

Styrelsen och verkställande direktören för

Piteå Näringsfastigheter AB

Org nr 556091-0118

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12
Underskrifter	30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Piteå Näringsfastigheter AB, 556091-0118, med säte i Piteå, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Redovisningsvaluta är SEK och belopp anges i tkr där ej annat anges.

Ägar- och koncernförhållanden

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

Allmänt om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandincident i dotterbolag: Dotterbolaget Svenska Kompositbyn i Sverige AB drabbades av en brand som totalförstörde dess fastighet, vilket medförde att fem hyresgäster stod utan lokaler och orsakade en negativ resultateffekt om cirka 4 mkr.

Hög efterfrågan och nya hyresavtal: Efterfrågan på industrilokaler och kontor fortsatte att vara hög under året, vilket resulterade i en stabil uthyrningsgrad. Två nya hyresavtal tecknades för det planerade kontorshuset (på Acusticumområdet) som ska uppföras under 2026.

Organisationsförstärkning: Under året rekryterades fem nya medarbetare, vilket stärker organisationens kompetens och kapacitet.

Nya kontorsprojekt: Projektering inför upphandling av ett nytt kontorshus på Acusticumområdet har inletts under året, som en del av bolagets expansionsplaner.

Ny industrilokal i Öjebyn: Under året genomfördes upphandling och byggnationen påbörjades av en ny industrilokal i Öjebyn, vilket kommer att utöka bolagets uthyrningsbara ytor framöver.

Investeringar: Bolagets investeringar under året uppgick till 74,4 mkr (fg år 66,7 mkr). Investeringarna fördelades huvudsakligen på ny- och ombyggnationer samt anpassningar av befintliga lokaler, system och anläggningar.

Ekonomisk översikt koncern

(Belopp i tkr)	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	172 769	173 149	169 507	154 941
Rörelseresultat	39 616	55 157	41 753	50 658
Resultat efter finansiella poster	23 719	41 427	28 243	41 392
Årets resultat	8 779	16 485	11 264	17 807
Balansomslutning	1 159 404	1 177 075	1 226 187	1 241 374
Avkastning på justerat eget kapital %	9,2	16,7	11,4	17,4
Soliditet %	21,6	20,6	18,6	17,7
Antal anställda	18	18	18	16
Vakansgrad %	2,59	2,93	3	3,9
Ågardirektiven för nyckeltal är:				
Soliditet	20%	20%		
Avkastning på justerat eget kapital	10%	10%		

Nyckeltals definitioner se Not 3

Miljöpåverkan

PnF arbetar kontinuerligt med att bibehålla och utveckla värdet i bolagets fastigheter, där hållbarhet och minskad miljöpåverkan utgör en integrerad del av förvaltningen. Bolaget genomför löpande energioptimerade drifts- och underhållsåtgärder i syfte att minska energianvändningen, begränsa klimatpåverkan och reducera kostnaderna. Uppvärmning av fastigheterna sker i huvudsak genom fjärrvärme. Den el som bolaget köper in utgörs av förnybar el från vatten- och vindkraft.

Under året har bolaget under året inrättat två nya funktioner, energistrateg och hållbarhetsansvarig. Energistrategen ansvarar för analys och uppföljning av energiförbrukningen i fastighetsbeståndet samt driva initiativ för ytterligare energieffektiviseringar. Hållbarhetsansvarig har ett övergripande ansvar för att samordna och vidareutveckla bolagets hållbarhetsarbete. Bolaget har en hållbarhetsinriktning med utgångspunkt i Agenda 2030 och FN:s globala hållbarhetsmål. Som en del i detta arbete verkar bolaget för att öka andelen återbruk i bygg- och anpassningsprojekt. Under året har bolaget investerat i ett digitalt stöd för att administrera och följa upp återbruk. Bolaget arbetar även aktivt för att uppmuntra hyresgäster att beakta återbruk vid möblering samt att vid lokalanpassningar välja långsiktigt hållbara lösningar.

Vid om- och nybyggnationer beaktas hållbarhet och flexibilitet redan i planeringsfasen. Nybyggnationerna projekteras och uppförs i enlighet med kraven för Miljöbyggnad Silver. Med flexibilitet avses att med relativt enkla åtgärder möjliggöra förändring i lokaler och fastigheter utifrån nuvarande och framtida hyresgästers behov.

Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Industrin i Piteå uppvisar fortsatt stabilitet och tillväxt, vilket bidrar till en god efterfrågan på såväl industrilokaler som kontor. Därutöver bedöms pågående och planerade större etableringar i regionen samt omfattande infrastrukturprojekt påverka både tillväxten och efterfrågan på lokaler i Piteå under kommande år.

Norrbottenregionens förväntade påverkan blir allt tydligare, bland annat genom att vissa fastigheter och lokaler inom den beslutade sträckningen (korridoren) behöver avvecklas och återuppföras på annan plats.

Mot denna bakgrund bedömer bolaget att det finns ett fortsatt behov av att genomföra om-, till- och nybyggnationer under de närmaste åren, i syfte att säkerställa ett långsiktigt utbud av ändamålsenliga lokaler. Detta möjliggör för såväl växande företag som nyetableringar att få sina lokalbehov tillgodosedda.

Förändring av eget kapital

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fria reserver</i>	<i>Årets resultat</i>
Koncern				
Vid årets början	14 004	76 659	136 127	15 880
Överföring av fg.års resultat			15 880	-15 880
Årets återföring uppskrivningsfond		-660	660	
Omklassificering inom EK		1 274	-1 274	
Årets resultat				8 033
Vid årets slut	14 004	77 273	151 393	8 033

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets- resultat</i>
Moderbolag						
Vid årets början	14 004	9 436	25 000	32 253	111 049	15 257
Överföring av fg.års resultat					15 257	-15 257
Årets återföring uppskrivningsfond				-660	660	
Årets resultat						2 173
Vid årets slut	14 004	9 436	25 000	31 593	126 966	2 173

Förslag till resultatdisposition

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

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanserat resultat	126 306
Årets resultat	2 173
Återföring avskrivning på uppskrivningsfond fg år	661
	129 140
disponeras så att	
i ny räkning överföres	129 140
Summa	129 140

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

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	172 769	173 149
Övriga rörelseintäkter	2,4	12 556	5 394
		<u>185 325</u>	<u>178 543</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,5,7	-78 694	-72 618
Personalkostnader	8	-17 765	-16 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-47 292	-34 406
Övriga rörelsekostnader	6	-1 958	-
		<u>39 616</u>	<u>55 157</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-	1 607
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	7 276	11 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-20 273	-23 592
Övriga finansiella poster		-2 900	-2 965
		<u>23 719</u>	<u>41 427</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag	12	-11 389	-19 913
		<u>12 330</u>	<u>21 514</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	13,14	-3 551	-5 029
		<u>8 779</u>	<u>16 485</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		8 033	15 880
Minoritetsintresse		746	605

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	230	403
		230	403
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	922 110	919 791
Nedlagda utgifter på annans fastighet	17	325	407
Inventarier, verktyg och installationer	18	14 024	9 954
Pågående nyanläggningar	19	53 931	45 148
		990 390	975 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	21	100	29
Förutbetalda kostnader	23	2 230	2 973
		2 330	3 002
Summa anläggningstillgångar		992 950	978 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 152	13 052
Fordran hos Piteå Kommunföretag AB		5 500	4 200
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	24	143 348	168 939
Skattefordringar		353	863
Övriga fordringar		5 460	2 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 057	1 896
		159 870	191 314
<i>Kassa och bank</i>	31	6 584	7 056
Summa omsättningstillgångar		166 454	198 370
SUMMA TILLGÅNGAR		1 159 404	1 177 075

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	14 004	14 004
Reserver		77 273	76 659
Balanserat resultat inkl årets resultat		159 426	152 007
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		250 703	242 670
Minoritetsintressen		6 315	5 568
Summa eget kapital		257 018	248 238
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	27	15 036	15 553
		15 036	15 553
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	28	739 786	748 653
		739 786	748 653
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28	70 667	87 114
Leverantörsskulder		15 653	8 786
Skulder till koncernföretag		22 997	28 310
Skatteskulder		465	441
Övriga kortfristiga skulder		4 092	5 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	33 690	34 393
		147 564	164 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 159 404	1 177 075

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i KSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		23 719	41 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	30	54 585	33 682
		78 304	75 110
Skatt		-3 535	-3 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		74 769	71 793
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 375	-12 737
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		7 880	-22 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		88 024	36 556
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag		-	11 375
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-75 533	-66 732
Vidarefakturerade investeringar		-	37 278
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6 030	154
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-8 212
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-69 503	-26 137
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		643	748
Amortering av låneskulder		-25 314	-18 864
Lämnade koncernbidrag		-19 913	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-44 584	-18 116
Årets kassaflöde		-26 063	-7 697
Likvida medel vid årets början		175 995	183 692
Likvida medel vid årets slut	31	149 932	175 995

