



Årsredovisning för

**AB PiteBo**

556452-0038

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                                                                  |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Förvaltningsberättelse                                           | 1                                                                                        |
| Förändring av eget kapital samt förslag till resultatdisposition | 5                                                                                        |
| Resultaträkning                                                  | 6                                                                                        |
| Balansräkning                                                    | 7                                                                                        |
| Kassaflödesanalys                                                | 9                                                                                        |
| Noter                                                            | 10                                                                                       |
| Underskrifter                                                    | 24  |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB PiteBo, 556452-0038, med säte i Piteå Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor (kkkr), om inget annat anges.

### 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 3945 och lokaler till 61.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

### Förberedelser för fastighetsförsäljning

Under 2025 har två dotterbolag bildats, dotterbolaget NorrBo i Piteå AB, 559521-0096 samt dotterdotterbolaget Nordbostäder i Piteå AB, 559524-0572. Syftet med dessa bolagsbildningarna är att skapa goda förutsättningar för en försäljning av ett bolag innehållande ett större fastighetsinnehav, ca 150 lägenheter. Bolagets plan är att genomföra en försäljning av dotterbolaget Nordbostäder i Piteå AB med tillhörande fastighet. I december 2025 beslutade Piteå kommunfullmäktige att godkänna bolagets förslag till försäljning. Förberedelser är således gjorda för en kommande försäljningsprocess. I slutet av året genomfördes också en extern värdering av aktuell fastighet och i inledningen av 2026 kommer mäklartjänsten att upphandlas. Försäljningen kommer ske i en öppen process. Berörda hyresgäster har informerats under året om den kommande försäljningen.

### Bostadsmarknad och intäkter

Hyresmarknaden i Piteå kommun är fortsatt stabil över lag med en god 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 betydligt lägre med färre intressenter. Där det kan finnas vakans under kortare tid är vid omsättning i de stora, nyproducerade lägenheterna med högre hyresnivåer. Det är dock en begränsad volym och en normal process vid etablering av nyproduktion på en hyresmarknad.

Fastighetsbolagens planer för nyproduktion av bostäder i landet påverkas fortsatt negativt av den tidigare inflationen som har lett till kraftigt ökade kostnader för nyproduktion. I Norrbotten och i Piteå är dock hyresmarknaden starkare med en större nyproduktionsaktivitet än på nationell nivå.

Bolaget har haft fortsatt stabil efterfrågan på lägenheter och låg vakansgrad under 2025. Däremot ligger bolaget kvar på ett omfattande program för investeringar och underhåll i de äldre bestånden vilket fortsatt kräver stora volymer av evakueringslägenheter. Utöver det finns det löpande behov av att reparera skadade lägenheter. Av dessa anledningar har bolaget en högre hyresförlust än vad som kan förklaras av efterfrågan i marknaden.

Hyrorna i det ordinarie bostadsbeståndet höjdes med 4,5% från 1 maj 2025. De årliga höjningarna för både 2024 och 2025 har varit historiskt höga. Dock kan sägas att det inte kompenserar för de kostnadsökningar som skett sedan 2022 vad avser inflation, räntehöjningar samt avgifts- och taxehöjningar. På nationell nivå är det många fastighetsföretag på hyresmarknaden som har en mycket svag ekonomisk utveckling.

Under 2025 har bolaget utöver den årliga hyreshöjningen genomfört en förhandling om bruksvärdering för ca 800 lägenheter i ett flertal bostadsområden i centrum och i centrumnära lägen. Förhandlingarna har avslutats med en överenskommelse med Hyresgästföreningen. Hyreshöjningarna genomförs vid omsättning av hyresgäst i lägenheterna och påverkar inte innevarande hyresgäster. Höjningarna sker därmed över tid och påverkar resultatutvecklingen också över tid. Det är centralt för bolaget att fullfölja arbetet med att korrigera felaktiga hyror, ett arbete som kommer pågå ytterligare ett antal år framåt i

H

tiden. Lägenheterna i centrum och i flertalet centrumnära områden har nu bruksvärderats.

### **Investeringar**

Totalt investerades 92,4 mkr under 2025 i bruttoinvesteringar. Det är en ökning från 2024 med 28,4 mkr (44 %). Ökningen beror på flera parallella nyproduktionsprojekt utöver en fortsatt betydande upprustning i det äldre beståndet.

Investeringar i nyproduktion uppgick till 41,7 mkr vilket kan jämföras med 12,0 mkr för 2024, en ökning med 29,7 mkr. Det största projektet är Södergatan, 16 lägenheter, med 26,9 mkr. Produktionen följer tidplan och budget väl. Inflyttning är beräknad till mars 2026. Elevproduktionen har levererat Hus B, 8 lägenheter, under året. Den investeringen uppgick till 12,1 mkr. Ytterligare 2,6 mkr investerades i projektering för kommande elevbygge på Strömnäsbacken.

Investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet uppgick till 38,7 mkr vilket ligger i linje med föregående år. Dessa investeringar följer det långsiktiga och systematiska programmet på fastighetsnivå som bolaget upprättat och fullföljer över tid. I detta ingår t ex stambyten, badrumsrenoveringar, takbyten, hissbyten, fönsterbyten, nya ventilationssystem, mm.

Investeringar i markanläggningar uppgick till 11,2 mkr, en minskning från föregående år. Minskningen beror på att det stora utemiljöprojektet på Centrumområdet avslutades 2024. Nu pågår omdaning av utemiljön i Linnéparken i Öjebyn under ett flertal år med olika delprojekt. Under 2025 har investerats ca 10 mkr där.

Under året har sålts flera fastigheter i olika omgångar. I inledningen av året såldes bolagets innehav i Jävre och senare under året såldes innehavet på Djupviksgatan/Västergatan, totalt 56 lägenheter. Anledningen till försäljning är dels att bolaget förbereder för större nyproduktion framledes samt dels att de fastigheter som säljs har lågt strategiskt värde för framtiden. Det kan vara t ex ett sämre geografiskt läge eller är udda utifrån bolagets inriktning. Under året har ytterligare 15 lägenheter i Hortlax sålts. Dessa kommer dock att överlämnas 2026 och ingår inte i redovisningen för 2025. Dessa försäljningar följer den strategiska plan som styrelse och ledning har fastställt 2024. Totalt uppgår fastighetsförsäljningarna under 2025 till 24,4 mkr.

