliga höjningen. Det är angeläget att fullfölja ambitionen att åtgärda felaktiga hyresnivåer de kommande

åren med god hyresgästkommunikation samt rimlig infasning. Bolagets ambition att kunna anpassa hyresnivån till en korrekt bruksvärdesorienterad nivå kommer att vara avgörande för bolagets förmåga att genomföra nödvändiga och önskade investeringar samt bibehålla en finansiell stabilitet under det kommande decenniet.

Utöver ett fortsatt stort behov av re-investeringar i det äldre fastighetsbeståndet står Piteå kommun inför en kommande tillväxt där behovet av nya bostäder är stort. Bolaget förväntas bidra i den tillväxten med nyproduktion av flerfamiljshus och det är också bolagets ambition. Dock påverkar den samhällsekonomiska utvecklingen högst märkbart Sveriges samlade nyproduktion både för 2022, 2023 och sannolikt längre än så. Bedömningen för 2023 är att produktionen av bostadsproduktion kommer att halveras, vilket är ödesdigert då hela landet är i stort behov av fler bostäder. Även bolagets förutsättningar och möjligheter påverkas negativt och det finns en osäkerhet kring konsekvenserna. En annan faktor kopplad till detta är bolagets planer på en större försäljning med syfte att frigöra kapital för nyproduktion. Detta kommer att skjutas fram i tiden med anledning av det ekonomiska läget.

Förändring av eget kapital (belopp i kkr)

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	100 000	31 000	274 017	30 407
Omföring av föreg. års vinst	-	-	30 407	-30 407
Vid årets slut	100 000	31 000	304 424	-

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 347 551 028,79 kronor, disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Balanserat resultat	304 424
Årets resultat	43 127
Balanseras i ny räkning	347 551

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter	3	275 896	267 614
Övriga rörelseintäkter	4	16 730	6 536
		<u>292 626</u>	<u>274 150</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5,6	-148 196	-151 177
Personalkostnader	7	-33 187	-32 317
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-45 972	-42 471
Övriga rörelsekostnader		-1 100	-1 663
		<u>64 171</u>	<u>46 522</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	2	2
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	65
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9	11	-
Räntekostnader	10	-10 536	-10 132
Övriga finansiella kostnader	10	-2 950	-2 975
		<u>50 698</u>	<u>33 482</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	11	3 703	4 881
		<u>54 401</u>	<u>38 363</u>
Resultat före skatt			
Skatter	12	-11 274	-7 956
		<u>43 127</u>	<u>30 407</u>
Årets resultat			

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvarulicenser	13	599	648
		599	648
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter, tillval, mark och markanläggning 14,15		1 390 706	1 333 678
Inventarier och fordon	16	2 362	2 563
Pågående nyanläggningar	17	25 500	45 690
		1 418 568	1 381 931
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		1 419 207	1 382 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 516	1 027
Fordringar koncernkonto Piteå Kommun		-	556
Aktuell skattefordran		4 726	4 162
Övr fordringar hos koncernföretag		372	425
Övriga kortfristiga fordringar		923	756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	12 861	757
		20 398	7 683
Summa omsättningstillgångar		20 398	7 683
SUMMA TILLGÅNGAR		1 439 605	1 390 302

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	100 000	100 000
Reservfond		31 000	31 000
		131 000	131 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		304 424	274 017
Årets resultat		43 127	30 407
		347 551	304 424
Summa eget kapital		478 551	435 424
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	21	1 338	1 552
Periodiseringsfonder	22	40 450	43 940
		41 788	45 492
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	23	888	1 200
Uppskjuten skatteskuld	24	44 016	34 303
		44 904	35 503
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	25	761 029	782 249
		761 029	782 249
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	21 220	20 720
Förskott från kunder		-	1 960
Leverantörsskulder		26 492	22 189
Skulder till koncernföretag		33 558	15 920
Övriga kortfristiga skulder		1 414	1 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	30 649	29 653
		113 333	91 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 439 605	1 390 302

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		50 697	33 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	28	35 431	41 579
		86 128	75 061
Aktuell inkomstskatt		-1 561	-1 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		84 567	73 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-13 272	-1 644
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 433	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 728	71 456
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-185	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-91 745	-86 153
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		19 600	11 008
Avyttring av finansiella tillgångar		-	65
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-72 330	-75 080
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-20 720	-20 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 720	-20 220
Årets kassaflöde		-19 322	-23 844
Likvida medel vid årets början		-4 487	19 357
Likvida medel vid årets slut	29	-23 809	-4 487

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänt

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

Klassificeringar

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än 12 månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

Definition nyckeltal

Avkastning på justerat eget kapital:

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i förhållande till genomsnittligt justerat kapital.