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	105 192	104 534
Övriga rörelseintäkter	2,4	12 645	13 288
		<u>117 837</u>	<u>117 822</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,5,7	-60 634	-62 319
Personalkostnader	8	-17 765	-16 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 149	-7 464
Övriga rörelsekostnader	6	-5	-430
		<u>22 284</u>	<u>31 247</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-2 017	7 411
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	8 082	12 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 380	-13 223
Övriga finansiella poster		-973	-992
		<u>16 996</u>	<u>36 786</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	12	-12 854	-18 308
		<u>4 142</u>	<u>18 478</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	13,14	-1 969	-3 221
		<u>2 173</u>	<u>15 257</u>
Årets resultat			

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	230	403
		230	403
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	307 348	313 811
Nedlagda utgifter på annans fastighet	17	325	407
Inventarier, verktyg och installationer	18	7 693	4 946
Pågående nyanläggningar	19	35 341	5 004
		350 707	324 168
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20	46 319	48 336
Andra långfristiga fordringar	21	100	-
Förutbetalda kostnader	23	2 230	2 973
		48 649	51 309
Summa anläggningstillgångar		399 586	375 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 032	695
Fordringar hos koncernföretag		8 601	10 203
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	24	140 626	170 352
Skattefordringar		-	863
Övriga fordringar		758	548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 935	1 843
		152 952	184 504
Summa omsättningstillgångar		152 952	184 504
SUMMA TILLGÅNGAR		552 538	560 384

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	14 004	14 004
Uppskrivningsfond		31 592	32 252
Reservfond		9 436	9 436
Överkursfond		25 000	25 000
		<u>80 032</u>	<u>80 692</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		126 967	111 049
Årets resultat		2 173	15 257
		<u>129 140</u>	<u>126 306</u>
Summa eget kapital		<u>209 172</u>	<u>206 998</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		2 732	2 266
Periodiseringsfonder		3 150	3 201
		<u>5 882</u>	<u>5 467</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	11 844	11 849
		<u>11 844</u>	<u>11 849</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	28	215 610	204 592
		<u>215 610</u>	<u>204 592</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	57 232	73 354
Förskott från kunder		-	-
Leverantörsskulder		10 727	5 161
Skulder dotterföretag		5 514	4 205
Skulder till koncernföretag		13 996	22 696
Skatteskulder		70	-
Övriga kortfristiga skulder		1 571	3 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	20 920	22 864
		<u>110 030</u>	<u>131 478</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>552 538</u>	<u>560 384</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 996	36 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	30	16 296	237
		33 292	37 023
Skatt		-1 041	-1 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		32 251	35 912
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		963	3 300
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		868	-21 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 082	17 737
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag		-	16 852
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-46 675	-10 941
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6 030	154
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-8 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 645	-1 979
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		643	743
Amortering av låneskulder		-5 104	-5 104
Lämnade koncernbidrag		-18 703	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 164	-4 361
Årets kassaflöde		-29 727	11 397
Likvida medel vid årets början		170 352	158 955
Likvida medel vid årets slut	31	140 625	170 352

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) förutom att Bokföringsnämndens allmänna råd om att avstämning av effektiv skatt i koncernen ska presenteras inte har följts.

Uppskattningar och bedömningar

Piteå Näringsfastigheter AB har lämnat en garanti avseende stiftelsen Energitekniskt centrum, ETC, som avser eventuell framtida rivning och sanering av de lokaler stiftelsen hyr av Cinvera. Bedömningen som gjorts i dagsläget är att garantiåtagandet inte kommer behöva infrias i framtiden och att det därmed ej heller behövs någon fondering av medel ur 2025 års bokslut. Under 2014 sålde Stiftelsen Energitekniskt Centrum, ETC verksamheten till ett av SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut ABs dotterbolag SP Energy Technology Center AB. Ett avtal har slutits som innebär att SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB förbinder sig ersätta Piteå Näringsfastigheter AB för de kostnader som framledes kan uppkomma till följd av Piteå Näringsfastigheter ABs åtagande.

