

Styrelsen och verkställande direktören för

# Piteå Näringsfastigheter AB

Org nr 556091-0118

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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	30

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Piteå Näringsfastigheter AB, 556091-0118, med säte i Piteå, får härmed avge årsredovisning för 2021. Redovisningsvaluta är SEK och belopp anges i tkr där ej annat anges.

### Allmänt om verksamheten

Piteå Näringsfastigheter AB skall främja sysselsättningen och bidra till en differentiering av näringsliv och arbetsmarknad inom Piteå kommun, genom att uppföra, äga, förvärva, avyttra och förvalta fastigheter och lokaler för industri-, och kontors-, utbildnings- samt vid behov affärsverksamhet. Därutöver att äga och förvalta aktier i företag vars verksamhet ligger i linje med bolagets ändamål, utan att det innebär spekulativ verksamhet.

Bolaget ingår tillsammans med övriga delar av kommunkoncernen som en viktig aktör inom samhällsbyggnad och näringsliv. Bolaget ska därför samverka med övriga delar av kommunkoncernen och genom egna insatser aktivt bidra till att utveckla Piteå och dess näringsliv.

Piteå Näringsfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Piteå Kommunföretag AB (556620-0795).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Corona-pandemin fortsätter att påverka verksamheten. Bolaget har inte drabbats verksamhetsmässigt av något större resursbortfall pga sjukdom. Ekonomiskt är effekterna av Corona-pandemin lindriga. Bland hyresgästerna finns inga Coronarelaterade konkurser.

Efter att Piteå Kommun sagt upp arrendeavtalet har under första halvåret 2021 avflyttning skett från industriområdet Myran i Öjebyn och rivning av byggnaderna på området påbörjades. Omflyttning av befintliga hyresgäster, kvarvarande bokförda värden och rivningen har gemensamt medfört en stor ekonomisk belastning på verksamhetens resultat under året och uppgår till drygt 11 mkr.

De aktier som PNF AB ägde i Presshuset AB har blivit inlösta av majoritetsägaren G27 Fastigheter i Piteå AB. Under året har även en fastighet avyttrats i koncernen vilket tillsammans har genererat en reavinst på ca 5,5 mkr.

Investeringarna under året uppgick till 35,5 mkr (fg år 155 mkr) Dessa kostnader fördelades på ombyggnationer och anpassningar av befintliga lokaler, system och anläggningar.

### Ekonomisk översikt koncern

(Belopp i tkr)	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	157 393	144 949	138 201	129 175
Rörelseresultat	29 863	32 575	34 585	29 403
Resultat efter finansiella poster	23 397	21 608	21 052	16 420
Årets resultat	10 865	9 136	10 899	7 293
Balansomslutning	1 212 346	1 218 333	1 110 502	1 071 527
Avkastning på justerat eget kapital %	10,6	10,2	10,3	8,4601
Soliditet %	16,7	15,9	18,4	18,1
Antal anställda	15	14	14	12
Vakansgrad %	2,7	3,7	2,8	2,3

Ägardirektiven för nyckeltal är:

Soliditet	20%
Avkastning på justerat eget kapital	5%
Vakansgrad	3-5%

## Miljöpåverkan

PnF har under många år aktivt arbetat för att minska miljöpåverkan från den verksamhet som bolaget bedriver. Bl a har sedan tidigare all oljeeldning för uppvärmning av lokaler avvecklats och all el som köps är sk grön el, dvs el från vatten- och vindkraft. Arbeta med att öka den generella kompetensen inom hållbarhetsfrågor har startat under året.

## Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Efterfrågan på industrilokaler och kontor kvarstår på en hög nivå och bolaget ser över möjligheterna för nybyggnationer för att balansera industrifastighetsmarknaden i Piteå.

Coronapandemin har påverkat ett antal av våra hyresgäster negativt och förväntas göra så även under 2022 även om intäkterna inte bedöms påverkas i större omfattning. Luleå Tekniska Universitet kommer att lämna ytor i koncernens fastighet på universitetsområdet i Piteå under 2022 och diskussioner förs med andra aktörer som visat intresse av området.