Soliditet:

Justerat eget kapital/ Totala tillgångar.

Kassaflödesanalys

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

Värderingsprinciper m m

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Immateriella anläggningstillgångar

År

Förvärvade immateriella tillgångar

Programvarulicenser

5 e

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar förvaltningsfastigheter och markanläggning

Byggnaderna består av ett antal betydande komponenter med olika nyttjandeperioder och skillnaden i förbrukningen av dessa komponenter har bedömts vara väsentlig.

Huvudindelningen är byggnader, tillval, mark och markanläggning. Med tillval avses inglasade balkonger som hyresgästerna har möjlighet att välja till. Fr.o.m. 2016 ingår delkomponenten "Tillval" i komponenten "Fasad" och därmed har nyttjandeperioden för komponenten förändrats.

När en komponent byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning för byggnader och markanläggning, sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av komponentens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Nedanstående huvudgrupper av komponenter ligger till grund för avskrivningen på byggnader och markanläggning:

<i>Betydande komponenter:</i>	<i>År</i>
Stomme	50-100
Tak	25-50
VVS-stammar, WC/Bad	45
Fasad inkl. tillval	45-75
Fönster, entrépartier m.m.	40
Hiss, trapphus	40
Stomkomplettering, innervägg m.m.	20-50
Ventilation/Styrautomatik	25
El	25-50
Restpost	25
Markanläggning	20 ↴

Avskrivningar Inventarier, markinventarier och fordon

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

<i>Markinventarier, inventarier och fordon</i>	<i>År</i>
Markinventarier	10
Inventarier och fordon	5

Skillnaden mellan planenliga- och skattemässiga avskrivningar redovisas som ackumulerad överavskrivning, vilken ingår i obeskattade reserver.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal kostnadsförs löpande under leasingperioden. Beloppen redovisas i not.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Likvida medel

Likvida medel består av disponibla medel hos banker och andra kreditgivare (koncernkonton tillhörande Piteå Kommun).

Avsättningar

Bolagets avsättningar består av en pensionsskuld och en uppskjuten skatteskuld. Pensionsskulden har värderats enligt årsbesked från det aktuella pensionsbolaget. Den uppskjutna skatteskulden har beräknats som 20,6% av den temporära skillnaden mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde för byggnader och markanläggningar. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas bolaget och intäkterna med avdrag för rabatter, kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Not 2 Koncernuppgifter

AB PiteBo är ett helägt dotterföretag till Piteå Kommunföretag AB med org.nr 556620-0795 med säte i Piteå. Piteå Kommunföretag AB ingår i en koncern där Piteå Kommun med org.nr 212000-2759 med säte i Piteå, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Inköp av andra företag inom koncernen	46 114	49 389
Försäljning till andra företag inom koncernen	1 001	136
	47 115	49 525

Not 3 Hyresintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Varmhyror	283 583	276 485
Avgår outhyrda enheter	-6 554	-7 932
Avgår hyresrabatter	-1 133	-939
Summa	275 896	267 614

Not 4 Övriga intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning från hyresgäster	1 832	1 415
Ersättning tidigarelagt underhåll	57	123
Ersättning fastighetskötsel	-	-
Vinst vid avyttring av fastigheter	11 457	1 892
Vinst vid avyttring av inventarier och fordon	-	8
Återbetalning AGS-premier från Fora	-	821
Övriga intäkter	3 384	2 277
Summa	16 730	6 536

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	110	103
Övriga tjänster	1	43
<i>Piteå Kommun (KPMG)</i>		
Revisionsarvode	18	8
Summa	129	154 €

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	19	19
Mellan ett och fem år	95	95
Senare än fem år	95	95
	<u>209</u>	<u>209</u>

Leasingavgifterna avser bilbatteri

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
	<u>45</u>	<u>32</u>	<u>46</u>	<u>31</u>
Totalt	45	32	46	31

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VD	1 061	1 030
Styrelse	446	405
Övriga anställda	20 001	19 732
Summa	21 508	21 167
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	8 768 1 723	8 522 1 479

Av företagets pensionskostnader avser 273 tkr (289 tkr) företagets VD.