Finansiering av årets investeringar har skett dels via bolagets kassaflöde och dels med bidrag från försäljningar. Inga nya lån har upptagits trots en hög investeringsnivå.

### **Nyproduktion**

Under 2025 har ett projekt färdigställts och levererats ut på marknaden. Det var elevproduktionen av Hus B på Berget, 8 lägenheter. Samtliga lägenheter hyrdes ut omgående i maj 2025.

För övrigt har stor aktivitet skett avseende nyproduktionsprojekt.

Elevproduktionen fortskrider enligt plan vad gäller Hus C på Berget. Leverans är planerad till 2027 av 8 lägenheter. Det är det sista av tre hus i det området. Nästa område för elevproduktion är Strömnäsbacken. Under året har stor aktivitet pågått med markförberedelser inför elevernas etablering och grundläggning av första huset 2026. Totalt planeras för tre hus i det området. Dock är det en mer utmanande produktion eftersom det blir 4-våningshus i jämförelse med elevbygget på Berget, som är 3-våningshus. Den sammanlagda volymen på Strömnäsbacken blir 44 lägenheter vilket kan jämföras med Bergets 24 lägenheter.

Nyproduktionen på Södergatan, 16 lägenheter, har under 2025 följt planen vad gäller produktion, tider och budget. Inflyttning är bestämd till 16 mars 2026, dvs något tidigare än tänkt. I skrivande stund är intresset något svalt för dessa bostäder. Det kan möjligen ta lite längre tid för att hyra ut samtliga lägenheter. Det är dock ingen stor oro i det. Det är en liten volym och bolaget känner tilltro på lång sikt för objektet. Bostäder utanför centrumkärnan har alltid en svagare efterfrågan.

Under 2025 har bolaget ansökt om planbesked för ny detaljplan på Storgatan 9-19. Där finns befintliga byggnader med främst lokalverksamhet. Dessa är ålderstigna och omoderna och bolagets ambition är att riva byggnaderna och producera nya moderna bostäder i stor volym. Kommunen har godkänt ny detaljplan och arbetet ska komma i gång efter årsskiftet. Beroende på olika faktorer kan det handla om 60-80 nya bostäder i centralt och attraktivt läge. Det är ett högtintressant projekt för bolaget.

Nyproduktionen i Rosvik överklagades under 2025 vilket ledde till att projektet pausades. För att kunna genomföra nyproduktion i tre våningar krävs en ändrad detaljplan. Under 2026 kommer processen att återupptas med samhällsbyggnadsförvaltningen. Sannolikt kommer det att bli en nyproduktion i Rosvik så småningom.

Under 2025 har också bolaget i samverkan med två fastighetsägare på orten och en arkitektbyrå i Luleå lämnat in en gemensam intresseanmälan med exploatering av Norra Hamn i centrala Piteå. Förslaget innehöll ca 250 bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, samt en vattennära och profilerad restaurang. Kommunen valde ett annat alternativ.

### Hyresgäster

Årets hyresgästenkät visade på ett högt deltagande med 68 % i svarsfrekvens. Det ligger några %-enheter högre än snittet för branschen. I år kunde de hyresgäster som är anslutna till Kivra erhålla enkäten där och det visade sig vara positivt för viljan att delta i enkäten. Mycket glädjande gav hyresgästerna det högsta betyget som har registrerats till bolaget och dess medarbetare. Samtliga fem index - Service-, Produkt-, Attraktivitets-, Profilindex samt Valuta för hyra - ligger över branschsnittet. Inom samtliga fem index har också bolaget fått högre betyg av hyresgästerna jämfört med 2024. 93,4 % av hyresgästerna som svarat, uppger att de kan rekommendera bolaget som värd och förvaltare. Det finns givetvis punkter att förbättra och hyresgästenkäten är en viktig källa till att hitta dessa. Främst arbetar förvaltningsavdelningen med att bryta ner enkäten på olika bovårdsområden. För övrigt genomfördes den årliga gårdsgruppskonferensen med alla aktiva. Bland annat redovisades utfallet av föregående års hyresenkät med möjlighet till diskussion.

### Ekonomisk översikt

| Belopp i kkr                                          | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Totala intäkter                                       | 353 347    | 323 333    | 302 367    | 292 626    |
| Rörelseresultat                                       | 100 317    | 69 695     | 47 484     | 64 171     |
| Resultat e. finansiella poster                        | 83 820     | 53 121     | 32 012     | 50 698     |
| Årets resultat                                        | 61 162     | 39 401     | 26 367     | 43 127     |
| Balansomslutning                                      | 1 528 654  | 1 470 757  | 1 444 248  | 1 439 605  |
| Avkastning på genomsnittligt justerat eget kapital, % | 13,7       | 9,5        | 6,1        | 10,3       |
| Soliditet, %                                          | 42         | 39,4       | 37,2       | 35,5       |
| Medeltal anställda                                    | 44         | 44         | 44         | 45         |

Resultat efter finansiella poster uppgick till 83,8 mkr för 2025 och det kan jämföras med 53,1 mkr för 2024. Jämförelsen mellan de två åren störs av flera engångsposter som påverkar både 2024 och 2025. Båda åren har påverkats av återläggning av tidigare gjorda nedskrivningar samt försäljning av fastigheter, dessa båda poster ger ett ökat resultat. För 2025 har återföring av tidigare gjorda nedskrivningar uppgått till 16,2 mkr och värdet av nettoreavinst till 12,4 mkr. Totalt påverkar dessa båda engångsposter resultatet med 28,6 mkr. Om resultatet rensas för dessa engångsposter kvarstår en för bolaget historiskt hög resultatnivå på drygt 60 mkr. I korthet påverkar bolagets långsiktiga och systematiska arbete med att korrigera felaktiga hyror intäktsbasen positivt utöver årlig hyreshöjning och höjning för standardhöjande åtgärder. Utöver det har de totala fastighetskostnaderna minskat jämfört med föregående år. Kostnader för lån hos kreditinstitut ökar marginellt, detta som en följd av att inga nya lån har upptagits under året samt att amortering sker löpande i oförminskad takt. Avkastning på justerat eget kapital uppgick 2025 till 13,7 % vilket överträffar ägarens krav (9,0 %). Soliditeten uppgick till 42,0 % vid årets slut och ligger över den nivå som ägaren kräver, 35 %.

