



Årsredovisning för

**AB PiteBo**

556452-0038

Räkenskapsåret

2023-01-01- 2023-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Förändring av eget kapital samt förslag till resultatdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	28 <i>hb</i>

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB PiteBo, 556452-0038, får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets huvuduppgift är att trygga tillgången på bra bostäder som upplåts med hyresrätt inom Piteå kommun. Verksamheten ska bestå av att uppföra, förvärva, avyttra, äga och förvalta bostäder samt i förekommande fall därtill hörande lokaler. Vid årets slut uppgick antalet lägenheter till 4 008 och lokaler till 60.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

#### *Bostadsmarknad och intäkter*

Hyresmarknaden i Piteå kommun är fortsatt stark över lag med en stark efterfrågan på hyreslägenheter i de äldre fastigheterna i centrum och centrumnära områden och en balans mellan efterfrågan och utbud i landsbygdscentra. Efterfrågan på nyproducerade hyreslägenheter med högre hyresnivåer är svagare med färre intressenter men även inom det produktsegmentet är vakansgraden låg. Där det kan finnas vakans under kortare tid är vid omsättning i de stora, nyproducerade lägenheterna med relativt sett högre hyresnivåer. Det är dock en liten volym och en normal process vid etablering av nyproduktion på en hyresmarknad.

Fastighetsbolagens planer för nyproduktion av bostäder i landet och i Norrbotten har under året påverkats än mer negativt av den samhällsekonomiska utvecklingen, jämfört med 2022, med höga kostnadsökningar, hög inflation och höjda räntenivåer. De flesta bostadsprojekt har pausats vad gäller byggstartar. Planering och projekteringar sker fortsatt för framtida satsningar.

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

För första året sedan 2015 har en balans uppnåtts mellan utbud och efterfrågan på studentlägenheter. Bolaget har under nio års tid konverterat studentlägenheter till ordinarie lägenheter i takt med att Luleå tekniska universitet har minskat utbildningsplatser i Piteå. Totalt har volymen minskat från 355 till 204, dvs med 151 lägenheter, 43 %. Det har orsakat bolaget stora hyresförluster på mångmiljon belopp eftersom konverteringen till ordinarie lägenheter endast kunnat göras då viss volym vakanser uppstått. Det är också en negativ utveckling för Piteå med förlust av så pass stor volym studentbostäder. De bostäder som har konverterats kan inte på ett snabbt eller smidigt sätt konverteras tillbaka om behov av studentbostäder ökar. Det kommer signaler om en möjlig ökning av utbildningsplatser i Piteå och om så sker kommer studentbostäder vara en flaskhals.

Bolagets hyresnivå kan påverkas grovt i tre olika processer. Främst i den årliga hyresförhandlingen vars syfte är att kompensera bolaget för kostnadsökningar i samhället och ge förutsättningar för en god hyresverksamhet. Här sker en höjning i samtliga lägenheter i en kollektiv förhandling och denna intäkthöjning är central för ett fastighetsbolags ekonomiska status. Den andra processen är att höja hyra i samband med att standardhöjande åtgärder genomförs i enskilda byggnader. Denna process tillämpas i de flesta bolag. Det är ett nödvändigt och viktigt tillskott men kräver personella resurser i genomförande. Varje hyresgäst som berörs av en åtgärd ska skriftligen godkänna både åtgärden och hyreshöjningen och om man motsätter sig detta måste ärendet passera hyresnämnden i en rättsprocess. Utöver det ska en kollektiv förhandling också ske med hyresgästföreningen i varje enskilt projekt. De flesta bolag har ett antal standardhöjande aktiviteter under ett år vilket medför många kontakter med hyresgäster och en omfattande process. Den tredje processen för hyreshöjning är att genomföra bruksvärderingar på enskild lägenhetsnivå och/eller på fastighetsnivå. Detta kan påkallas av hyresgästföreningen för att sänka en hyra alternativt påkallas av bolaget för att höja hyran. Bruksvärderingar är resurskrävande i tid, kompetens och personell kapacitet och leder ofta till rättsliga

HL

processer. Bolaget nyttjar aktivt alla ovan metoder och hyreshöjande processer sker löpande med hög intensitet. Arbetet är omfattande och kräver hyresjuridisk kompetens och av den anledningen har bolaget en hyresjurist anställd sedan 2021. Även VD och marknadschef deltar aktivt löpande i dessa processer.