Könsfördelning i företagsledningen

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Totalt antal personer i styrelsen exkl. personalrepresentanter:</i>	8	8
Varav kvinnor	4	4
<i>Totalt antal personer i ledningsgrupp:</i>	6	6
Varav kvinnor	2	2

Deltagande vid styrelsemöten

Namn	Styrelseuppdrag	Antal möten deltagit/totalt
Anders Lundkvist	Ordförande	7/7
Majvor Lindström	Vice ordförande	6/7
Isabella Björkman	Ledamot	7/7
Henry Larsson	Ledamot	7/7
Gunilla Wallstén	Ledamot	7/7
Lars-Ivar Pettersson	Ledamot	6/7
Lena Vikberg	Ledamot	7/7
Staffan Aldrin	Ledamot	6/7
Elisabeth Andersson	Personalrepresentant	7/7
Mats Pääjärvi	Personalrepresentant	7/7

Not 8 Av- och Nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Programvarulicenser	234	216
Byggnader	38 879	38 057
Nedskrivning av byggnader	3 950	2 200
Markanläggning	2 234	1 365
Inventarier	258	285
Markinventareir	195	165
Fordon	222	183
SUMMA	45 972	42 471

Not 9 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning andelar intresseföretag	2	2
Ränteintäkter, koncernkonto	1	-
Ränteintäkter, kundfordringar	8	-
Ränteintäkter, skattekonto	2	-
Summa	13	2

Not 10 Räntekostnader och övr finansiella kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernkonto	381	29
Räntekostnader, övriga	10 155	10 103
Övriga finansiella kostnader	2 950	2 975
Summa	13 486	13 107

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återföring av periodiseringsfond	5 890	7 750
Årets avsättning till periodiseringsfond	-2 400	-3 000
Förändring över-/underavskrivningar	213	131
Summa	3 703	4 881

Not 12 Skatter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 561	-1 893
Uppskjuten skatt	-9 713	-6 063
	-11 274	-7 956

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31		2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	54 401	Procent	Belopp 38 363
Skatt enligt gällande skattesats	11 207	20,6	7 903
Ej avdragsgilla kostnader	32	20,6	29
Ej skattepliktiga intäkter	-15	20,6	0
Skattem justering försäljning fastighet	-121	20,6	-64
Skattem justering för avskrivning fastighet	592	20,6	123
Skattem direktavdrag underhåll fastighet	-10 410	20,6	-6 464
Skatt hänförlig till tidigare år	48	20,6	-
Schablonränta på periodiseringsfond	45	20,6	50
Övr skattem justeringar	226	20,6	317
Övr uppskjuten skatt	9 713		6 062
Skattereduktion för investeringar	-43		-
Redovisad effektiv skatt	11 274		7 956
Effektiv skatt, %	20,7%		20,7%

I raden skattemässig justering för avskrivning fastighet, ingår nedskrivningar med 3,95 (2,2) mkr.

Not 13 Programvarulicenser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 464	2 464
-Årets anskaffningar	186	-
Vid årets slut	2 650	2 464
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 817	-1 601
-Årets avskrivning	-234	-215
Vid årets slut	-2 051	-1 816
Redovisat värde vid årets slut	599	648

Not 14 Förvaltningsfastigheter, mark och markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 987 068	1 946 094
-Nyanskaffningar	76 791	46 460
-Avyttringar och utrangeringar	-13 393	-14 311
-Omklassificeringar	34 543	8 825
Vid årets slut	2 085 009	1 987 068
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-624 084	-588 202
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 150	3 540
-Årets avskrivning	-41 113	-39 422
Vid årets slut	-661 047	-624 084
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-29 306	-27 106
-Årets nedskrivningar	-3 950	-2 200
Vid årets slut	-33 256	-29 306
Redovisat värde vid årets slut	1 390 706	1 333 678
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	59 011	59 063
Redovisat värde vid årets slut	59 011	59 063

Anskaffningsvärdet har minskat med ett statliga bidrag från åren 1998-2010 med totalt 21 918 tkr (21 918 tkr).

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	2 422 000	2 549 000

Det verkliga värdet har baserats på bolagets egna beräkningar. Metoden som använts är avkastningsmetoden. Driftnettot har beräknats för bostäder och lokaler på respektive byggnad. Driftnettot består av marknadsmässiga hyresintäkter 2022 med avdrag för vakanskostnad, drift, underhåll samt fastighetsavgift-/skatt.

Avkastningsvärdet har beräknats genom att driftnettot dividerats med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 3,5-7,0%, beroende på läget. Som utgångspunkt har nivån på avkastningskraven från Värderingsdata använts i kombination med utfall i egna genomförda försäljningar. Därefter har nivåerna justerats utifrån bolagets kännedom om den lokala hyresmarknaden. Det totala avkastningsvärdet ovan är summan av avkastningsvärdena för samtliga byggnader. Beloppet har reducerats med aktuell underhållsskuld som 2022-12-31 är beräknad till 441 902 tkr.