### Miljöpåverkan

Bolaget fortsätter med Allmännyttans Klimatinitiativ där utfallet ligger kvar på drygt 30% minskad energianvändning mot basåret 2007. Klimatutsläppen i ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter har minskat något enligt senaste siffror från 2024. En förändring med Klimatinitiativet till rapporteringen för 2025 är att det läggs mer fokus på utsläpp. Energimålet om -30% till 2030 är kvar. Men nu sätter allmännyttan upp målet att

halvera utsläppen koldioxidekvivalenter från 2025 till 2035. Detta för att ligga i fas med att alla byggnader ska vara nettonollutsläppsbyggnader till 2050. Utöver koldioxidavtrycket från energi och drivmedel ska vi nu börja redovisa följande:

- Utsläpp från nyproduktion, målsättning om max 140 CO<sub>2</sub>e/kvm BTA vid byggstart år 2035.
- Mängden restavfall från hyresgäster, med målsättning om max 50 l restavfall kärldkapacitet per hyresgäst per vecka.
- Utsläpp från renovering och ombyggnad, målsättning 35% minskning CO<sub>2</sub>e
- Utsläpp från avfall från verksamheten, bygg och rivning, målsättning 35% minskning CO<sub>2</sub>e
- Utsläpp från stora inköp till förvaltning (tex golv, vitvaror), målsättning 35% minskning CO<sub>2</sub>e

Under året har studenter från LTU utfört två projekt i bolagets bestånd. Ett examensarbete om energiprestandagap i nyproduktion. Skillnaden mellan beräknad energianvändning i projekterings- och anbudsskedet jämfört med verklig energianvändning. Studenterna har använt Stadstornet som exempel och genomfört intervjuer med bolagets anställda för att få förklarat byggprocessen och varför verklig och projekterad energianvändning skiljer. I rapporten finns lärdomar som kan användas i framtida byggprojekt för att undvika energiprestandagap.

I ett annat projekt har ett hus på Ankarsskatavägen simulerats med olika energisparåtgärder. Tanken är att hitta energisparåtgärder som kan göras i samband med stambyten och hitta synergier. Att kunna göra lite mer åtgärder i husen när man ändå tar byggnaden i anspråk och har utflyttade hyresgäster. Det har simulerats fasadisolering, FTX-konvertering och fönsterbyten med bra energiprestandaförbättring som går i linje med bolagets miljömål.

AI-styrningen av inomhus värme har under året utökats med tre stora områden; Linnéparken, Ankars och Prästgårdsgatan. Nu har hälften av bolagets lägenheter AI-algoritm som styr värmesystemet.

Ett nytt system för energiuppföljning har införskaffats. Med denna uppföljning erhålls en bättre vetskap om energianvändning och det är lättare att identifiera byggnader som förbrukar onormalt mycket energi. Under 2026 ska programmet optimeras för att få ut mer data som kommer leda till mer exakt kartläggning av energiprestandan samt hitta och följa upp energisparåtgärder.

Bolaget har genomfört FTX-konvertering på Prästgårdsgatan 16 vilket lett till bättre inomhusklimat i lägenheterna och minskad energianvändning. Arbete kommer fortsättas med alla hus på Prästgårdsgatan kommande år.

Utbytet av fossildrivna fordon till elbilar fortsätter över tid i takt enligt beslut.

Bolaget har genomfört en pilotanläggning för nytt motorvärmarsystem med lyckat utfall. I det systemet kan konvertering enkelt ske från motorvärmare till laddstolpar för att på ett bättre sätt kunna erbjuda hyresgäster laddmöjligheter för elbilar. På så sätt bidrar bolaget till att förenkla hyresgästers omställning mot fossilfritt bilinnehav.

## Organisation och personal

Den årliga medarbetarenkäten har genomförts med återigen högt deltagande, 95 %, och hög nöjdhet bland medarbetarna. De åtta olika delområdena har ett utfall mellan 5,1 och 5,4 på en 6-gradig skala. Sjukfrånvaron har sänkts ytterligare från en tidigare låg nivå, 2,0 %, till 1,2 %. Det finns ingen långtidsfrånvaro eller frånvaro vad avser psykisk ohälsa bland medarbetarna. Hyresgästenkäten visar på en hög nöjdhet, bland annat, i service och bemötande. Det finns ofta ett samband mellan medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet vilket kan bekräftas i bolaget. Inga stora förändringar har skett i organisationen under året. Den förändring som har skett är att två avdelningar (Förvaltnings och Fastighetsavdelningen) delar på en medarbetare i ett test under vintern 2025-2026. Inledningsvis har det fungerat mycket bra. Det är ett alternativ till att anställa en ny medarbetare på Fastighetsavdelningen. Samtidigt ger det möjlighet för en medarbetare att utvecklas. Ett flertal utbildningar har genomförts under året på respektive avdelning utifrån de behov som finns. Exempel på detta är utbildning i systematiskt brandskyddsarbete, SBA, och ny digital metod för hantering av kemikalier inom bovårdsorganisationen. 

## Förväntad framtida utveckling

Enligt Konjunkturinstitutets bedömning kommer återhämtningen i svensk ekonomi att fortsätta i början av 2026. Till hösten bedöms lågkonjunkturen ha ebbat ut och svensk ekonomi går in i en starkare fas. Inflationen bedöms vara fortsatt låg kommande året och med en god reallöneutveckling förutspås en första höjning av styrräntan i slutet av 2026. Sysselsättningen stärks över tid men det tar längre tid att märkbart förändra. Tillståndet i den regionala ekonomin skiljer sig något från den nationella utvecklingen på så sätt att aktiviteten inom bygg och anläggning är högre samt att sysselsättningen är betydligt högre. Bolaget påverkas positivt i allmänna termer av en omgivande relativt stabil ekonomi det kommande året. Vakanser bedöms vara fortsatt låga och räntebanan bedöms vara på en oförändrad nivå det kommande året. Lite längre fram i tiden, i takt med att samhällsekonomin stärks, förutspås höjda räntor och det är negativt för bolagets utveckling.