Arbetet med att korrigera bolagets hyresnivå via bruksvärderingar har under året fortsatt. Under första kvartalet avslutades den tre år långa rättsprocessen, i hyresnämnden och Svea hovrätt, avseende bruksvärdering på 179 lägenheter på Prästgårdsgatan. De båda instanserna beslutade till 100 % i enlighet med bolagets yrkande, dvs att hyrorna ska höjas med i snitt 23 %. Bolaget valde att erbjuda hyresgästerna en mer generös infasning till målhyran än vad som beslutades i rättsinstanserna. Första höjningen skedde 1 november 2023. Utöver den stora bruksvärderingen på Prästgårdsgatan sker löpande bruksvärderingar av enskilda lägenheter i samband med omflyttning där bolaget bedömer att hyresnivån är felaktig.

Bolagets hyreshöjning från 1 maj 2023 blev 4,33 %, det kan jämföras med 2,30 % för föregående år. Det är något över rikssnittet, 4,22 %, inom Allmännyttan. Bolaget och hyresgästföreningen kunde inte nå överenskommelse i den lokala förhandlingen och ärendet hänskjöts till Hyresmarknadskommittén, HMK. Så skedde även 2022. Under 2023 slogs rekord i antal ärenden till HMK. Den högre höjningen för 2023 speglar den samhällsekonomiska utvecklingen med kraftigt ökade kostnader i bolagens rörelser samt ökade räntekostnader. Utfallet på drygt 4 % har inte täckt bolagens ökade kostnader och konsekvenserna är att resultatnivåerna kraftigt försämrats i branschen under året. Många bolag, både allmännyttiga och privata, vittnar om förluster. Först när den ekonomiska statistiken erhålls för 2023 kan en utförligare analys göras.

Under 2023 har stor aktivitet skett avseende framtida nyproduktion, se vidare under avsnittet "Nyproduktion". Totalt har 12 lägenheter färdigställts. Av dessa har Strömbackaskolan levererat åtta nyproducerade lägenheter på Innovationsgränd. Samtliga hyrdes ut omgående. Ytterligare fyra lägenheter har tillskapats i befintliga byggnader där ytan använts till annat ändamål tidigare. Det är till stor fördel att kunna maximera nyttjandet av befintlig yta till bostäder.

Bolagets ledning arbetar fortsatt aktivt med att genomföra bolagets fastighetsstrategi. Strategin omfattar främst försäljning, investering i äldre fastigheter samt nyproduktion och har sin utgångspunkt i nödvändiga förutsättningar för att kunna erbjuda bra produkter och service till hyresgäster, ha ett gott skick på fastighetsinnehavet, bibehålla en stark finansiell ställning samt att kunna uppfylla de mål som ägaren ställer på bolaget. Exempel på aktiviteter inom ramen för det strategiska arbetet under 2023 är genomförande av ett omfattande underhålls- och reinvesteringsprogram i befintliga fastigheter, pågående processer för framtida nyproduktion i sju olika projekt samt det omfattande arbetet med att korrigera felaktiga hyresnivåer. Den del i det fastighetstrategiska arbetet som inte genomförts under året enligt plan är försäljning av fastigheter. En större försäljning på ca 150 lägenheter har förberetts i ett tidigare skede. Styrelsen beslutade att avvakta med genomförandet på grund av det samhällsekonomiska läget. I slutet av året inleddes två mindre försäljningar där överlåtelse kommer ske i början av 2024. Båda dessa försäljningar bidrar till att justera bolagets underhållsskuld och det är värdefullt.