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

Beräkning av fastigheternas verkliga värde:

Moderbolaget och koncernen

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

Nevatko AB

Beräkning av verkligt värde baseras på bolagets egen värdering enligt avkastningsmetoden. Direktavkastningskravet uppgår till 6,5% och är bestämt utifrån ägarbild, hyresgäst och typ av fastighet samt avstämt med lokala banker och värderingsmän.

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna byggnader har skillnaden i förbrukningen av

betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

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

Vissa ombyggnadskostnader skrivs av på 10 år.

Immateriella tillgångar

Avskrivningar

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

	Koncern år	Moder- företag år
Följande avskrivningstider tillämpas:	5	5

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Not 2 Koncernuppgifter

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

Inköp och försäljning inom koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
Försäljning	2 705	2 083
Inköp	26 248	24 134
Moderbolag		
Försäljning	6 014	6 653
Inköp	33 072	31 360

Inköpen avser i huvudsak förbrukningsavgifter, i koncernen, i moderbolaget ingår hyror med 16 122 tkr (fg år 15 536 tkr)

Not 3 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Avkastning på justerat eget kapital: Årets resultat efter finansiella poster / Totalt eget kapital

Soliditet: Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare/ Totala tillgångar

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncern		
Realisationsvinster	2 894	153
Utfakturerade kostnader	5 377	5 145
Övrigt	4 285	96
Summa	12 556	5 394

Moderföretag

Realisationsvinster	2 894	153
Utfakturerade kostnader	5 377	5 145
Övrigt	4 374	4 990
Summa	12 645	10 288

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncern		
<i>Azets/KPMG</i>		
Revisionsarvode	116	157
Övriga tjänster	61	31
	177	188
Moderbolag		
<i>Azets/KPMG</i>		
Revisionsarvode	49	49
Övriga tjänster	61	31
	110	80

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncern		
Summa	-	-
Moderföretag		
Summa	-	-

Not 7 Operationella leasingavtal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncern		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	613	549
Mellan ett och fem år	986	384
Senare än fem år	-	-
	1 599	933
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	678	558
Moderföretag		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	613	549
Mellan ett och fem år	986	384
Senare än fem år	-	-
	1 599	933
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	678	558

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	Varav män	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män
Moderbolag				
Sverige	18	11	18	10
Totalt moderföretaget	18	11	18	10
Dotterbolag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	18	11	18	10

Könsfördelning i företagsledningen

	2025-12-31 Andel kvinnor i %	2024-12-31 Andel kvinnor i %
Moderbolag		
Styrelsen	25	25
Övriga ledande befattningshavare	40	40
Koncern		
Styrelsen	25	25
Övriga ledande befattningshavare	40	40

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Moderbolag		
Styrelse	367	363
Verkställande direktör	1 097	996
Övriga anställda	10 081	9 239
Sociala kostnader	5 765	5 258
(varav pensionskostnader) 1)	1 681	1 508
Koncern		
Styrelse	367	363
Verkställande direktör	1 097	996
Övriga anställda	10 081	9 239
Sociala kostnader	5 765	5 258
(varav pensionskostnader) 2)	1 681	1 508

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 314 tkr (fg år 324 tkr) verkställande direktören.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 314 tkr (fg år 324 tkr) verkställande direktören.

Uppsägningstid för VD är 6 månader vid egen uppsägning samt 12 månader vid uppsägning från bolagets sida.

Redovisning av närvaro styrelsemöten

Namn	Styrelseupprag	Deltagit möten/totalt
Patric Lundström	Ordförande	7/7
Anton Li Nilsson	Vice Ordförande	4/7
Jonas Vikström	Ledamot	6/7
Per Hallqvist	Ledamot	7/7
Marianne Hedkvist	Ledamot	4/7
Martin Åström	Ledamot	7/7
Jonny Eriksson	Ledamot	7/7
Linda Nilsson	Ledamot	4/7

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncern		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	1 607
	-	1 607
Moderbolag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	4 418
Resultatandel		
Svenska Kompositbyn AB KB	-4 648	-367
KB Stadsvapnet	576	-1 463
Fermaten KB	2 055	4 823
	-2 017	7 411

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, koncernföretag	7 164	10 871
Ränteintäkter, övriga	112	349
	7 276	11 220
Moderbolag		
Ränteintäkter, koncernföretag	8 073	12 331
Ränteintäkter, övriga	9	12
	8 082	12 343

