

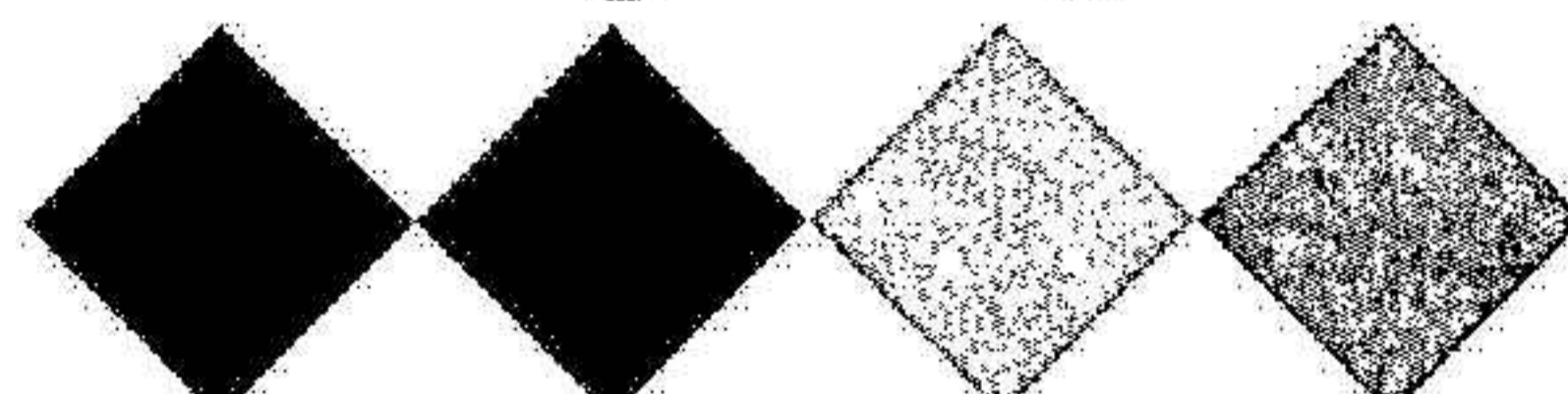
Årsredovisning och  
koncernredovisning för

# Piteå Näringsfastigheter AB

556091-0118

# PNF

Piteå Näringsfastigheter AB



Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Piteå Näringsfastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-16. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

Piteå 2023-05-22

Linda Rosén  
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Piteå Näringsfastigheter AB**

Org nr 556091-0118

får härmed avge  
**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Piteå Näringsfastigheter AB, 556091-0118, med säte i Piteå, får härmed avge årsredovisning för 2022. Redovisningsvaluta är SEK och belopp anges i tkr där ej annat anges.

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Effekterna från Corona har under året varit lindriga både för PnF och dess hyresgäster.

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

Försäljning har genomförts av tre fastigheter, varav två bebyggda och en obebyggd. Försäljningar görs med fokus på utveckling för kommande investeringar.

Under året har försäljning skett av bolagets aktier (30%) i You Call AB

De lokaler i koncernens fastighet på universitetsområdet i Piteå som i början av 2022 lämnades tomma har under året ingått i ett kommunalt utvecklingsprojekt med fokus på kompetensbehov inom kommunen. Nya kontrakt finns skrivna för dessa lokaler med tillträde i början av 2023.

Hyresgästen i Malitta AB har informerat om ekonomiska svårigheter men fullgjort sina åtaganden gentemot hyresvärden under året.

Investeringarna under året uppgick till 31 mkr. (fg år 35,5 mkr) Dessa kostnader fördelades på ombyggnationer och anpassningar av befintliga lokaler, system och anläggningar.

### Ekonomisk översikt koncern

(Belopp i tkr)	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	154 941	157 393	144 949	138 201
Rörelseresultat	50 658	29 863	32 575	34 585
Resultat efter finansiella poster	41 392	23 397	21 608	21 052
Årets resultat	17 807	10 865	9 136	10 899
Balansomslutning	1 241 374	1 212 346	1 218 333	1 110 502
Avkastning på justerat eget kapital %	17,4	10,6	10,2	10,3
Soliditet %	17,7	16,7	15,9	18,4
Antal anställda	16	15	14	14
Vakansgrad %	3,9	2,7	3,7	2,8

Ägardirektiven för nyckeltal är:

Soliditet

20%

Avkastning på justerat eget kapital

5%

### Miljöpåverkan

PnF har under många år aktivt arbetat för att minska miljöpåverkan från den verksamhet som bolaget bedriver. Bl a har sedan tidigare all oljeeldning för uppvärmning av lokaler avvecklats och all el som köps är sk grön el, dvs el från vatten- och vindkraft. Under året har bolaget tagit fram en hållbarhetsvision med Agenda 2030 och FN:s globala hållbarhetsmål som grund

### Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Industrin i Piteå visar fortsatt på en stabilitet och tillväxt, vilket ger en stor efterfrågan på både industrilokaler och kontor. Utöver detta så kommer de stora etableringarna i regionen samt stora infrastrukturprojekt påverka tillväxten och efterfrågan på lokaler i Piteå. Utifrån detta ser bolaget ett behov av att bidra med om- till- och nybyggnationer under de närmaste åren för få till ett flöde där både växande bolag och nystartade bolag har möjlighet att få sina lokalbehov tillgodosedda.

### Förändring av eget kapital

Belopp i kkr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
<b>Koncern</b>				
Vid årets början	14 004	89 355	89 868	9 479
Överföring av fg.års resultat			9 479	-9 479
Förskjutning bundet/fritt eget kapital		-14 276	14 276	
Årets återföring uppskrivningsfond		-660	660	
Årets resultat				16 700
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 004</b>	<b>74 419</b>	<b>114 283</b>	<b>16 700</b>

Belopp i kkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserat- resultat	Årets- resultat
<b>Moderbolag</b>						
Vid årets början	14 004	9 436	25 000	34 235	74 814	6 282
Överföring av fg.års resultat					6 282	-6 282
Årets återföring uppskrivningsfond				-661	661	
Årets resultat						24 365
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 004</b>	<b>9 436</b>	<b>25 000</b>	<b>33 574</b>	<b>81 757</b>	<b>24 365</b>

### Förslag till resultatdisposition

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

	Belopp i kkr
Balanserat resultat	81 097
Årets resultat	24 365
Återföring avskrivning på uppskrivningsfond fg år	660
	<b>106 122</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	106 122
<b>Summa</b>	<b>106 122</b>

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

2023052305630

C C C

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettomsättning	2	154 941	157 393
Övriga rörelseintäkter	2,4	52 220	6 358
		<u>207 161</u>	<u>163 751</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,5,7	-70 659	-69 132
Personalkostnader	8	-13 556	-12 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-72 288	-51 752
Övriga rörelsekostnader	6	-	-108
		<u>50 658</u>	<u>29 864</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intressföretag och gemensamt styrda företag	10	611	5 183
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2 165	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-8 955	-8 508
Övriga finansiella poster		-3 087	-3 147
		<u>41 392</u>	<u>23 398</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Koncernbidrag	13	-20 000	-10 935
		<u>21 392</u>	<u>12 463</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	14,15	-3 585	-1 598
		<u>17 807</u>	<u>10 865</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		16 700	9 479
Minoritetsintresse		1 107	1 386

2

2023052305651

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	16	748	95
		748	95
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	17	1 003 898	1 061 668
Nedlagda utgifter på annans fastighet	18	569	-
Inventarier, verktyg och installationer	19	9 741	11 504
Pågående nyanläggningar	20	15 623	14 097
		1 029 831	1 087 269
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	-	3 389
Andra långfristiga fordringar	23	41	46
Förutbetalda kostnader	24	4 458	5 200
		4 499	8 635
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 035 078</b>	<b>1 095 999</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 494	1 940
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	25	159 239	81 228
Skattefordringar		107	1 372
Övriga fordringar		3 608	2 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 784	1 643
		168 232	88 346
<i>Kassa och bank</i>	32	38 064	28 001
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>206 296</b>	<b>116 347</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 241 374</b>	<b>1 212 346</b>

2023052305632

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	14 004	14 004
Reserver		74 419	89 355
Balanserat resultat inkl årets resultat		130 978	99 347
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>219 401</u>	<u>202 706</u>
Minoritetsintressen		18 953	18 585
Summa eget kapital		<u>238 354</u>	<u>221 291</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	28	12 862	12 260
		<u>12 862</u>	<u>12 260</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	29	896 109	885 524
		<u>896 109</u>	<u>885 524</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	29	18 254	33 934
Leverantörsskulder		9 581	7 728
Skulder till koncernföretag		25 910	16 325
Skatteskulder		2 901	1 658
Övriga kortfristiga skulder		5 428	4 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	31 975	28 819
		<u>94 049</u>	<u>93 271</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 241 374</u>	<u>1 212 346</u>