### **Investeringar**

Totalt investerades 57,8 mkr under 2023. Det är en avsevärd minskning jämfört med 2022, 91,9 mkr. Främsta orsaken till minskningen är att kassaflödet från rörelsen inte ger utrymme för större investeringar. Bolagets huvudinriktning är att finansiera reinvesteringar och direkta underhållskostnader med det kassaflöde som rörelsen skapar och att nyttja upplåning i första hand för nyproduktion. Både reinvesteringar och nyupplåning kan kompletteras med kapital från genomförda försäljningar då och då om det finns relevant försäljningsobjekt och det är klokt ur bolagets perspektiv. Under 2023 har kassaflödet från rörelsen minskat i takt med att kostnaderna har ökat och det har gett sämre förutsättningar för reinvesteringar. Behovet av reinvesteringar och underhåll är fortsatt mycket stort i bolaget. Under 2021 och 2022 investerades historiskt höga nivåer, främst i befintliga fastigheter, 91,9 och 82,8 mkr.

Av de 57,8 mkr omfattar ca 5,0 mkr, 8,6 %, investeringar i nyproduktion och resterande 52,8 mkr, 91,4 %, reinvesteringar i befintliga fastigheter. Till detta kommer 20,3 mkr i direkta underhållskostnader i resultaträkningen. Regelverket stipulerar gränsdragning mellan underhåll och investeringar. Båda dessa poster avser dock viktiga insatser i fastigheterna och aktiviteterna för planerat underhåll bör nämnas i anslutning.

Hv

Investeringar i nyproduktion, 5,0 mkr, omfattar till största del, 3,5 mkr, elevproduktion - Hus A, B och C på Berget. Alla husen är i olika faser i produktion, till exempel har Hus C grundlagts under 2023. Övriga nyproduktionsposter avser detaljplanearbete och projektering.

Investeringar i befintliga fastigheter, 52,8 mkr, består av en låg rad projekt. De största projekten är två stambytesprojekt, Rödblåregränd, 8,3 mkr, och Degerånget, 8,6 mkr. Dessa båda projekt innehåller bland annat byte av stammar, helt nya badrum och ny el. Stambytesprojekt har pågått i ett fast årligt program sedan 2010 och bolaget har under alla dessa år uppgraderat stor andel av det behov som finns. Stambyten är viktiga för att minska förekomsten av kostnadskrävande vattenskador och bidrar till stor del för att maximera livslängden i en fastighet. Annat stort projekt är konverteringen till FTX-ventilation med värmeåtervinning på Lasarettsvägen, 5,1 mkr. Övergång till modern ventilation är ett annat exempel på årligt återkommande investeringsprogram sedan lång tid tillbaka i bolaget. Dessa investeringar ger en kraftfullt förbättrad energiprestanda och skapar effektiviseringar i bolagets energiförbrukning. Utöver det ger det en bättre inomhuskomfort för hyresgästen. Ett annat stort projekt är byte av kallvattenledning och kulvert på Centrumområdet, 5,3 mkr. Det var en akut och tvingande åtgärd vid upptäckt av skada. Slutligen har ytterligare en innergård (nr 6) på Centrumområdet nyskapats under året, 5,2 mkr. Det är en unik och attraktiv miljö som har utformats i nära samverkan med gårdsgруппerna och som förvandlar ett tidigare asfaltsdominerat område till en oas med grönska, olika material, sittmiljöer, aktivitetszoner, mm. Utöver dessa nämnda projekt har många fler genomförts, till exempel hissbyten, fönsterbyten, takbyten, grundmursdränering, nya soprum, mm.