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncern		
Räntekostnader, koncernföretag	-4 244	-6 467
Räntekostnader, övriga	-16 029	-17 125
	-20 273	-23 592
Moderbolag		
Räntekostnader, koncernföretag	-4 232	-6 467
Räntekostnader, övriga	-6 148	-6 756
	-10 380	-13 223

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Moderbolag		
Förändring avskrivningar utöver plan	-466	395
Förändring av periodiseringsfond	51	-
Lämnat koncernbidrag	-16 889	-24 113
Erhållet koncernbidrag	4 450	5 410
Summa	-12 854	-18 308
Koncern		
Lämnat koncernbidrag	-11 389	-19 913

Not 13 Skatt på årets resultat

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncern		
<i>Aktuell skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Periodens skattekostnad	-4 069	-3 347
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	32
	-4 069	-3 315
 <i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	699	-1 889
Förändring uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-181	175
	518	-1 714
Total redovisad skattekostnad i koncernen	-3 551	-5 029
 Moderbolag		
<i>Aktuell skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-1 974	-1 143
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	32
	-1 974	-1 111
 <i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5	-2 110
	5	-2 110
Total redovisad skattekostnad i moderföretaget	-1 969	-3 221

Not 14 Avstämning av effektiv skatt

	% 2025-12-31		% 2024-12-31	
Moderbolag				
	%		%	
Resultat före skatt		4 142		18 478
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-20,6	-853	-20,6	-3 807
Ej avdragsgilla kostnader	-0,53	-22	-0,12	-24
Ej skattepliktiga intäkter	0,03	1	0,01	2
Ej skattepliktiga intäkter försäljning dotterbolag	0	-	4,92	910
Andel i handelsbolag/kommanditbolag	-26,27	-1 088	-1,71	-317
Skattemässig justering försäljning näringsfastighet	-1,54	-64		
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	1,31	54	11,41	2 109
Skattemässigt justering fastighetsfållan för- Outnyttjat underskott	0,25	11	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-0,31	-13	-0,09	-17
Redovisad effektiv skatt	-47,66	-1 974	-6,18	-1 144
Effektiv skattesats	47,66%		6,18%	

Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 575	1 575
	1 575	1 575
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 173	-1 000
-Årets avskrivning enligt plan	-172	-172
	-1 345	-1 172
Redovisat värde vid årets slut	230	403

Moderbolag

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	1 575	1 575
	1 575	1 575
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 173	-1 000
-Årets avskrivning enligt plan	-172	-172
	-1 345	-1 172
Redovisat värde vid årets slut	230	403

Not 16 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 575 322	1 603 667
-Nyanskaffningar	16 283	18 418
-Förvärv av dotterföretag		9 533
-Avyttring av dotterföretag		-64 004
-Avyttringar och utrangeringar	-28 570	
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	40 814	7 708
	<u>1 603 849</u>	<u>1 575 322</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-581 963	-546 712
-Avyttring av dotterföretag		6 919
-Avyttringar och utrangeringar	19 761	
-Årets avskrivning enligt plan	-44 963	-42 170
	<u>-607 165</u>	<u>-581 963</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	32 260	32 920
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	<u>31 600</u>	<u>32 260</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-105 828	-115 828
-Under året återförda nedskrivningar pga försäljning		10 000
	<u>-105 828</u>	<u>-105 828</u>
Redovisat värde vid årets slut	922 456	919 791
Moderbolag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	576 807	567 476
-Nyanskaffningar	11 134	5 712
-Avyttringar och utrangeringar	-7 290	
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	1 285	3 619
	<u>581 936</u>	<u>576 807</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-270 785	-255 310
-Avyttringar och utrangeringar	4 289	
-Årets avskrivning enligt plan	-15 221	-15 475
	<u>-281 717</u>	<u>-270 785</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	32 260	32 920
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	<u>31 600</u>	<u>32 260</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-24 471	-34 471
-Under året återförda nedskrivningar pga försäljning		10 000
	<u>-24 471</u>	<u>-24 471</u>
Redovisat värde vid årets slut	307 348	313 811

Bedömda verkliga värden fastigheter 2025-12-31

Koncernen 1.405.000 tkr (fg år 1.377.000 tkr)

Moderbolaget 554.100 tkr (fg år 580.000tkr)

Not 17 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	Koncern	Moderföretag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	569	569
	569	569
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-163	-163
-Årets avskrivning enligt plan	-81	-81
	-244	-244
Redovisat värde vid årets slut	325	325