## Förändring av eget kapital

Belopp i kkr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
<b>Koncern</b>				
Vid årets början	14 004	88 058	83 913	7 174
Överföring av fg.års resultat			7 174	-7 174
Förskjutning bundet/fritt eget kapital		1 879	-1 879	
Årets återföring uppskrivningsfond		-660	660	
Omräkningsdifferens		78		
Årets resultat				9 479
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 004</b>	<b>89 355</b>	<b>89 868</b>	<b>9 479</b>

Belopp i kkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserat- resultat	Årets- resultat
<b>Moderbolag</b>						
Vid årets början	14 004	9 436	25 000	34 896	69 220	4 934
Överföring av fg.års resultat					4 934	-4 934
Årets återföring uppskrivningsfond				-661	661	
Årets resultat						6 282
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 004</b>	<b>9 436</b>	<b>25 000</b>	<b>34 235</b>	<b>74 815</b>	<b>6 282</b>

## Förslag till resultatdisposition

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

	Belopp i kkr
Balanserat resultat	74 154
Årets resultat	6 282
Återföring årets avskrivning på uppskrivning	661
	<b>81 097</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	81 097
<b>Summa</b>	<b>81 097</b>

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

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	157 393	144 949
Övriga rörelseintäkter	2,3	6 358	5 686
		<u>163 751</u>	<u>150 635</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,4,6	-69 132	-62 821
Personalkostnader	7	-12 895	-11 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-51 752	-42 299
Övriga rörelsekostnader	5	-108	-1 070
		<u>29 864</u>	<u>32 535</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	5 183	2 185
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	6	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 508	-10 316
Övriga finansiella poster		-3 147	-2 807
		<u>23 398</u>	<u>21 608</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Koncernbidrag	12	-10 935	-9 823
		<u>12 463</u>	<u>11 785</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	13,14	-1 598	-2 649
		<u>10 865</u>	<u>9 136</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		9 479	7 174
Minoritetsintresse		1 386	1 962

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	95	189
		<u>95</u>	<u>189</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	1 061 668	1 061 555
Inventarier, verktyg och installationer	17	11 504	11 007
Pågående nyanläggningar	18	14 097	34 649
		<u>1 087 269</u>	<u>1 107 211</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20	3 389	4 238
Andra långfristiga fordringar	21	46	54
Förutbetalda kostnader	22	5 200	5 943
		<u>8 635</u>	<u>10 235</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 095 999</u>	<u>1 117 635</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 940	832
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	23	81 228	67 619
Skattefordringar		1 372	-
Övriga fordringar		2 163	4 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 643	1 857
		<u>88 346</u>	<u>74 415</u>
<i>Kassa och bank</i>	30	28 001	26 283
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>116 347</u>	<u>100 698</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 212 346</u>	<u>1 218 333</u>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	25	14 004	14 004
Reserver		89 355	88 058
Balanserat resultat inkl årets resultat		99 347	91 087
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		202 706	193 149
Minoritetsintressen		18 585	18 247
Summa eget kapital		221 291	211 396
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	26	12 260	13 069
		12 260	13 069
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	27	885 524	919 018
		885 524	919 018
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	27	33 934	18 088
Förskott från kunder		-	4
Leverantörsskulder		7 728	8 542
Skulder till koncernföretag		16 325	14 566
Skatteskulder		1 658	4 168
Övriga kortfristiga skulder		4 807	3 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	28 819	26 130
		93 271	74 850
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		1 212 346	1 218 333

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		23 397	21 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	29	48 550	41 842
		71 947	63 450
Skatt		-2 316	-2 001
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>69 631</b>	<b>61 449</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-321	-2 373
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 575	10 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>71 885</b>	<b>69 789</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-	-100
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-35 409	-154 919
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 301	15
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		3 645	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-29 463</b>	<b>-155 004</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission			100
Förändring av långfristiga fordringar		751	743
Upptagna lån			110 000
Amortering av låneskulder		-17 648	-21 311
Lämnade koncernbidrag		-10 935	-9 823
Utbetald resultatandel i dotterbolag (KB)		-1 063	-1 351
Utbetald utdelning från intressebolag		1 800	1 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-27 095</b>	<b>80 158</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>15 327</b>	<b>-5 057</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>93 902</b>	<b>98 959</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>30</b>	<b>109 229</b>	<b>93 902</b>



## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	98 792	95 406
Övriga rörelseintäkter	2,3	9 908	9 257
		<u>108 700</u>	<u>104 663</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,4,6	-59 060	-52 678
Personalkostnader	7	-12 895	-11 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-24 730	-19 693
Övriga rörelsekostnader	5	-2 841	-1 070
		<u>9 174</u>	<u>19 312</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	6 195	1 854
Utdelning på andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	5 696	1 800
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 740	-3 892
Övriga finansiella poster		-1 043	-1 060
		<u>16 285</u>	<u>18 021</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	12	-10 147	-11 987
		<u>6 138</u>	<u>6 034</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	13,14	144	-1 100
		<u>6 282</u>	<u>4 934</u>
<b>Årets resultat</b>			

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	95	189
		95	189
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	357 486	344 112
Inventarier, verktyg och installationer	17	8 218	7 305
Pågående nyanläggningar	18	2 035	24 972
		367 739	376 389
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	45 363	40 274
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20	150	240
Andra långfristiga fordringar	21	-	2
Förutbetalda kostnader	22	5 200	5 943
		50 713	46 459
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>418 547</b>	<b>423 037</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		778	650
Fordringar hos koncernföretag		5 303	2 806
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	23	79 438	78 380
Skattefordringar		1 335	-
Övriga fordringar		65	2 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 543	1 563
		88 462	85 941
<i>Kassa och bank</i>	30	2	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>88 464</b>	<b>85 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>507 011</b>	<b>508 980</b>

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	14 004	14 004
Uppskrivningsfond		34 235	34 895
Reservfond		9 436	9 436
Överkursfond		25 000	25 000
		<u>82 675</u>	<u>83 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		74 815	69 220
Årets resultat		6 282	4 934
		<u>81 097</u>	<u>74 154</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>163 772</u>	<u>157 489</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		3 805	3 536
Periodiseringsfonder		1 620	872
		<u>5 425</u>	<u>4 408</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	26	5 402	6 009
		<u>5 402</u>	<u>6 009</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	27	272 069	292 993
		<u>272 069</u>	<u>292 993</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	20 924	4 924
Förskott från kunder		-	-
Leverantörsskulder		2 895	6 416
Skulder dotterföretag		350	1 784
Skulder till koncernföretag		14 489	13 181
Skatteskulder		-	2 787
Övriga kortfristiga skulder		2 511	1 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	19 174	17 632
		<u>60 343</u>	<u>48 081</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>507 011</u>	<u>508 980</u>

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		16 284	18 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	29	18 566	18 938
		34 850	36 959
Skattekostnad		-463	-858
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>34 387</b>	<b>36 101</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 463	-1 600
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 737	5 474
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 187</b>	<b>39 975</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-	-100
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-19 642	-30 884
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		71	15
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		3 645	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-15 926</b>	<b>-30 969</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 250	
Förändring av långfristiga fordringar		745	743
Amortering av låneskulder		-4 924	-4 924
Lämnade koncernbidrag		-11 380	-11 711
Utbetald resultatandel		1 105	1 405
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 204</b>	<b>-14 487</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 057</b>	<b>-5 481</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>78 383</b>	<b>83 863</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>30</b>	<b>79 440</b>	<b>78 382</b>

## 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

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 2021 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% (Norrjärden). 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, uträngeras 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.

	<i>Koncern</i> år	<i>Moder- bolag</i> 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.

	<i>Koncern</i> år	<i>Moder- företag</i> år
Följande avskrivningstider tillämpas:	5	5

### **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 överförs 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 netto redovisas 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 lagstads. 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 företagens 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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Försäljning	1 263	905
Inköp	25 497	23 234
<b>Moderbolag</b>		
Försäljning	4 914	4 384
Inköp	31 398	27 504

Inköpen avser i huvudsak förbrukningsavgifter, i koncernen, i moderbolaget ingår hyror med 13 934 tkr (fg år 11 360 tkr)

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Utfakturerade kostnader	2 022	1 271
Övrigt	4 336	4 415
Summa	6 358	5 686
<b>Moderföretag</b>		
Utfakturerade kostnader	5 572	4 842
Övrigt	4 336	4 415
Summa	9 908	9 257

#### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	115	207
Summa	115	207
<b>Moderbolag</b>		
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	45	45
Summa	45	45

#### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Reaförlust	-2 841	-
Reavinst	2 733	-
Summa	-108	-
<b>Moderföretag</b>		
Reaförlust	-2 841	-
Summa	-2 841	-

#### Not 6 Operationella leasingavtal

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	185	94
Mellan ett och fem år	208	164
Senare än fem år	-	-
	<b>393</b>	<b>258</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	187	76
<b>Moderföretag</b>		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	185	94
Mellan ett och fem år	208	164
Senare än fem år	-	-
	<b>393</b>	<b>258</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	187	76

## Not 7 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män
<b>Moderbolag</b>				
Sverige	15	7	14	7
Totalt moderföretaget	15	7	14	7
<b>Dotterbolag</b>				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>7</b>

### Könsfördelning i företagsledningen

	2021-12-31 Andel kvinnor i %	2020-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderbolag</b>		
Styrelsen	50	43
Övriga ledande befattningshavare	60	40
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	50	43
Övriga ledande befattningshavare	60	40

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Moderbolag</b>		
Styrelse	274	278
Verkställande direktör	996	663
Övriga anställda	7 262	7 111
Sociala kostnader	3 709	3 697
(varav pensionskostnader) 1)	1 254	1 191
<b>Koncern</b>		
Styrelse	274	278
Verkställande direktör	996	663
Övriga anställda	7 262	7 111
Sociala kostnader	3 709	3 697
(varav pensionskostnader) 2)	1 254	1 191

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 299 tkr ( fg år 217 tkr) verkställande direktören.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 299 tkr (fg år 217) verkställande direktören.

Uppsägningstid för VD är 3 månader vid egen uppsägning samt 6 månader vid uppsägning från bolagets sida.

Under året har koncernen / moderbolaget köpt VD-konsulttjänster för totalt 0 tkr (fg år 651 tkr)

### Redovisning av närvaro styrelsemöten

Namn	Styrelseuppdrag	Deltagit möten/totalt
Helena Stenberg	Ordförande	5/5
Anders Nyström	Vice Ordförande	4/5
Jonas Vikström	Ledamot	4/5
Mikael Borg	Ledamot	4/5
Liselott Seldén	Ledamot	5/5
Martin Åström	Ledamot	4/5
Åsa Nordmark	Ledamot	5/5
Linda Nilsson	Ledamot	2/2

### Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Moderbolag</b>		
Resultatandel		
Svenska Kompositbyn AB KB	1 404	-563
KB Stadsvapnet	772	1 106
Fermaten KB	4 019	1 311
	<b>6 195</b>	<b>1 854</b>

### Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Utdelning	341	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	3 645	
Resultat från intresseföretag	1 197	2 185
Summa	5 183	2 185
<b>Moderföretag</b>		
Utdelning	2 141	1 800
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	3 555	
Summa	5 696	1 800

### Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	6	11
	6	11
<b>Moderbolag</b>		
Ränteintäkter, övriga	3	7
	3	7

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-211	-217
Räntekostnader, övriga	-8 297	-10 099
	<u>-8 508</u>	<u>-10 316</u>
<b>Moderbolag</b>		
Räntekostnader, övriga	-3 740	-3 892
	<u>-3 740</u>	<u>-3 892</u>

## Not 12 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Moderbolag</b>		
Förändring avskrivningar utöver plan	-269	596
Förändring av periodiseringsfond	-748	-872
Lämnat koncernbidrag	-11 380	-11 711
Erhållet koncernbidrag	2 250	
<b>Summa</b>	<b>-10 147</b>	<b>-11 987</b>
<b>Koncern</b>		
Lämnat koncernbidrag	-10 935	-9 823

## Not 13 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Aktuell skattekostnad(-) [(skatteintäkt(+))</i>		
Periodens skattekostnad	-2 069	-1 533
Skatt på resultatandel i intresseföretag	-246	-468
	<u>-2 315</u>	<u>-2 001</u>
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	820	-454
Förändring uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-103	-194
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag		
	<u>717</u>	<u>-648</u>
<b>Total redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>-1 598</b>	<b>-2 649</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Aktuell skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-463	-561
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-298
	<u>-463</u>	<u>-859</u>
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	607	-241
	<u>607</u>	<u>-241</u>
<b>Total redovisad skattekostnad i moderföretaget</b>	<b>144</b>	<b>-1 100</b>