Två viktiga och större projekt har löpt sedan 2019, dvs under fyra år. Dessa har belastat ledning, projektledare och bovärdar i stor utsträckning och har tagit stort utrymme i de årliga investeringsbudgetarna. Det ena är renoveringen av garagetaket på centrumområdet. Det underjordiska garaget är stort, ca 300 garageplatser. Garaget byggdes under 70-talet och inventerades 2017 av expertis inom konstruktion. Det visade sig att garaget är i relativt gott skick med tanke på ålder. Dock fanns det ett behov av att förstärka garagetaket vilket är en normal åtgärd efter ca 50 år. För att komma åt garagetaket har det varit nödvändigt att riva hela utemiljön på alla de innergårdar på den övre halvan av området, där garage finns undertill. Bolaget beslutade att etablera nya utemiljöer i hela området utöver det som var tvingande åtgärder. Projektet har löpt på 2019-2023 med olika etapper varje år. Respektive etapp har konkurrensutsatts och upphandlats vilket föranlett att olika entreprenörer haft ett ansvar olika år. Överlag har projekten löpt på mycket bra. Givetvis har ingreppen varit stora i områdena och det har påverkat hyresgästernas närmiljö i stor utsträckning. Bolagets ansvarige projektledare har lagt extra möda vid kommunikation med hyresgäster och gårdsgруппer. Totalt sett har ca 50 mkr investerats i projektet hittills. Under 2024 ska den sista etappen genomföras. Den är budgeterad till 8 mkr men det ska upphandlas och först då erhålls en mer konkret summa. I slutet av sommaren 2024 planeras det för en större invigning av den nya utemiljön som redan uppskattas av många hyresgäster. Det andra projektet som löpt sedan 2019 är förberedelse för IPTV-teknik i samtliga lägenheter. Långt före 2019 har ledningen förhandlat med Bredbandsbolaget om uppsägning av ett tidigare 25-årigt avtal till nackdel för bolaget. Därefter har förhandlats med PiteEnergi om ett nytt avtal avseende kommunikationsoperatör som ger bolaget en ny värdefull årlig intäkt (ca 2,5 mkr). När detta var på plats kunde dragning av ledning i varje lägenhet påbörjas. Under åren 2019-2023 har denna nya infrastruktur etablerats, etapp för etapp genom hela bolagets innehav. I mars 2023 kunde avtalet med Bredbandsbolaget och den ålderstigna kabelTV-tekniken äntligen avslutas. Bolagets projektledare, bovärdsledare och bovärdar har lagt stort fokus på kommunikation med hyresgästerna i denna omställning. Totalt har investerats ca 11,4 mkr i detta projekt.

Under året har införts ett nytt projektledningssystem för att skapa ett standardiserat sätt att arbeta på samt att ha tillgång till allt underlag i en gemensam databas. Systemet bidrar också till att säkra kvaliteten och ge projektledarna stöd i alla de delaktiviteter som behöver göras. Systemet har under det här första året justerats och förfinats och kommer under 2024 vara än mer funktionellt och etablerat.

De höga kostnadsökningarna har drabbat bolagets investeringsplaner för 2023. För att kunna hålla budgetramen har bolaget tvingats att skjuta fram planerade projekt.

### **Nyproduktion**

Under 2023 har bolaget tillskapat 12 nya lägenheter på hyresmarknaden i Piteå. Främst är det åtta lägenheter i elevproduktionen på Berget, Hus A. Detta hus på Berget är det första i en serie av tre. Samtliga åtta lägenheter hyrdes ut omgående. Både Hus B och C är i produktion. Hus C har grundlagts under 2023. Produktionen på Berget består av 3-våningshus med hiss som arkitektritats med unik gestaltning. Standarden är mycket hög med bland annat kakel/klinker och sidoställda

maskiner med arbetsbänk i badrummen och bra materialval för övrigt i lägenheterna. De övriga fyra lägenheter som har nyproducerats är tillskapande av nya bostäder i befintliga byggnader. Två lägenheter har byggts på Tuvullsgränd där kommunen tidigare bedrev verksamhet. På Lekgränd i Rosvik har det tidigare caféet omvandlats till ny bostad och på Lasarettsvägen har en tidigare hyresgästlokal omvandlats till en bostad. Hyresgästerna har erbjudits annan lokal i närområdet. Dessa förtätningar är mycket värdefulla, dels för att maximera den debiterbara ytan i byggnaderna och dels för att maximera antal bostäder till piteborna. Bolaget undersöker löpande alla möjligheter till att tillskapa bostäder i befintliga ytor som används till andra ändamål.