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	52 981	56 955
-Nyanskaffningar	3 314	2 860
-Avyttringar och utrangeringar	-3 258	-6 834
-Omklassificeringar	2 341	-
	55 378	52 981
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-40 891	-46 400
-Avyttringar och utrangeringar	3 089	6 833
-Årets avskrivning enligt plan	-1 416	-1 324
	-39 218	-40 891
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 136	-2 136
Redovisat värde vid årets slut	14 024	9 954
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Moderbolag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	34 687	41 021
-Nyanskaffningar	1 560	500
-Avyttringar och utrangeringar	-492	-6 834
-Omklassificeringar	2 341	-
	38 096	34 687
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 605	-33 361
-Avyttringar och utrangeringar	353	6 833
-Årets avskrivning enligt plan	-1 014	-1 077
	-28 266	-27 605
-Vid årets början	-2 136	-2 136
Redovisat värde vid årets slut	7 694	4 946
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
Vid årets början	45 148	46 819
Investeringar	51 969	45 456
Vidarefakturerade projekt	-79	-37 278
Avyttring av dotterföretag		-1 068
Omklassificeringar	-38 925	-7 708
Omklassificerat till kostnad/intäkt	-2 886	-610
Omklassificering till försäkringsersättning	-1 296	-463
Redovisat värde vid årets slut	53 931	45 148
Moderbolag		
Vid årets början	5 004	4 230
Investeringar	33 982	4 730
Omklassificeringar	-3 626	-3 619
Omklassificerat till kostnad/intäkt	-19	-337
Redovisat värde vid årets slut	35 341	5 004

Not 20 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Moderbolag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	48 336	49 734
-Värdeförändring	-2 017	2 992
-Försäljning	-	-12 434
-Anskaffningar	-	8 044
Redovisat värde vid årets slut	46 319	48 336

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

			2025-12-31	2024-12-31
	Antal		Redovisat	Redovisat
Dotterbolag / Org nr / Säte	andelar	i %	värde	värde
AB Furunäsets Fastigheter,556472-3681		100	20 494	20 494
Norrfab i Piteå AB,556755-2491		70	700	700
Hedfastigheter i Piteå AB,556755-2509		100	1 000	1 000
Nevatko AB,556797-5171		100	-	-
Svenska Kompositbyn AB/KB,916597-9593		100	-7 298	-2 650
KB Stadsvapnet,916598-6077		100	6 971	6 394
Fermaten KB,969685-9116		100	24 352	22 298
Mallita i Piteå AB, 559256-4164		100	100	100
			46 319	48 336

Samtliga bolag har säte i Piteå

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	29	35
-Reglerade fordringar	71	-6
Redovisat värde vid årets slut	100	29
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Reglerade fordringar	100	-
Redovisat värde vid årets slut	100	-

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern	Moderföretag
Upplupna hyresintäkter	782	743
Förutbetalda kostnader	28	28
Övriga upplupna intäkter	2 452	437
Övriga poster	795	727
	4 057	1 935

Not 23 Förutbetalda kostnader, långfristig

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
Förutbetald hyra	2 230	2 973
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 230	2 970
Senare än 5 år	-	3
	2 230	2 973
Moderbolag		
Förutbetald hyra	2 230	2 973
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 230	2 970
Senare än 5 år	-	3
	2 230	2 973

Not 24 Checkräknings- och koncernkontokredit

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

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

Not 25 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 129 140 kkr, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanserat resultat	126 306
Årets resultat	2 173
Återföring av årets avskrivning på uppskrivning	661
	129 140
disponeras så att i ny räkning överföres	129 140
Summa	129 140

Not 26 Antal aktier

	2025-12-31	2024-12-31
Antal aktier, kvotvärde 100	140 040	140 040

Not 27 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncern - 2025-12-31</i>			
Byggnader och mark		11 408	11 408
Maskiner och inventarier	-	969	969
Periodiseringsfonder		2 659	2 659
	-	15 036	15 036
<i>Koncern - 2024-12-31</i>			
Byggnader och mark		12 108	12 108
Maskiner och inventarier		947	947
Periodiseringsfonder		2 498	2 498
	-	15 553	15 553
<i>Moderbolag- 2025-12-31</i>			
Byggnader och mark		11 844	11 844
	-	11 844	11 844
<i>Moderbolag- 2024-12-31</i>			
Byggnader och mark		11 849	11 849
	-	11 849	11 849