2023052505633

## Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		41 392	23 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	31	25 903	48 550
		67 295	71 947
Skatt		-2 985	-2 316
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>64 310</b>	<b>69 631</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 875	-321
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 458	2 575
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>78 893</b>	<b>71 885</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 709	-35 409
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		60 981	2 301
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		3 999	3 645
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>34 271</b>	<b>-29 463</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga fordringar		747	751
Upptagna lån		13 000	-
Amortering av låneskulder		-18 095	-17 648
Lämnade koncernbidrag		-20 000	-10 935
Utbetald resultatandel i dotterbolag (KB)		-741	-1 063
Utbetald utdelning från intressebolag			1 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-25 089</b>	<b>-27 095</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>88 075</b>	<b>15 327</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>109 229</b>	<b>93 902</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	32	<b>197 304</b>	<b>109 229</b> €

2023052305634

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	94 455	98 792
Övriga rörelseintäkter	2,4	56 467	9 908
		<u>150 922</u>	<u>108 700</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,5,7	-56 970	-59 060
Personalkostnader	8	-13 556	-12 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 702	-24 730
Övriga rörelsekostnader	6	-	-2 841
		<u>60 694</u>	<u>9 174</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	2 588	6 195
Utdelning på andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	3 850	5 696
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	3 473	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 193	-3 740
Övriga finansiella poster		-1 026	-1 043
		<u>64 386</u>	<u>16 285</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	13	-35 421	-10 147
		<u>28 965</u>	<u>6 138</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	14,15	-4 600	144
		<u>24 365</u>	<u>6 282</u>
<b>Årets resultat</b>			

9

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	16	748	95
		748	95
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	17	327 020	357 486
Nedlagda utgifter på annans fastighet	18	569	-
Inventarier, verktyg och installationer	19	6 651	8 218
Pågående nyanläggningar	20	231	2 035
		334 471	367 739
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	47 179	45 363
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	-	150
Förutbetalda kostnader	24	4 458	5 200
		51 637	50 713
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>386 856</b>	<b>418 547</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 466	778
Fordringar hos koncernföretag		5 959	5 303
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	25	163 169	79 438
Skattefordringar		-	1 335
Övriga fordringar		1 816	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 668	1 543
		175 078	88 462
<i>Kassa och bank</i>	32	2	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>175 080</b>	<b>88 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>561 936</b>	<b>507 011</b>

€

2023052305636

**Balansräkning - moderföretag**

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	14 004	14 004
Uppskrivningsfond		33 574	34 235
Reservfond		9 436	9 436
Överkursfond		25 000	25 000
		<u>82 014</u>	<u>82 675</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		81 757	74 815
Årets resultat		24 365	6 282
		<u>106 122</u>	<u>81 097</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>188 136</u>	<u>163 772</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar		5 346	3 805
Periodiseringsfonder		1 760	1 620
		<u>7 106</u>	<u>5 425</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	28	10 000	5 402
		<u>10 000</u>	<u>5 402</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	29	282 665	272 069
		<u>282 665</u>	<u>272 069</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	29	5 244	20 924
Förskott från kunder		-	-
Leverantörsskulder		4 598	2 895
Skulder dotterföretag		15 790	350
Skulder till koncernföretag		23 082	14 489
Övriga kortfristiga skulder		3 364	2 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	21 951	19 174
		<u>74 029</u>	<u>60 343</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>561 936</u>	<u>507 011</u>

2

## Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		64 386	16 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	31	-32 742	18 566
		31 644	34 850
Skattkostnad		-2	-463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>31 642</b>	<b>34 387</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 886	-1 463
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		29 365	-3 737
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>58 121</b>	<b>29 187</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 062	-19 642
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		60 981	71
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		3 999	3 645
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>62 918</b>	<b>-15 926</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 260	2 250
Förändring av långfristiga fordringar		743	745
Amortering av låneskulder		-5 084	-4 924
Låmnade koncernbidrag		-36 000	-11 380
Utbetald resultatandel		772	1 105
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-37 309</b>	<b>-12 204</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>83 730</b>	<b>1 057</b>
Likvida medel vid årets början		79 441	78 383
Likvida medel vid årets slut	32	163 171	79 440

2023052505638

C

C

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Uppskattningar och bedömningar

Piteå Näringsfastigheter AB har lämnat en garanti avseende stiftelsen Energitekniskt centrum, ETC, som avser eventuell framtida rivning och sanering av de lokaler stiftelsen hyr av Cinvera. Bedömningen som gjorts i dagsläget är att garantiåtagandet inte kommer behöva infråas i framtiden och att det därmed ej heller behövs någon fondering av medel ur 2022 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% (Norrjärden). Direktavkastningskravet är bestämt utifrån läge och typ av fastighet samt avstämt med lokala banker och värderingsmän.