Utöver ovan investeringar i befintliga fastigheter har stort arbete lagts ner på framtida nyproduktionsprojekt. Samarbetet med Strömbackaskolan utvecklas positivt. Utöver pågående projekt på Berget har bolaget och Strömbackaskolan ett samarbete sedan 2018 avseende nästkommande område, Strömnäsbacken. Efter fem års arbete pågår nu detaljplanearbete. En senaste tidplan anger en beredningsprocess med beslut i kommunfullmäktige i maj 2024. Bolaget planerar att nyproducera fyra bostadshus med nio lägenheter i vardera hus, totalt 36 lägenheter. Detta projekt ingår som en del i kommunens satsning på att utveckla ett nytt strategiskt område i Piteå.

På Södergatan planerar bolaget att påbörja nyproduktion under 2024. Detaljplanen vann laga kraft i början av 2023 och under året har projektering och förberedelse för upphandling skett. I skrivande stund sker upphandling. Bolagets styrelse kommer ta ställning till utfallet av upphandlingen och då ta ett slutligt beslut huruvida nyproduktion ska ske. Projektet omfattar 16 lägenheter i två byggnader. Om produktion inleds på försommaren 2024 kan lägenheterna färdigställas för inflyttning under hösten 2025.


Under året har bolaget ägnat mycket arbete åt detaljplanearbetet på Djupviksgatan. Bolaget har en vilja att riva de befintliga fyra byggnaderna och i stället uppföra nya, moderna bostadshus. Ett samarbete har pågått med kommunen sedan 2020 avseende detta projekt och kommunen har ställt sig bakom bolagets förslag under förutsättning att nyproduktion kan förhålla sig till de riktlinjer som kommunen beslutat för detta område, övre Norrmalm. Bolaget har uppfyllt kommunens krav i riktlinjerna i den tänkta nyproduktionen. Enligt kommunens tidplan kan beslut tas i kommunfullmäktige i april 2024 om ny detaljplan. Detaljplanearbetet har omfattat ett utökat förfarande med fördjupade beskrivningar av dagvattenhantering och kulturellt värde.

Bolaget har en vilja att nyproducera i Rosvik och har ansökt 2021 om planbesked för ny detaljplan. Med anledning av bristande resurser på samhällsbyggnadsförvaltningen har planarbete inte kunnat påbörjas. Under 2024 ska en dialog kunna komma i gång.

Utöver ovan projekt har bolaget varit aktivt i att undersöka och utreda möjligheter till nyproduktion vid Nördfjärden. Denna utredning har skett i samverkan med en bostadsrättsaktör vilket skulle kunna skapa ett större bostadsprojekt med ca 120 lägenheter varav hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter. Bolagets uppfattning är att ett sådant projekt skulle vara attraktivt för inflyttare som söker inspirerande bostadsalternativ i Norrbotten. I skrivande stund finns inget konkret projekt att redovisa.

Bolaget upplever en svårighet att hitta möjliga nyproduktionsprojekt med rimliga ledtider i Piteå. Dels finns det få kommunala tomter som är attraktiva för hyreshus och som är möjliga för bolaget att tillgå. I den mån det kan finnas tomter saknas relevanta detaljplaner. Dels finns det begränsade resurser på samhällsbyggnadsförvaltningen för arbete med detaljplaner. Kraven är mycket höga på en exploatör, både i det svenska och kommunala regelverket vilket ofta förhindrar vidareutveckling av projekt. Bolaget har givetvis också krav, till exempel att kunna erbjuda attraktiva värden för hyresgäster samt att projektet ska ha affärsmässiga förutsättningar. Samtliga dessa villkor gör det svårt att genomföra nyproduktion.