Av moderbolagets uppskjutna skatteskulder ingår inte uppskjuten skatt på obeskattade reserver vilket uppgår till 1.212 tkr(fg.år 1.126 tkr)

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

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

Koncernen 2025-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad och Mark	922 435	867 338	55 097
	922 435	867 338	55 097
Moderbolaget 2025-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär värde
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad och Mark	307 673	250 179	57 494
	307 673	250 179	57 494

Not 28 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	70 667	87 114
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	240 680	230 433
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	499 106	518 220
	810 453	835 767
Moderbolag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	57 232	73 354
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	186 410	174 592
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	29 200	30 000
	272 842	277 946

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
Upplupna räntor	2 469	2 141
Förutbetald hyresintäkt	30 092	31 251
Övriga poster	1 129	1 001
	33 690	34 393
Moderbolag		
Upplupna räntor	894	999
Förutbetald hyresintäkt	19 030	20 960
Övriga poster	996	905
	20 920	22 864

Not 30 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Koncernen		
Avskrivningar	47 292	44 406
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	3 662	-10 000
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-941	-153
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-1 607
Omklassificering till vidarefakturerings	78	-
Rearesultat utrangeringar	5	-
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad/intäkt	4 489	1 036
	54 585	33 682

	2025-12-31	2024-12-31
Moderbolag		
Avskrivningar	17 149	17 464
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-10 000
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-2 875	-153
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-4 418
Resultatandelar i intresseföretag	2 017	-2 993
Rearesultat utrangeringar	5	-
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad/intäkt	-	336
	16 296	236

Not 31 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Koncern		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	6 584	7 056
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	143 348	168 939
	149 932	175 995
Moderbolag		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	140 626	170 352
	140 626	170 352

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 000	32 000
Summa	32 000	32 000

Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Eventualförpliktelser</i>		
KB Stadsvapnet	163 891	164 342
Svenska Kompositbyn AB/KB	4 883	5 165
Fermaten KB	183 945	187 270
Borgensförbindelser	17 000	17 000
Summa	369 719	373 777

.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-XX-XX

Piteå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Patric Lundström
Ordförande

Anton Li Nilsson

Jonas Vikström

Per Hallqvist

Marianne Hedkvist

Martin Åström

Jonny Eriksson

Linda Nilsson

Björn Lundberg
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Azets Revision och Rådgivning AB

Frida Kolbäck
Auktorierad revisor

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Patric Lundström

Datum: 2026-01-27 13:03

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Namn: Anton Nilsson

Datum: 2026-01-27 11:58

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Namn: Martin Åström

Datum: 2026-01-28 13:34

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Namn: Jonny Eriksson

Datum: 2026-01-28 11:03

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Namn: Jonas Vikström

Datum: 2026-01-28 13:31

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Namn: Per Hallqvist

Datum: 2026-01-27 12:01

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Namn: Marianne Hedkvist

Datum: 2026-01-28 08:01

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Namn: Anna Linda Viktoria Nilsson

Datum: 2026-01-27 17:20

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Namn: Björn Lundberg

Datum: 2026-01-27 11:47

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Namn: Frida Sofia Kolbäck

Datum: 2026-01-30 16:47

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

C5558AC7883B14D76B4E4FEFE0D7250646CEB49C93E19383EDEBD07253430A9E

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Piteå Näringsfastigheter Aktiebolag

Org.nr 556091-0118

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för moderbolaget och koncernen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella

informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för moderbolaget och koncernen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Frida Sofia Kolbäck (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: 556334e08892b4[...]334409dcbcf56

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-01-30 15:47:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Fullmäktige i Piteå kommun
Org nr 212000-2759

Årsstämman i Piteå Näringsfastigheter AB
Org nr 556091-0118

Granskingsrapport för år 2025

Jag, av fullmäktige i Piteå kommun utsedd lekmannarevisor har granskat Piteå Näringsfastigheter AB:s 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 samt av bolagsstämman fastställt ägardirektiv.

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

- Dialog med styrelsen samt VD
- Protokoll läsning
- Fördjupad granskning av näringslivet samt bolagsstyrning

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

Piteå mars 2026

Anders Berg
Lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS BERG

Undertecknare 1

Serienummer: 3e4a5e6be0351f[...]5d5483c07b097

IP: 95.201.xxx.xxx

2026-03-23 13:53:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.