Under de kommande 2-4 åren kommer bolaget att nyproducera flera projekt med en total större sammanlagd volym som medför en märkbar nyupplåning. Vid en höjd räntebana innebär det en större belastning på bolaget. Inom ramen för bolagets fastighetsstrategi pågår försäljningar av fastigheter under 2023 till 2027 med syfte att bidra till finansiering av större nyproduktioner. Utöver försäljning av dotterdotterbolaget Nordbostäder i Piteå AB inkluderande fastigheter, planeras under 2027 ytterligare en försäljning i detta strategiska paket (2024-2027) som omfattar försäljning av totalt 250 lägenheter, dvs 6,3 % av bolagets innehav. Målsättningen på sikt, 7-8 år, är att nyproducera i kapp den volymen, om möjligheterna till projekt finns och utsikterna är goda för uthyrning.

En varningsflagg generellt när det gäller nyproduktion är de höga byggkostnaderna, inklusive kommunens kostnader för planer, vilket tangerar gränsvärden för acceptans på hyresmarknaden. Det är fortsatt viktigt att bolaget också kan allokera betydande resurser för fortsatt upprustning i det befintliga fastighetsinnehavet för att maximera livslängden i den stora volymen bostäder. För att mäta med både en ökad nyproduktion samt en hög nivå på upprustning krävs en god och stabil ekonomi i bolaget. Arbetet med att korrigera felaktiga hyresnivåer måste fortgå genom hela bostadsinnehavet och övriga insatser för att fortlöpande stärka effektivitet och god kontroll måste prioriteras.

## 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            | 373 918                 | 39 401             |
| Omföring av föreg. års vinst |                     |                   | 39 401                  | -39 401            |
| Årets resultat               |                     |                   |                         | 61 162             |
| <b>Vid årets slut</b>        | <b>100 000</b>      | <b>31 000</b>     | <b>413 319</b>          | <b>61 162</b>      |

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 474 481 107 kr, disponeras enligt följande:

|                                | <i>2025-12-31</i>  |
|--------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat            | 413 319 088        |
| Årets resultat                 | 61 162 019         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>474 481 107</b> |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kkr</i>                                                          | <i>Not</i> | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter                                                                | 3,4,5      | 322 115                           | 309 121                           |
| Övriga rörelseintäkter                                                       | 5,6        | 31 232                            | 14 212                            |
|                                                                              |            | <u>353 347</u>                    | <u>323 333</u>                    |
| Fastighetskostnader                                                          | 7          | -157 764                          | -160 953                          |
| Övriga externa kostnader                                                     | 5,8,9      | -19 694                           | -18 573                           |
| Personalkostnader                                                            | 10         | -38 020                           | -35 995                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar  | 12         | -31 322                           | -38 117                           |
| Övriga rörelsekostnader                                                      | 11         | -6 230                            | -                                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | <u>100 317</u>                    | <u>69 695</u>                     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |            |                                   |                                   |
| Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 13         | 379                               | 2                                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter                                   | 14         | 263                               | 177                               |
| Räntekostnader                                                               | 15         | -14 337                           | -13 874                           |
| Övriga finansiella kostnader                                                 | 15         | -2 802                            | -2 879                            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <u>83 820</u>                     | <u>53 121</u>                     |
| Bokslutsdispositioner                                                        | 16         | -6 821                            | -3 200                            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |            | <u>76 999</u>                     | <u>49 921</u>                     |
| Skatter                                                                      | 17         | -15 837                           | -10 520                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <u>61 162</u>                     | <u>39 401</u>                     |

16

## Balansräkning

| Belopp i kkr                                     | Not   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |       |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |       |            |            |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>        |       |            |            |
| Programvarulicenser                              | 18    | 56         | 93         |
|                                                  |       | 56         | 93         |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>          |       |            |            |
| Förvaltningsfastigheter, mark och markanläggning | 19,20 | 1 431 597  | 1 429 414  |
| Inventarier, markinventarier och fordon          | 21    | 5 039      | 2 148      |
| Pågående nyanläggningar                          | 22    | 49 841     | 27 254     |
|                                                  |       | 1 486 477  | 1 458 816  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>         |       |            |            |
| Andelar i koncernföretag                         | 23    | 25         | -          |
| Fordringar hos koncernföretag                    | 24    | 104        | -          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav           | 25    | 40         | 40         |
|                                                  |       | 169        | 40         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               |       | 1 486 702  | 1 458 949  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |       |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                   |       |            |            |
| Kundfordringar                                   |       | 630        | 859        |
| Fodran koncernkonto Piteå kommun                 |       | 19 524     | 6 764      |
| Övriga fordringar hos koncernföretag             |       | 17 816     | 1 908      |
| Övriga kortfristiga fordringar                   |       | 2 122      | 1 181      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     | 26    | 1 860      | 1 096      |
|                                                  |       | 41 952     | 11 808     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               |       | 41 952     | 11 808     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          |       | 1 528 654  | 1 470 757  |

H

## Balansräkning

| Belopp i kkr                                           | Not | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                    |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                             |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                           | 27  | 100 000          | 100 000          |
| Reservfond                                             |     | 31 000           | 31 000           |
|                                                        |     | <u>131 000</u>   | <u>131 000</u>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                              |     |                  |                  |
| Balanserad vinst                                       | 28  | 413 319          | 373 918          |
| Årets resultat                                         |     | 61 162           | 39 401           |
|                                                        |     | <u>474 481</u>   | <u>413 319</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <u>605 481</u>   | <u>544 319</u>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                            |     |                  |                  |
| Ackumulerade överavskrivningar                         | 29  | 1 797            | 976              |
| Periodiseringsfonder                                   | 30  | 48 600           | 42 600           |
|                                                        |     | <u>50 397</u>    | <u>43 576</u>    |
| <b>Avsättningar</b>                                    |     |                  |                  |
| Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser | 31  | 404              | 430              |
| Uppskjuten skatteskuld                                 | 32  | 61 419           | 55 145           |
|                                                        |     | <u>61 823</u>    | <u>55 575</u>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut                     | 33  | 713 369          | 735 714          |
|                                                        |     | <u>713 369</u>   | <u>735 714</u>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                            | 34  | 22 720           | 22 720           |
| Leverantörsskulder                                     |     | 20 790           | 17 503           |
| Skulder till koncernföretag                            |     | 10 280           | 13 305           |
| Aktuell skatteskuld                                    |     | 2 386            | 1 250            |
| Övriga kortfristiga skulder                            |     | 6 362            | 1 507            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 35  | 35 046           | 35 288           |
|                                                        |     | <u>97 584</u>    | <u>91 573</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <u>1 528 654</u> | <u>1 470 757</u> |