**Not 14 Avstämning av effektiv skatt**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Resultat före skatt	12 462	11 785
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % ( 21,4%)	-2 567	-2 522
Ej skattepliktiga intäkter	-	8
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	-809	533
Förändring obeskattade reserver uppskjuten skatt	-103	-194
Temporära skillnader avseende uppskjuten skatt	820	-454
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-6	-15
Utnyttjat tidigare års ränteavdragsbegräning	106	
Skm justering försäljning fast egendom	-186	-225
Resultat försäljning andelar intressebolag	732	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-20	-4
Ej avdragsgill avskrivning uppskrivning Fermaten KB	-37	-38
Ej skatteintäkter utdelning från intressebolag	70	-
Skm justering resultat från andel i KB	436	149
Koncernmässiga justeringar	273	419
Skatt hänförlig till tidigare år	-307	-306
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1 598</b>	<b>-2 649</b>
Effektiv skattesats	12,8%	22,5%
<b>Moderbolag</b>		
Resultat före skatt	6 137	6 034
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % ( 21,4%)	-1 264	-1 291
Ej avdragsgilla kostnader	-6	-12
Ej skattepliktiga intäkter utdelning från intressebolag	441	385
Ej skattepliktiga intäkter försäljning av intressebolag	732	
Andel i handelsbolag/kommanditbolag	436	149
Skattemässig justering försäljning fastighet	-600	-225
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	-615	433
Skattemässigt justering fastighetsfällan förs näringsfastighet i dotterbolag	414	
Temporära skillnader avseende uppskjuten skatt	607	-241
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1	-
Skatt hänförlig till tidigare år		-298
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>144</b>	<b>-1 100</b>
Effektiv skattesats	7,5%	18,2%

**Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	713	713
	<u>713</u>	<u>713</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-523	-381
-Årets avskrivning enligt plan	-95	-143
	<u>-618</u>	<u>-524</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>95</b>	<b>189</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	713	713
	<u>713</u>	<u>713</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-523	-381
-Årets avskrivning enligt plan	-95	-143
	<u>-618</u>	<u>-524</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>95</b>	<b>189</b>

## Not 16 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 609 115	1 417 384
-Nyanskaffningar	20 045	121 674
-Avyttringar och utranteringar	-12 304	-2 295
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	32 943	72 352
	<u>1 649 799</u>	<u>1 609 115</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-470 832	-431 559
-Avyttringar och utranteringar	9 360	194
-Årets avskrivning enligt plan	-45 071	-39 467
	<u>-506 543</u>	<u>-470 832</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	34 900	35 560
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	<u>34 240</u>	<u>34 900</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-111 628	-112 677
-Under året återförda nedskrivningar pga försäljning		1 049
-Årets nedskrivningar	-4 200	-
	<u>-115 828</u>	<u>-111 628</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 061 668</b>	<b>1 061 555</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	624 820	599 283
-Nyanskaffningar	16 360	6 444
-Avyttringar och utranteringar	-11 726	-2 295
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	23 271	21 388
	<u>652 725</u>	<u>624 820</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-260 337	-243 138
-Avyttringar och utranteringar	8 814	194
-Årets avskrivning enligt plan	-18 486	-17 393
	<u>-270 009</u>	<u>-260 337</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	34 900	35 560
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	<u>34 240</u>	<u>34 900</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-55 271	-56 320
-Under året återförda nedskrivningar pga försäljning		1 049
-Årets nedskrivningar	-4 200	-
	<u>-59 471</u>	<u>-55 271</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>357 485</b>	<b>344 112</b>