#### *Nevatko AB*

Beräkning av verkligt värde baseras på bolagets egen värdering enligt avkastningsmetoden. Direktavkastningskravet uppgår till 6% 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.

2023052305659

### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beslutas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

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

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

### Immateriella tillgångar

#### Avskrivningar

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

	Koncern år	Moder- företag år
Följande avskrivningstider tillämpas:	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. Skilljer 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). €

2023052305641

### Inkomstskatter

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

#### Aktuell skatt

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

#### Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. 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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen oavsett underliggande anledning.

2023052305642

## 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 infäkter 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 tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader. Identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### Not 2 Koncernuppgifter

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

### Inköp och försäljning inom koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Försäljning	1 560	1 263
Inköp	26 116	25 497
<b>Moderbolag</b>		
Försäljning	5 429	4 914
Inköp	30 586	31 398

Inköpen avser i huvudsak förbrukningsavgifter, i koncernen, i moderbolaget ingår hyror med 12 855 tkr (fg år 13 934 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsvinster	46 512	-
Utfakturerade kostnader	1 576	2 022
Övrigt	4 132	4 336
Summa	52 220	6 358

<b>Moderföretag</b>		
Realisationsvinster	46 512	
Utfakturerade kostnader	5 823	5 572
Övrigt	4 132	4 336
Summa	56 467	9 908

#### Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	201	115
Övriga tjänster	20	-
Summa	221	115
<b>Moderbolag</b>		
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	45	45
Övriga tjänster	20	-
Summa	65	45

#### Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Reaförlust	-	-2 841
Reavinst	-	2 733
Summa	-	-108
<b>Moderföretag</b>		
Reaförlust	-	-2 841
Summa	-	-2 841

#### Not 7 Operationella leasingavtal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	370	185
Mellan ett och fem år	490	208
Senare än fem år	-	-
	860	393
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	166	187
<b>Moderföretag</b>		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	370	185
Mellan ett och fem år	490	208
Senare än fem år	-	-
	860	393
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	166	187

## Not 8 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
<b>Moderbolag</b>				
Sverige	16	8	15	7
Totalt moderföretaget	16	8	15	7
<b>Dotterbolag</b>				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	16	8	15	7

### Könsfördelning i företagsledningen

	2022-12-31 Andel kvinnor i %	2021-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderbolag</b>		
Styrelsen	50	50
Övriga ledande befattningshavare	60	60
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	50	50
Övriga ledande befattningshavare	60	60

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Moderbolag</b>		
Styrelse	329	274
Verkställande direktör	1 020	996
Övriga anställda	7 515	7 262
Sociala kostnader	4 413	4 225
(varav pensionskostnader) 1)	1 328	1 254
<b>Koncern</b>		
Styrelse	329	274
Verkställande direktör	1 020	996
Övriga anställda	7 515	7 262
Sociala kostnader	4 413	4 225
(varav pensionskostnader) 2)	1 328	1 254

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 281 tkr (fg år 299 tkr) verkställande direktören.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 281 tkr (fg år 299) verkställande direktören.

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

2023052305645

C

C

**Redovisning av närvaro styrelsemöten**

Namn	Styrelseuppdrag	Deltagit möten/totalt
Helena Stenberg	Ordförande	5/6
Anders Nyström	Vice Ordförande	3/6
Jonas Vikström	Ledamot	5/6
Mikael Borg	Ledamot	6/6
Liselott Seldén	Ledamot	6/6
Martin Åström	Ledamot	6/6
Åsa Nordmark	Ledamot	4/6
Linda Nilsson	Ledamot	6/6

**Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Moderbolag</b>		
Resultatandel		
Svenska Kompositbyn AB KB	-529	1 404
KB Stadsvapnet	474	772
Fermaten KB	2 643	4 019
	<u>2 588</u>	<u>6 195</u>

**Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Utdelning	-	341
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	611	3 645
Resultat från intresseföretag	-	1 197
Summa	<u>611</u>	<u>5 183</u>
<b>Moderföretag</b>		
Utdelning	-	2 141
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	3 850	3 555
Summa	<u>3 850</u>	<u>5 696</u>

**Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	1 988	-
Ränteintäkter, övriga	177	6
	<u>2 165</u>	<u>6</u>
<b>Moderbolag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	3 468	-
Ränteintäkter, övriga	5	3
	<u>3 473</u>	<u>3</u>

2023052305646

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-	-211
Räntekostnader, övriga	-8 955	-8 297
	<u>-8 955</u>	<u>-8 508</u>
<b>Moderbolag</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-1 052	
Räntekostnader, övriga	-4 141	-3 740
	<u>-5 193</u>	<u>-3 740</u>

**Not 13 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Moderbolag</b>		
Förändring avskrivningar utöver plan	-1 541	-269
Förändring av periodiseringsfond	-140	-748
Lämnat koncernbidrag	-36 000	-11 380
Erhållet koncernbidrag	2 260	2 250
<b>Summa</b>	<u>-35 421</u>	<u>-10 147</u>
<b>Koncern</b>		
Lämnat koncernbidrag	-20 000	-10 935

**Not 14 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Aktuell skattekostnad(-) [(skatteintäkt(+))</i>		
Periodens skattekostnad	-2 983	-2 069
Skatt på resultatandel i intresseföretag	-	-246
	<u>-2 983</u>	<u>-2 315</u>
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	737	820
Förändring uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-1 339	-103
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag		
	<u>-602</u>	<u>717</u>
<b>Total redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<u>-3 585</u>	<u>-1 598</u>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Aktuell skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-2	-463
	<u>-2</u>	<u>-463</u>
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 598	607
	<u>-4 598</u>	<u>607</u>
<b>Total redovisad skattekostnad i moderföretaget</b>	<u>-4 600</u>	<u>144</u>

2023052305647

**Not 15 Avstämning av effektiv skatt**

	% 2022-12-31	% 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Resultat före skatt	21 392	12 462
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-4 407	-2 567
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	-5 324	-809
Förändring obeskattade reserver uppskjuten skatt	-1 339	-103
Temporära skillnader avseende uppskjuten skatt	737	820
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-13	-6
Utflyttat tidigare års ränteavdragsbegräning	157	106
Skm justering försäljning fast egendom	4 736	-186
Resultat försäljning andelar intressebolag	793	732
Schablonintäkt periodiseringsfond	-6	-20
Ej avdragsgill avskrivning uppskrivning Fermaten KB	-37	-37
Ej skatteintäkter utdelning från intressebolag	-	70
Skm justering resultat från andel i KB	275	436
Koncernmässiga justeringar	759	273
Skatt hänförlig till tidigare år	-3	-307
Skattereduktion för investering inventarier 3,9%	87	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-3 585</b>	<b>-1 598</b>
Effektiv skattesats	16,8%	12,8%
<b>Moderbolag</b>		
	%	%
Resultat före skatt	28 964	6 137
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	20,6	-5 967
Ej avdragsgilla kostnader	-13	0,1
Ej skattepliktiga intäkter utdelning från intressebolag	-	-7,2
Ej skattepliktiga intäkter försäljning av intressebolag	-2,7	793
Andel i handelsbolag/kommanditbolag	-1	275
Skattemässig justering försäljning fastighet	-14	4 062
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	-0,3	91
Skattemässigt justering fastighetsfällan försäljning näringsfastighet i dotterbolag	-2,3	675
Schablonintäkt periodiseringsfond	-2	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-
Reduktion skatt för investeraieinköp 2021	-0,3	85
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2</b>	<b>-463</b>
Effektiv skattesats	0%	7,5 %

2023052305648

**Not 16 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	713	713
-Omklassificeringar	863	-
	<u>1 576</u>	<u>713</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-618	-523
-Årets avskrivning enligt plan	-210	-95
	<u>-828</u>	<u>-618</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>748</b>	<b>95</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	713	713
-Omklassificeringar	863	-
	<u>1 576</u>	<u>713</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-618	-523
-Årets avskrivning enligt plan	-210	-95
	<u>-828</u>	<u>-618</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>748</b>	<b>95 €</b>