*MB*

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kkr</i>                                                                 | <i>Not</i> | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 36         | 83 820                            | 53 122                            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 37         | 19 672                            | 37 013                            |
|                                                                                     |            | 103 492                           | 90 135                            |
| Aktuell inkomstskatt                                                                |            | -8 427                            | -1 644                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>95 065</b>                     | <b>88 491</b>                     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | -25 890                           | 711                               |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | 13 381                            | 2 159                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>82 556</b>                     | <b>91 361</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Förvärv av dotterföretag                                                            |            | -25                               |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            | -92 398                           | -63 994                           |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |            | 45 076                            | 3 979                             |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |            | -104                              | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-47 451</b>                    | <b>-60 015</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                        |            |                                   | -                                 |
| Amortering av lån                                                                   |            | -22 345                           | -22 345                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-22 345</b>                    | <b>-22 345</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>12 760</b>                     | <b>9 001</b>                      |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>6 764</b>                      | <b>-2 237</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 38         | <b>19 524</b>                     | <b>6 764</b>                      |

HL

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **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.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Tillkommande utgifter**

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

För de materiella anläggningstillgångarna som utgör förvaltningsfastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter i fastigheterna, bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i huvudkomponenter och skrivs av separat.

## Avskrivningar

### Immateriella anläggningstillgångar

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

| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|-------------------------------------------|-----------|
| <i>Förvärvade immateriella tillgångar</i> |           |
| Programvarulicenser                       | 5         |

### Förvaltningsfastigheter och markanläggning

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                             | 45-50     |
| Fönster, entrépartier             | 40        |
| Hiss, trapphus                    | 40        |
| Stomkomplettering, innervägg m.m. | 20-50     |
| Ventilation, styrautomatik        | 25        |
| El                                | 25-50     |
| Restpost                          | 25        |
| Markanläggning                    | 20        |

### 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.

### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Likaså bedöms varje balansdag om det finns tillgångar där nedskrivning gjorts under tidigare år och där det bedömda marknadsvärdet är högre än tillgångens bokförda värde. I dessa fall återförs tidigare gjord nedskrivning upp till tillgångens bedömda marknadsvärde på balansdagen.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången.

## **Leasing**

### **Leasetagare**

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

### **Leasegivare**

Bolagets hyreskontrakt för lokaler utgör operationell leasing. Intäkter från operationella leasingkontrakt har beräknats i nominella belopp och redovisas i enlighet med avsnittet hyresintäkter.

## **Finansiella tillgångar och skulder**

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och bolaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptaget lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

## **Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i**

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

## **Ersättningar till anställda**

### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

#### *Klassificering*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

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

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFAR 2012:1.

### **Ersättningar vid uppsägning**

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

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

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

### **Skatt**

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

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

### **Avsättningar**

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

Bolagets avsättning består av en pensionsskuld. Pensionsskulden värderas enligt årsbesked från det aktuella pensionsbolaget.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse kan utgöras av

- a) En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- b) En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte redovisas i balansräkningen.

### Intäkter

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Övriga 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.

### Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

### Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

## Not 2 Ägar- och koncernförhållanden

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

## Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

|                                 | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter bostäder          | 306 544                   | 290 332                   |
| Hysesintäkter lokaler           | 8 650                     | 8 719                     |
| Hysesintäkter parkeringsplatser | 20 691                    | 19 820                    |
| Avgår outhyrda objekt           | -6 588                    | -7 330                    |
| Avgår hyresrabatter             | -7 182                    | -2 420                    |
| <b>Summa</b>                    | <b>322 115</b>            | <b>309 121</b>            |

## Not 4 Operationell leasing - leasegivare

|                                                                                | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella avtal |            |            |
| Inom ett år                                                                    | 7 714      | 8 286      |
| Mellan ett och fem år                                                          | 3 068      | 7 925      |
| Senare än fem år                                                               | -          | -          |

Leasingavgifterna avser lokalhyreskontrakt.

## Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

|                                               | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inköp av andra företag inom koncernen         | 55 604                    | 59 985                    |
| Försäljning till andra företag inom koncernen | 16 352                    | 17 747                    |
|                                               | <b>71 956</b>             | <b>77 732</b>             |

10

## Not 6 Övriga rörelseintäkter

|                                    | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ersättning från hyresgäster        | 2 035                     | 2 357                     |
| Vidarefakturerade koncernkostnader | 3 394                     | -                         |
| Vidarefakturerade elavgifter       | 1 556                     | 1 475                     |
| Vinst vid avyttring av fastigheter | 18 141                    | 1 872                     |
| Återbäring och bonus               | 573                       | 824                       |
| Försäkringsersättning              | 158                       | 1 336                     |
| Nyttjanderätt fastighetsnät        | 2 348                     | 2 421                     |
| Övriga intäkter                    | 3 027                     | 3 927                     |
| <b>Summa</b>                       | <b>31 232</b>             | <b>14 212</b>             |

## Not 7 Fastighetskostnader

|                     | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Driftkostnader      | 114 666                   | 115 957                   |
| Underhållskostnader | 37 256                    | 39 147                    |
| Fastighetsskatt     | 5 842                     | 5 849                     |
| <b>Summa</b>        | <b>157 764</b>            | <b>160 953</b>            |

## Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

|                          | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Ready AB</i>          |                           |                           |
| Revisionsarvode          | 95                        | 100                       |
| Rådgivning               | 10                        | -                         |
| <i>KPMG</i>              |                           |                           |
| Biträde lekmannarevision | 25                        | 50                        |
| <b>Summa</b>             | <b>130</b>                | <b>150</b>                |

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

## Not 9 Operationell leasing - leasetagare

|                                                                                               | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i> |                           |                           |
| Inom ett år                                                                                   | 1 095                     | 693                       |
| Mellan ett och fem år                                                                         | 873                       | 751                       |

Leasingavgifterna avser fordon med tillbehör och maskiner.