### Bedömda verkliga värden fastigheter 2021-12-31

**Koncernen**  
**Moderbolaget**

**1 407 700 tkr (fg år 1 369 700)**  
**546 000 tkr (fg år 517 700)**



## Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	68 322	67 804
-Nyanskaffningar	2 230	1 075
-Avyttringar och utrangeringar	-770	-557
	<u>69 782</u>	<u>68 322</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-57 315	-55 810
-Avyttringar och utrangeringar	763	525
-Årets avskrivning enligt plan	-1 726	-2 030
	<u>-58 278</u>	<u>-57 315</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 504</b>	<b>11 007</b>
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	52 435	51 917
-Nyanskaffningar	2 202	1 075
-Avyttringar och utrangeringar	-591	-556
	<u>54 046</u>	<u>52 436</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-45 131	-44 158
-Avyttringar och utrangeringar	592	525
-Årets avskrivning enligt plan	-1 289	-1 498
	<u>-45 828</u>	<u>-45 131</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 218</b>	<b>7 305</b>
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	34 649	75 021
Investeringar	13 134	32 170
Omklassificeringar	-32 941	-72 352
Omklassificerat till kostnad/intäkt	-745	-190
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 097</b>	<b>34 649</b>
<b>Moderbolag</b>		
Vid årets början	24 972	23 025
Investeringar	1 079	23 365
Omklassificeringar	-23 271	-21 388
Omklassificerat till kostnad/intäkt	-745	-30
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 035</b>	<b>24 972</b>

## Not 19 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Moderbolag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	40 274	39 725
-Värdeförändring	6 195	1 854
-Utbetald resultatandel	-1 106	-1 405
-Anskaffningar		100
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 363</b>	<b>40 274</b>

### 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.

<i>Dotterbolag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	2021-12-31 <i>Redovisat värde</i>	2020-12-31 <i>Redovisat värde</i>
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	-1 208	-2 612
KB Stadsvapnet,916598-6077		51	782	1 116
Fermaten KB,969685-9116		100	11 060	7 042
Trähallen AB, 556188-8289		51	12 434	12 434
Mallita i Piteå AB, 559256-4164		100	101	100
			<b>45 363</b>	<b>40 274</b>

Samtliga bolag har säte i Piteå

## Not 20 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 238	4 321
-Årets andel i intresseföretagens resultat	951	1 717
-Årets utdelning	-1 800	-1 800
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 389</b>	<b>4 238</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	240	240
-Försäljning	-90	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>150</b>	<b>240</b>

### Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag/ org.nr/Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Koncernen 2021-12-31</i>	<i>Moderbolaget 2021-12-31</i>
You Call Sverige AB,556535-9501, Piteå	1 500	30	3 389	150
			<b>3 389</b>	<b>150</b>

## Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	52	58
-Reglerade fordringar	-6	-4
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46</b>	<b>54</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början		2
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

## Not 22 Förutbetalda kostnader, långfristig

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Förutbetald hyra	5 200	5 943
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 970	2 970
Senare än 5 år	2 230	2 973
	<b>5 200</b>	<b>5 943</b>
<b>Moderbolag</b>		
Förutbetald hyra	5 200	5 943
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 970	2 970
Senare än 5 år	2 230	2 973
	<b>5 200</b>	<b>5 943</b>

## Not 23 Checkräknings- och koncernkontokredit

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

Beviljat belopp på koncernkonto uppgår i koncernen till 40 mkr (40 mkr).

## Not 24 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 81097 kkr, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanserat resultat	74 154
Årets resultat	6 282
Återföring av årets avskrivning på uppskrivning	661
	<b>81 097</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	81 097
<b>Summa</b>	<b>81 097</b>

## Not 25 Antal aktier

	2021-12-31	2020-12-31
Antal aktier, kvotvärde 100	140 040	140 040

## Not 26 Uppskjuten skatt

Koncern - 2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark		9 794	9 794
Maskiner och inventarier		1 211	1 211
Periodiseringsfonder		1 255	1 255
	-	<b>12 260</b>	<b>12 260</b>

Koncern - 2020-12-31			
Byggnader och mark		10 613	10 613
Maskiner och inventarier		1 415	1 415
Periodiseringsfonder		1 041	1 041
	-	<b>13 069</b>	<b>13 069</b>

Moderbolag- 2021-12-31			
Byggnader och mark		5 402	5 402
	-	<b>5 402</b>	<b>5 402</b>

Moderbolag- 2020-12-31			
Byggnader och mark		6 009	6 009
	-	<b>6 009</b>	<b>6 009</b>

Av moderbolagets uppskjutna skatteskulder ingår inte uppskjuten skatt på obeskattade reserver vilket uppgår till 1118 tkr(fg.år 943 tkr)

Uppskjutna skatter värderas utifrån skattesatsen 20,6% (fg.år 20,6%)

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

Koncernen 2021-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad och Mark	1 061 668	1 014 407	47 261
	<b>1 061 668</b>	<b>1 014 407</b>	<b>47 261</b>