2023052305649

**Not 17 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 649 799	1 609 115
-Nyanskaffningar	14 711	20 045
-Avyttringar och utrangeringar	-86 303	-12 304
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	11 768	32 943
-Omklassificeringar till Inventarier	-628	-
	<u>1 589 347</u>	<u>1 649 799</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-506 543	-470 832
-Avyttringar och utrangeringar	48 065	9 360
-Årets avskrivning enligt plan	-44 723	-45 071
	<u>-503 201</u>	<u>-506 543</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	34 240	34 900
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	<u>33 580</u>	<u>34 240</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-115 828	-111 628
-Under året återförda nedskrivningar pga försäljning	25 000	-
-Årets nedskrivningar	-25 000	-4 200
	<u>-115 828</u>	<u>-115 828</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 003 898</b>	<b>1 061 668</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	652 725	624 820
-Nyanskaffningar	939	16 360
-Avyttringar och utrangeringar	-86 301	-11 726
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	613	23 271
-Omklassificeringar till Inventarier	-628	-
	<u>567 348</u>	<u>652 725</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-270 009	-260 337
-Avyttringar och utrangeringar	48 065	8 814
-Årets avskrivning enligt plan	-17 493	-18 486
	<u>-239 437</u>	<u>-270 009</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	34 240	34 900
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	<u>33 580</u>	<u>34 240</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-59 471	-55 271
-Under året återförda nedskrivningar pga försäljning	25 000	-
-Årets nedskrivningar	-	-4 200
	<u>-34 471</u>	<u>-59 471</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>327 020</b>	<b>357 485</b>

Bedömda verkliga värden fastigheter 2022-12-31  
**Koncernen** 1.301.000 tkr (fg år 1 407 700 tkr)  
**Moderbolaget** 531.000 tkr (fg år 546 700 tkr) €

2023052305650

**Not 18 Nedlagda utgifter på annans fastighet**

	Koncern	Moderföretag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Nyanskaffningar	569	569
	569	569
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>569</b>	<b>569</b>

**Not 19 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	69 782	68 322
-Nyanskaffningar	534	2 230
-Avyttringar och utrangeringar	-14 291	-770
-Omklassificeringar	628	-
	56 653	69 782
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-58 278	-57 315
-Avyttringar och utrangeringar	13 058	763
-Årets avskrivning enligt plan	-1 692	-1 726
	-46 912	-58 278
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 741</b>	<b>11 504</b>
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	54 046	52 435
-Nyanskaffningar	376	2 202
-Avyttringar och utrangeringar	-14 291	-591
-Omklassificeringar	628	-
	40 759	54 046
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-45 828	-45 131
-Avyttringar och utrangeringar	13 058	592
-Årets avskrivning enligt plan	-1 338	-1 289
	-34 108	-45 828
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 651</b>	<b>8 218</b>
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	14 097	34 649
Investeringar	14 895	13 134
Omklassificeringar	-12 631	-32 941
Omklassificerat till kostnad/intäkt	-738	-745
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 623</b>	<b>14 097</b>

2023052505651

<b>Moderbolag</b>		
Vid årets början	2 035	24 972
Investeringar	177	1 079
Omklassificeringar	-1 476	-23 271
Omklassificerat till kostnad/intäkt	-505	-745
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>231</b>	<b>2 035</b>

## Not 21 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Moderbolag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	45 363	40 274
-Värdeförändring	2 588	6 195
-Utbetald resultatandel	-772	-1 106
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 179</b>	<b>45 363</b>

### Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

Dotterbolag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2022-12-31	2021-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
AB Furunäsets Fastigheter,556472-3681	100		20 494	20 494
Nörrfab i Piteå AB,556755-2491	70		700	700
Hedfastigheter i Piteå AB,556755-2509	100		1 000	1 000
Nevatko AB,556797-5171	100		-	-
Svenska Kompositbyn AB/KB,916597-9593	100		-1 737	-1 208
KB Stådsvapnet,916598-6077	51		485	782
Fermaten KB,969685-9116	100		13 703	11 060
Trähallen AB, 556188-8289	51		12 434	12 434
Mallita i Piteå AB, 559256-4164	100		100	101
			<b>47 179</b>	<b>45 363</b>

Samtliga bolag har säte i Piteå

## Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 389	4 238
-Försäljning	-3 389	-
-Årets andel i intresseföretagens resultat	-	951
-Årets utdelning	-	-1 800
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>3 389</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	150	240
-Försäljning	-150	-90
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>150</b> €

2023052305652

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

Intresseföretag/ org.nr/Säte	Antal andelar	i %	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
You Call Sverige AB,556535-9501, Piteå	1 500	30	-	-
			-	-