Årets totala kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 1 572 tkr. *Hb*

## Not 10 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

|               | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | Varav män | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | Varav män |
|---------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
|               | 44                        | 31        | 44                        | 31        |
| <b>Totalt</b> | <b>44</b>                 | <b>31</b> | <b>44</b>                 | <b>31</b> |

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                           | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| VD                        | 1 306                     | 1 288                     |
| Styrelse                  | 498                       | 469                       |
| Övriga anställda          | 22 692                    | 21 641                    |
| <b>Summa</b>              | <b>24 496</b>             | <b>23 398</b>             |
| Sociala kostnader         | 10 343                    | 9 277                     |
| (varav pensionskostnader) | 2 379                     | 1 862                     |

Av företagets pensionskostnader avser 410 tkr (333 tkr) företagets VD.

### Könsfördelning i företagsledningen

|                                                                 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Totalt antal personer i styrelsen exkl. personalrepresentanter: | 8          | 8          |
| Varav kvinnor                                                   | 3          | 3          |
| Totalt antal personer i ledningsgrupp:                          | 5          | 5          |
| Varav kvinnor                                                   | 2          | 2          |

### Deltagande vid styrelsemöten

Styrelsen AB PiteBo

| Namn                             | Styrelseuppdrag                     | Deltagit i antal möten/totala möten |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Anders Lundkvist                 | Ordförande                          | 10/10                               |
| Lars-Ivar Pettersson             | Vice ordförande                     | 9/10                                |
| Isabella Björkman                | Ledamot                             | 10/10                               |
| Staffan Aldrin                   | Ledamot                             | 10/10                               |
| Kerstin Lundqvist                | Ledamot                             | 8/10                                |
| Leif Edström                     | Ledamot                             | 10/10                               |
| Pernilla Nordkvist               | Ledamot, avgick 250605              | 3/6                                 |
| Ann-Christine Lindehag Sundström | Ledamot, från 250605                | 4/4                                 |
| Håkan Johansson                  | Ledamot, avgick 250915              | 7/8                                 |
| Mikael Wikström                  | Ledamot, från 250915                | 2/2                                 |
| Elisabeth Andersson              | Personalrepresentant                | 8/10                                |
| Mats Pääjärvi                    | Personalrepresentant, avgick 250228 | 3/3                                 |
| Mikael Henriksson                | Personalrepresentant, från 250301   | 7/7                                 |

## Not 11 Övriga rörelsekostnader

|                       | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Realisationsförluster | 6 230                     | -                         |
| <b>Summa</b>          | <b>6 230</b>              | <b>-</b>                  |

## Not 12 Av- och nedskrivning av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

|                           | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Programvarulicenser       | 37            | 253           |
| Byggnader                 | 42 069        | 41 979        |
| Nedskrivning av byggnader | -16 180       | -8 814        |
| Markanläggning            | 4 784         | 4 006         |
| Inventarier               | 239           | 256           |
| Markinventareir           | 225           | 238           |
| Fordon                    | 148           | 199           |
| <b>SUMMA</b>              | <b>31 322</b> | <b>38 117</b> |

## Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

|                             | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntetäkter, koncernföretag | 377                       | -                         |
| Utdelning                   | 2                         | 2                         |
| <b>Summa</b>                | <b>379</b>                | <b>2</b>                  |

## Not 14 Räntetäkter och liknande intäkter

|                              | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntetäkter från värdepapper | 15                        | 38                        |
| Räntetäkter, koncernkonto    | 49                        | 6                         |
| Räntetäkter, kundfordringar  | 187                       | 88                        |
| Räntetäkter, skattekonto     | 12                        | 45                        |
| <b>Summa</b>                 | <b>263</b>                | <b>177</b>                |

## Not 15 Räntekostnader och Övriga finansiella kostnader

|                                       | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernkonto          | 182                       | 422                       |
| Räntekostnader, övriga                | 14 135                    | 13 359                    |
| Finansiell kostnad pensionsavsättning | 20                        | 93                        |
| Övriga finansiella kostnader          | 2 802                     | 2 879                     |
| <b>Summa</b>                          | <b>17 139</b>             | <b>16 753</b>             |

## Not 16 Bokslutsdispositioner

|                                          | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Återföring av periodiseringsfond         | 9 400                     | 4 600                     |
| Årets avsättning till periodiseringsfond | -15 400                   | -8 000                    |
| Förändring över-/underavskrivningar      | -821                      | 200                       |
| <b>Summa</b>                             | <b>-6 821</b>             | <b>-3 200</b>             |

h

## Not 17 Skatter

|                       | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad | -9 563                    | -5 010                    |
| Uppskjuten skatt      | -6 274                    | -5 510                    |
|                       | <b>-15 837</b>            | <b>-10 520</b>            |

## Avstämning av effektiv skatt

|                                                           | %           | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | %         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-----------|---------------------------|
| Resultat före skatt                                       |             | 76 999                    |           | 49 921                    |
| Skatt enligt gällande skattesats                          | 20,6        | 15 862                    | 20,6      | 10 284                    |
| Ej avdragsgilla kostnader                                 | 0,1         | 78                        |           | 19                        |
| Ej skattepliktiga intäkter                                | -0,1        | -126                      |           | -10                       |
| Skattem justering försäljning fastighet                   | 1,2         | 926                       | 0,2       | 101                       |
| Skattem justering för avskrivning fastighet*              | -3,4        | -2 415                    | -1,8      | -916                      |
| Skattem direktavdrag underhåll fastighet                  | -6,5        | -5 045                    | -9,4      | -4 667                    |
| Schablonränta på periodiseringsfond                       | 0,2         | 172                       | 0,4       | 212                       |
| Övr skattem justeringar                                   | 0,2         | 111                       |           | -14                       |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                           | <b>12,3</b> | <b>9 563</b>              | <b>10</b> | <b>5 009</b>              |
| Årets förändring uppskjuten skatt på temporära skillnader |             | 6 274                     |           | 5 511                     |
| <b>Årets skatt</b>                                        |             | <b>15 837</b>             |           | <b>10 520</b>             |

\* I raden skattemässig justering för avskrivning fastighet, ingår återföring nedskrivningar med 16,2 mkr (fg.år återförda nedskrivningar 8,8 mkr).