Moderbolaget 2021-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär värde
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad och Mark	357 486	331 263	26 223
	<b>357 486</b>	<b>331 263</b>	<b>26 223</b>

## Not 27 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	33 934	18 088
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	195 956	214 044
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	689 568	704 974
	<u>919 458</u>	<u>937 106</u>
<b>Moderbolag</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	20 924	4 924
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	139 291	156 551
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	132 778	136 442
	<u>292 993</u>	<u>297 917</u>

## Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna räntor	957	1 190
Förutbetald hyresintäkt	26 000	23 412
Övriga poster	1 864	1 528
	<u>28 821</u>	<u>26 130</u>
<b>Moderbolag</b>		
Upplupna räntor	494	510
Förutbetald hyresintäkt	17 359	15 751
Övriga poster	1 322	1 371
	<u>19 175</u>	<u>17 632</u>

## Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
<b>Koncernen</b>		
Avskrivningar	47 552	42 299
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	4 200	
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-2 263	1 070
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-3 645	
Resultatandelar i intresseföretag	-951	-1 717
Rearesultat utrangeringar	2 912	
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad/intäkt	745	190
	<b>48 550</b>	<b>41 842</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Moderbolag</b>		
Avskrivningar	20 530	19 693
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	4 200	
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-71	1 070
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-3 555	
Resultatandelar i intresseföretag	-6 195	-1 854
Rearesultat utrangeringar	2 912	
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad/intäkt	745	30
	<b>18 566</b>	<b>18 939</b>

## Not 30 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	28 001	26 283
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	81 228	67 619
	<b>109 229</b>	<b>93 902</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2	2
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	79 438	78 380
	<b>79 440</b>	<b>78 382</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 000	42 000
<b>Summa</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>

### Eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Eventalförpliktelser</i>		
KB Stadsvapnet	164 777	164 883
Svenska Kompositbyn AB/KB	6 272	5 562
Fermaten KB	198 725	208 065
Borgensförbindelser	17 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>386 774</b>	<b>395 510</b>

## Underskrifter

Piteå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Helena Stenberg  
Ordförande

Anders Nyström

Jonas Vikström

Mikael Borg

Liselott Seldén

Martin Åström

Åsa Nordmark

Linda Nilsson

Linda Rosén  
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Conny Erkheikki  
Auktorierad revisor

# Deltagare

RITEÅ NÄRINGSFASTIGHETER AB 556091-0118 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA STENBERG

Helena Stenberg  
Ordförande

2022-02-04 09:32:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LISELOTT SELDÉN

Liselott Seldén

2022-02-04 09:04:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS NYSTRÖM

Anders Nyström

2022-02-07 10:16:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS VIKSTRÖM

Jonas Vikström

2022-02-06 16:50:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL BORG

Mikael Borg

2022-02-03 08:36:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN ÅSTRÖM

Martin Åström

2022-02-04 08:26:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA NORDMARK

Åsa Nordmark

2022-02-07 08:47:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Linda Viktoria Nilsson

Linda Nilsson

***2022-02-03 12:32:13 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Therese Rosén

Linda Rosén  
Verkställande Direktör

***2022-02-03 08:58:37 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**Granskare**

Annika Bergstedt

Leveranskanal: E-post

**CONNY ERKHEIKKI** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Conny Erkheikki

***2022-02-24 14:29:14 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Piteå Näringsfastigheter AB för år 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Piteå Näringsfastigheter AB för år 2021 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Luleå dag som framgår av elektronisk underskrift

Conny Erkheikki  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**CONNY ERKHEIKKI** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-02-24 14:27:32 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Datum

Conny Erkheikki

Leveranskanal: E-post

Fullmäktige i Piteå kommun  
Org nr 212000-2759

Årsstämman i Piteå Näringsfastigheter AB  
Org nr 556091-0118

## Granskningsrapport för år 2021

Jag, av fullmäktige i Piteå kommun utsedd lekmannarevisor har granskat Piteå Näringsfastigheter AB:s verksamhet för år 2021.

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 revisionssed 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 samt VD
- Protokoll läsning
- Fördjupad granskning av näringslivet samt 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 2 februari 2022

  
Anders Berg  
Lekmannarevisor