**Not 23 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	46	52
-Reglerade fordringar	-5	-6
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41</b>	<b>46</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 24 Förutbetalda kostnader, långfristig**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Förutbetald hyra	4 458	5 200
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 970	2 970
Senare än 5 år	1 488	2 230
	<b>4 458</b>	<b>5 200</b>
<b>Moderbolag</b>		
Förutbetald hyra	4 458	5 200
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 970	2 970
Senare än 5 år	1 488	2 230
	<b>4 458</b>	<b>5 200</b>

**Not 25 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 26 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 105 707 kkr, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanserat resultat	81 097
Årets resultat	24 365
Återföring av årets avskrivning på uppskrivning	660
	<b>106 122</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	106 122
<b>Summa</b>	<b>106 122</b> €

2023052505653

**Not 27 Antal aktier**

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier, kvotvärde 100	140 040	140 040

**Not 28 Uppskjuten skatt**

Koncern - 2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark		9 056	9 056
Maskiner och inventarier		1 620	1 620
Periodiseringsfonder		2 185	2 185
	-	<u>12 861</u>	<u>12 861</u>

Koncern - 2021-12-31			
Byggnader och mark		9 794	9 794
Maskiner och inventarier		1 211	1 211
Periodiseringsfonder		1 255	1 255
	-	<u>12 260</u>	<u>12 260</u>

Moderbolag- 2022-12-31			
Byggnader och mark		10 000	10 000
	-	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

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

Av moderbolagets uppskjutna skatteskulder ingår inte uppskjuten skatt på obeskattade reserver vilket uppgår till 1464 tkr(fg.år 1 118 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 2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad och Mark	1 003 898	960 219	43 679
	<u>1 003 898</u>	<u>960 219</u>	<u>43 679</u>

Moderbolaget 2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär värde
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad och Mark	327 020	278 475	48 545
	<u>327 020</u>	<u>278 475</u>	<u>48 545</u>

2023052505654

**Not 29 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	18 254	33 934
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	191 731	195 956
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	704 378	689 568
	<u>914 363</u>	<u>919 458</u>
<b>Moderbolag</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 244	20 924
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	139 690	139 291
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	142 975	132 778
	<u>287 909</u>	<u>292 993</u>

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna räntor	1 230	957
Förutbetald hyresintäkt	29 030	26 000
Övriga poster	1 715	1 864
	<u>31 975</u>	<u>28 821</u>
<b>Moderbolag</b>		
Upplupna räntor	694	494
Förutbetald hyresintäkt	20 095	17 359
Övriga poster	1 162	1 322
	<u>21 951</u>	<u>19 175</u>

2023052303655

( )

( )

**Not 31 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
<b>Koncernen</b>		
Avskrivningar	47 288	47 552
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	25 000	4 200
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-46 512	-2 263
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-611	-3 645
Resultatandelar i intresseföretag	-	-951
Rearesultat utrangeringar	-	2 912
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad/intäkt	738	745
	<u>25 903</u>	<u>48 550</u>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Moderbolag</b>		
Avskrivningar	19 702	20 530
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	4 200
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-46 512	-71
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-3 850	-3 555
Resultatandelar i intresseföretag	-2 588	-6 195
Rearesultat utrangeringar	-	2 912
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad/intäkt	506	745
	<u>-32 742</u>	<u>18 566</u>

**Not 32 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	38 064	28 001
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	159 239	81 228
	<u>197 303</u>	<u>109 229</u>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Moderbolag</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2	2
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	163 169	79 438
	<u>163 171</u>	<u>79 440</u>

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.

2023052505656

### Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 000	42 000
<b>Summa</b>	<b>32 000</b>	<b>42 000</b>

#### Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Eventualförpliktelser</i>		
KB Stadsvapnet	164 588	164 777
Svenska Kompositbyn AB/KB	5 503	6 272
Fermaten KB	195 030	198 725
Borgensförbindelser	17 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>382 121</b>	<b>386 774 €</b>

### Underskrifter

Piteå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Helena Stenberg  
Ordförande

Anders Nyström

Jonas Vikström

Mikael Borg

Liselott Seldén

Martin Åström

Åsa Nordmark

Linda Nilsson

Linda Rosén  
Verkställande Direktör

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

Conny Erkheikki  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-02-27 09:52:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Datum

Conny Erkheikki  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

HELENA STENBERG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-02-14 07:47:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA STENBERG

Datum

Helena Stenberg

Leveranskanal: E-post

JONAS VIKSTRÖM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-02-17 06:48:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS VIKSTRÖM