## Not 18 Programvarulicenser

|                                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |            |            |
| -Vid årets början                      | 2 650      | 2 650      |
| Vid årets slut                         | 2 650      | 2 650      |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |            |            |
| -Vid årets början                      | -2 557     | -2 304     |
| -Årets avskrivning                     | -37        | -253       |
| Vid årets slut                         | -2 594     | -2 557     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>56</b>  | <b>93</b>  |

*A*

## Not 19 Förvaltningsfastigheter, mark och markanläggning

|                                                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                  |                  |
| -Vid årets början                                         | 2 195 301        | 2 150 399        |
| -Nyanskaffningar                                          | 56 697           | 48 094           |
| -Avyttringar och utrangeringar                            | -62 215          | -5 670           |
| -Omklassificeringar                                       | 9 268            | 2 478            |
| Vid årets slut                                            | 2 199 051        | 2 195 301        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                         |                  |                  |
| -Vid årets början                                         | -745 445         | -703 082         |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 29 106           | 3 622            |
| -Årets avskrivning                                        | -46 853          | -45 985          |
| Vid årets slut                                            | -763 192         | -745 445         |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i>                        |                  |                  |
| -Vid årets början                                         | -20 442          | -29 256          |
| -Under året återförda nedskrivningar                      | 16 180           | 11 425           |
| -Årets nedskrivningar                                     | -                | -2 611           |
| Vid årets slut                                            | -4 262           | -20 442          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                     | <b>1 431 597</b> | <b>1 429 414</b> |

### Varav mark

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 58 586 | 60 462 |
| Redovisat värde vid årets slut  | 58 586 | 60 462 |

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

## Not 20 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

|                                     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| <i>Akkumulerade verkliga värden</i> |            |            |
| Vid årets slut                      | 2 842 000  | 2 611 000  |

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 2025 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 det geografiska läget. Som utgångspunkt har nivån på avkastningskraven bestämts med utgångspunkt från 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 2025-12-31 är beräknad till 617 943 tkr.

A

## Not 21 Inventarier, markinventarier och fordon

|                                                       | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                |                |                |
| -Vid årets början                                     | 22 748         | 23 407         |
| -Årets anskaffningar                                  | 3 502          | 193            |
| -Anskaffningsvärde på avyttringar och utrangeringar   | -625           | -852           |
|                                                       | <u>25 625</u>  | <u>22 748</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                     |                |                |
| -Vid årets början                                     | -20 600        | -20 749        |
| -Återförda avskrivningar på avyttring och utrangering | 626            | 842            |
| -Årets avskrivning                                    | -612           | -693           |
|                                                       | <u>-20 586</u> | <u>-20 600</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                 | <b>5 039</b>   | <b>2 148</b>   |

Anskaffningsvärdet är reducerat med erhållna bidrag 120tkr (fg.år 0kr)

## Not 22 Pågående nyanläggningar

|                                       | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början                      | 27 254        | 15 272        |
| Omklassificering till investering     | -9 268        | -2 478        |
| Omklassificering till kostnad         | -343          | -1 246        |
| Årets inköp                           | 92 398        | 64 389        |
| Aktiverat av årets inköp              | -60 200       | -48 683       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>49 841</b> | <b>27 254</b> |

## Not 23 Andelar i koncernföretag

|                                         | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> |            |            |
| -Förvärv                                | <u>25</u>  | <u>-</u>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>25</b>  | <b>-</b>   |

### **Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

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

| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>  | <i>Antal andelar</i> | <i>i %</i> | <i>Redovisat värde</i> |
|---------------------------------------|----------------------|------------|------------------------|
| NorrBo i Piteå AB, 559521-0096, Piteå | 250                  | 100        | <u>25</u>              |
|                                       |                      |            | <b>25</b>              |

## Not 24 Fordringar hos koncernföretag

|                                         | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> |            |            |
| -Tillkommande fordringar                | <u>104</u> | <u>-</u>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>104</b> | <b>-</b>   |

AB

## Not 25 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                         | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i> |            |            |
| Vid årets början                        | 40         | 40         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>40</b>  | <b>40</b>  |

### *Specifikation:*

4 andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening UPA med org.nr 702000-9226.

## Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                              | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringar    | 183          | 155          |
| Övriga förutbetalda fakturor | 1 432        | 657          |
| Övriga upplupna intäkter     | 245          | 284          |
|                              | <b>1 860</b> | <b>1 096</b> |

## Not 27 Antal aktier och kvotvärde

|                  | Antal aktier  | Kvotvärde     |
|------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 10 000        | 10 000        |
|                  | <b>10 000</b> | <b>10 000</b> |

## Not 28 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 474 481 107 kronor, disponeras enligt följande:

| <i>Belopp kkr</i>              | 2025-12-31     |
|--------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat            | 413 319        |
| Årets resultat                 | 61 162         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>474 481</b> |

## Not 29 Ackumulerade överavskrivningar

|                                                                     | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <i>Programvarulicenser, inventarier, markinventarier och fordon</i> |              |            |
| Vid årets början                                                    | 976          | 1 176      |
| Årets förändring                                                    | 821          | -200       |
| <b>Vid årets slut</b>                                               | <b>1 797</b> | <b>976</b> |

## Not 30 Periodiseringsfonder

|                                                    | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019 |               | 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         | 2 400         |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023 | 2 300         | 2 300         |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024 | 8 000         | 8 000         |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2025 | 15 400        |               |
|                                                    | <b>48 600</b> | <b>42 600</b> |