Not 16 Inventarier, markinventarier och fordon

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	22 718	22 029
-Årets anskaffningar	473	1 238
-Anskaffningsvärde på avyttringar och utrangeringar	-20	-549
	<u>23 171</u>	<u>22 718</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-20 155	-20 071
-Återförda avskrivningar på avyttring och utrangering	21	549
-Årets avskrivning	-675	-633
	<u>-20 809</u>	<u>-20 155</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 362	2 563

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	45 690	16 127
Omklassificering till investering	-34 544	-8 825
Omklassificering till kostnad	-128	-66
Årets inköp	88 012	83 799
Aktiverat av årets inköp	-73 530	-45 345
Redovisat värde vid årets slut	25 500	45 690

Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
4 andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening UPA	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	159	16
Förutbetalda hyror	-	-
Förutbetalda kabel-TV avgifter	-	-
Övriga förutbetalda fakturor	447	318
Upplupen försäkringsersättning	12 000	-
Övriga upplupna intäkter	255	423
	<u>12 861</u>	<u>757</u>

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Vid årets början	10 000	10 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

Not 21 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Programvarulicenser, inventarier, markinventarier och fordon	1 338	1 552
	<u>1 338</u>	<u>1 552</u>

Not 22 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	-	5 890
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	3 550	3 550
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	4 600	4 600
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	9 400	9 400
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	17 500	17 500
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	3 000	3 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 400	-
	40 450	43 940

Av periodiseringsfonder utgör 20,6% (20,6%) uppskjuten skatt.

Not 23 Avsättningar för pensioner

	2022-12-31	2021-12-31
Pensionskostnad		
KPA Pension	888	1 200
Summa	888	1 200

Not 24 Avsättningar för latent skatt

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Bokfört värde för byggnader och markanläggning	1 331 695	1 274 615
Skattemässigt restvärde byggnader, tillval och markanläggning	-1 118 026	-1 108 093
Summa	213 669	166 522
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	44 016	34 303

Not 25 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	367 000	315 530
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	394 029	466 719
	761 029	782 249

Not 26 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	21 220	20 720

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönerelaterade kostnader	4 750	4 805
Räntekostnader	1 196	1 060
Förutbetalda hyresintäkter	23 228	22 078
Övrigt	1 475	1 710
	30 649	29 653

Not 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	42 022	40 271
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	3 950	2 200
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-10 357	-302
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-312	-657
Omklassificering till kostnad	128	67
	35 431	41 579

Not 29 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Skuld/fordran koncernkonton	-23 809	-4 487
	-23 809	-4 487

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser		
Fastigo	425	401 _h

Underskrifter

Piteå

KOPIA FÖR INTERNET

Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Pitebo, org.nr 556452-0038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Pitebo för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Pitebos finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Pitebo.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Pitebo enligt god revisionsred 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Pitebo för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Pitebo enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Luleå den 23 februari 2023

Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor

RITEÅ KOMMUN
Kommunrevisorerna

2023-02-17

Fullmäktige i Piteå kommun
Org nr 212000-2759

Årsstämman i AB PiteBo
Org nr 556452-0038

Granskningsrapport för år 2022

Jag, av fullmäktige i Piteå kommun utsedd lekmannarevisor har granskat AB PiteBos verksamhet för år 2022.

Styrelsen och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet samt av bolagsstämman fastställt ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. De väsentligaste aktiviteterna under året har bestått av:

- Dialog med styrelsen
- Protokoll läsning
- Fördjupad granskning av bolagsstyrning

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Piteå den 17 februari 2023

DocuSigned by:
KOPIA FÖR INTERNET
Elin Johansson
23CD48EB858B49C...

Elin Johansson
Lekmannarevisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1D54F712BA0844499350E4BFFC45574D	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Granskningsrapport 2022 lekmannarevision PiteBo.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 1	Signatures: 1
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Liam Alldén
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	liam.allden@kpmg.se
	IP Address: 185.113.98.221

Record Tracking

Status: Original	Holder: Liam Alldén	Location: DocuSign
2/17/2023 2:33:35 PM	liam.allden@kpmg.se	

Signer Events

Signature	Timestamp
Elin Johansson wabisabipitea@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Sent: 2/17/2023 2:34:22 PM Viewed: 2/19/2023 3:27:35 PM Signed: 2/19/2023 3:28:07 PM
Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 79.136.94.197	

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2/19/2023 3:27:35 PM
ID: b15360bc-7a1a-4bf2-97f1-e2cd517164be

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/17/2023 2:34:22 PM
Certified Delivered	Security Checked	2/19/2023 3:27:35 PM
Signing Complete	Security Checked	2/19/2023 3:28:07 PM
Completed	Security Checked	2/19/2023 3:28:07 PM

Payment Events**Status****Timestamps****Electronic Record and Signature Disclosure**

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.