Datum

Jonas Vikström

Leveranskanal: E-post

MIKAEL BORG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-02-13 14:53:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL BORG

Datum

Mikael Borg

Leveranskanal: E-post

LISELOTT SELDÉN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-02-13 14:55:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LISELOTT SELDÉN

Datum

Liselott Seldén

Leveranskanal: E-post

MARTIN ÅSTRÖM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-02-21 21:27:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN ÅSTRÖM

Datum

Martin Åström

Leveranskanal: E-post

2023052305658

ÅSA NORDMARK Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA NORDMARK

Åsa Nordmark

**2023-02-21 14:25:00 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

LINDA NILSSON Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Linda Viktoria Nilsson

Linda Nilsson

**2023-02-13 14:35:16 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

LINDA ROSÉN Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Therese Rosén

Linda Rosén

**2023-02-13 15:27:31 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDERS NYSTRÖM Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS NYSTRÖM

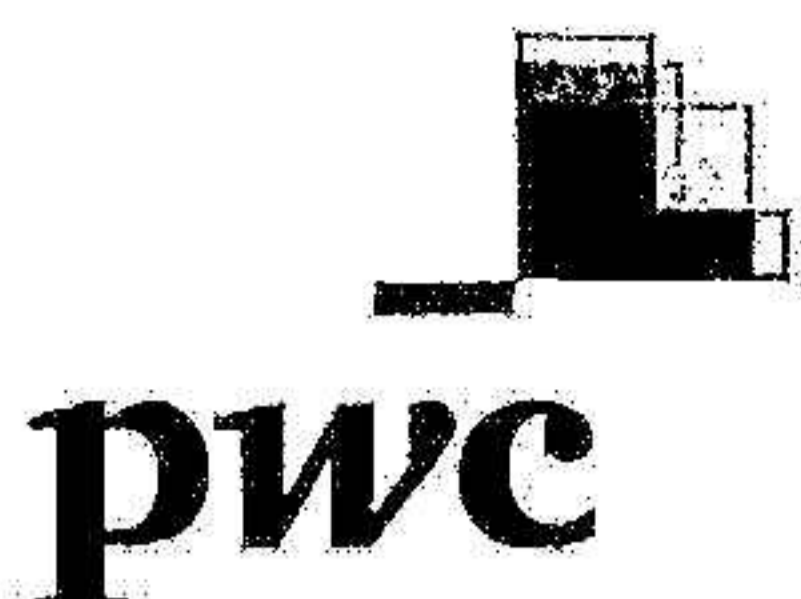
Anders Nyström

**2023-02-27 08:29:16 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

2023052305659



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Piteå Näringsfastigheter AB för år 2022.

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

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

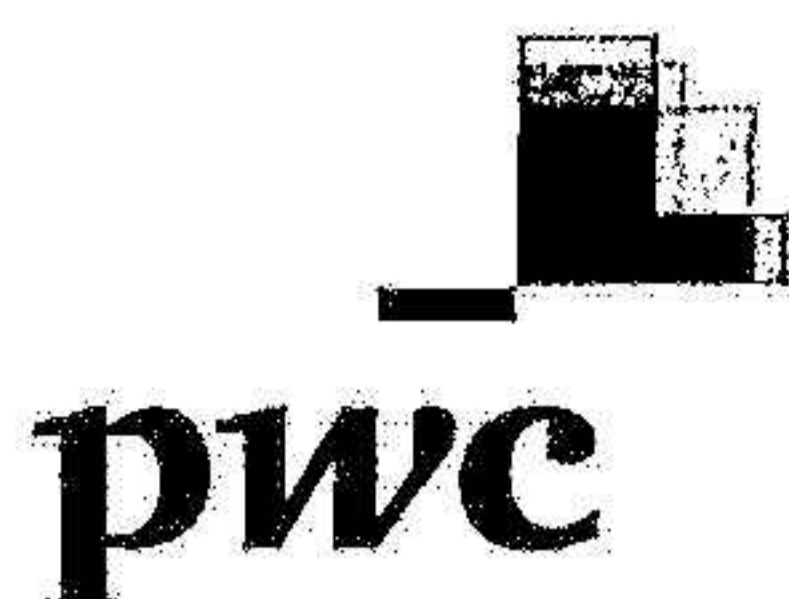
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Piteå Näringsfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

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

Luleå dag som framgår av elektronisk underskrift

Conny Erkheikki  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-02-27 09:52:40 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Datum

Conny Erkheikki  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023052505662