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

h

### Not 31 Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| <b>Pensionskostnad</b> |            |            |
| KPA Pension            | 404        | 430        |
| <b>Summa</b>           | <b>404</b> | <b>430</b> |

### Not 32 Uppskjuten skatteskuld

|                                                      | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i>               |                |                |
| Bokfört värde för byggnader och markanläggning       | 1 373 010      | 1 368 952      |
| Skattemässigt restvärde byggnader och markanläggning | -1 074 859     | -1 101 260     |
| <b>Summa</b>                                         | <b>298 151</b> | <b>267 692</b> |
| Uppskjuten skatteskuld 20,6%                         | <b>61 419</b>  | <b>55 145</b>  |

### Not 33 Långfristiga skulder

|                                                                                | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år men inte senare än fem från balansdagen |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                                                    | 90 880         | 90 880         |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen                        |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                                                    | 622 489        | 644 834        |
|                                                                                | <b>713 369</b> | <b>735 714</b> |

### Not 34 Kortfristiga skulder

|                                                     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen: | 22 720     | 22 720     |

### Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Lönerelaterade kostnader   | 5 371         | 4 989         |
| Räntekostnader             | 1 590         | 1 575         |
| Förutbetalda hyresintäkter | 27 495        | 27 214        |
| Övrigt                     | 589           | 1 510         |
|                            | <b>35 045</b> | <b>35 288</b> |

### Not 36 Betalda räntor och erhållen utdelning

|                                  | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållen utdelning               | 2                         | 2                         |
| Koncernränta långfristig fordran | 377                       | -                         |
| Erhållen ränta                   | 263                       | 177                       |
| Erlagd ränta                     | -14 337                   | -13 873                   |
|                                  | <b>-13 695</b>            | <b>-13 694</b>            |

hb

### Not 37 Kassaflödesanalys

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

|                                                              | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b> |               |               |
| Avskrivningar                                                | 47 502        | 46 931        |
| Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar                 | -16 180       | -8 814        |
| Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar | -11 967       | -1 920        |
| Avsättningar/fordringar avseende pensioner                   | -26           | -430          |
| Omklassificering till kostnad                                | 343           | 1 246         |
|                                                              | <b>19 672</b> | <b>37 013</b> |

### Not 38 Likvida medel

|                                                       | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|-------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |               |              |
| Koncernkonto Piteå Kommun                             | 19 524        | 6 764        |
|                                                       | <b>19 524</b> | <b>6 764</b> |

### Not 39 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ställda panter och säkerheter | Inga       | Inga       |

#### Eventalförpliktelser

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser |            |            |
| Fastigo              | 471        | 452        |

h

# Kopia för internet

För att ta del av original, kontakta oss på: [pikab@pitea.se](mailto:pikab@pitea.se)

## 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 2025.

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 2025 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.

#### *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 AB PiteBo 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som den 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 revisionssed 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom H<sub>2</sub>

oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **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 2025 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 AB PiteBo 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 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. 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. *Ab*

*Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Luleå den 27 februari 2026



Hans Öystilä  
Auktoriserad revisor

Fullmäktige i Piteå kommun

Org nr 212000-2759

Årsstämman i AB PiteBo

Org nr 556452-0038

## Granskningsrapport Pitebo 2025

Jag, av fullmäktige i Piteå kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB PiteBos verksamhet för år 2025.

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, Vägledning till god styrelsesed 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:

- Protokoll läsning
- Korrespondens med styrelsen
- Grundläggande granskning av verksamhet, ekonomi och internkontroll

**Jag riktar anmärkning mot styrelsen för bristande styrning, ledning och intern kontroll av sin verksamhet.**

Huvudanledningen är styrelsens brist i styrning och kontroll av bolaget i enlighet med SKR God redovisningssed 6 2.1.3 Ohörsamhet/obstruktion eller passivitet då styrelsen varit uppenbart ohörsam mot både fullmäktiges beslut och det som framkommit i lekmannarevisionens granskning för åren 2023 och 2024. Dessa brister bedöms över tid kunna leda till bristande verksamhet och ekonomi, samt försämra förtroendet för bolaget.

## Bakgrund

I Sverige har lagstiftaren, utöver t.ex. ABL, till stor del överlåtit till marknaden att tydliggöra hur styrelsearbete ska gå till, i noterade bolaget är det *"Svensk kod för bolagsstyrning"* som gäller och för SME-bolaget är det *"Vägledning till god styrelsesed"* som gäller som riktlinje.

VD har under åren skött sina åtagande mycket väl i förhållande till de förutsättningar som styrelsen har gett VD. VD har tagit ett stort ansvar utöver vad som kan begäras av en VD. VD har vidare tagit/ålagts utföra uppgifter som enligt sedan ska åligga styrelsen.

Jag ser att styrelsearbetet under 2025 har utvecklats, bl.a. kan jag notera att man, i enlighet med *"Vägledning till god styrelsesed"* bytt protokollförare från VD till annan person. Därutöver saknas underlag i protokollen om vilken ytterligare förbättring som gjorts utifrån tidigare påtalade brister.

I revisionen för 2023 avstods från att rikta en anmärkning på grund av att styrelsen till stor del var ny trots att det fanns betydande brister i styrelsens arbete.

Utifrån de flertal avsteg från *"Vägledning till god styrelsesed"* som gjorts av Pitebos styrelse under 2024 och att lekmannarevisionen övervägt att rikta en anmärkning mot styrelsen och dess utövande av sitt åtagande, då det föreligger tillräckliga skäl gällande ändamålsenlighet och kontroll, är det märkligt att styrelsen i sitt arbete under 2025 avstår från att ta upp granskningsrapporten och dess bilaga som tydliggör omfattande avsteg från *"Vägledning till god styrelsesed"*. Jag kan bara tolka detta som ett ointresse till att utveckla styrelsearbetet till den nivå som *"Vägledning till god styrelsesed"* föreskriver.

Piteå den 2 april 2026

Jörgen Hellsten  
Lekmannarevisor

Bilaga 1 – Granskningsrapport PiteBo 2024

Bilaga 2 – Granskningsrapport Pitebo 2023

Bilaga 3 – Azets Grundläggande granskning PiteBo 2025