### **Hyresgäster**

Under året har bolaget haft en samverkan med både hyresgäster och Hyresgästföreningen vad avser hyresgästers möjligheter till påverkan och medinflytande. 2013 tog bolaget initiativ till att skapa ett koncept med gårdsgrupper, det vill säga aktiva hyresgäster i ett bostadsområde. Sedan dess har konceptet utvecklats. Antal gårdsgrupper varierar mellan 15 och 20 beroende på aktiva individer. Konceptet består av aktiviteter och interaktion under ett år. Ett årshjul har utarbetats och utvecklats över tid. Exempel på aktiviteter är ett representantmöte som hålls två-tre gånger per år med VD, chefer för förvaltning och marknad, hyresjurist, kommunikatör samt representanter för gårdsgrupperna. Syftet är att kommunicera kring aktuella frågor. Under 2023 har två sådana möten hållits, i mars och 

november. Frågor som har tagits upp under året är bolagets övergång till IP-TV, övergång till ett nytt städavtal i trapphus och gemensamma lokaler samt ny modell för årliga hyresförhandlingar. Vidare anordnar bolaget en gårdsgruppskonferens en gång per år i maj. Då bjuds alla hyresgäster in som är aktiva eller har ett intresse för att bli aktiv i en gårdsgrupp. Agendan utformas i samverkan med hyresgästerna. Syftet är dels att fördjupa i ett aktuellt tema samt att ge möjlighet till nätverkande mellan gårdsgrupper och hyresgäster. Årets konferens fokuserade på krisberedskap i hemmet och våld i nära relationer. Utöver detta har varje enskild gårdsgrupp en möjlighet att avropa ett möte per år av förvaltningschef, bovårdsledare och bovärd för att kommunicera kring specifika frågor för ett särskilt bostadsområde. Slutligen har gårdsgruppen en möjlighet att löpande kontakta bovärderna för att behandla mindre frågor som kan beröra områdets utveckling. Varje bovärd har fått en utökad budget för att snabbare kunna bemöta gårdsgruppers förfrågningar. I tillägg till detta har bolaget utökat resurserna för varje gårdsgrupp för olika typer av aktiviteter i det gemensamma utvecklingsavtalet. Det finns möjlighet att få mer resurser för aktiviteter som riktar sig till barn och/eller utlandsfödda grupper.

Ett annat område där hyresgäster ges möjlighet till insyn och påverkan är i samband med större renoveringar. Bolaget har tecknat en överenskommelse med hyresgästföreningen som sträcker sig längre än vad lagstiftningen kräver. Överenskommelser anger på vilket sätt kommunikation ska ske med hyresgästerna beroende på vilken åtgärd som ska genomföras. Inför varje år beslutar bolaget och Hyresgästföreningens chef för folkrörelseenheten vilka kommunikationsaktiviteter som ska ske i varje enskilt projekt som planeras. Detta har också skett i slutet av 2023 inför 2024 års planerade projekt.

I slutet av året genomfördes en omfattande hyresgästenkät. Svarsfrekvensen låg på 57,3 % vilket är något över den genomsnittliga svarsfrekvensen inom branschen. I samtliga fem delområden, serviceindex, produktindex, profil, attraktivitet och valuta för hyran, uppger bolagets hyresgäster en högre nöjdhet än genomsnittet för branschen, alla mellan 79,2 och 88,7 % i nöjdhet. Det högsta betyget ges till bovärdarnas bemötande, ca 94,4 % i nöjdhet, samt bemötande vid felanmälan, 94,4 % nöjda hyresgäster. Detta betyg är betydligt över snittet för branschen. Det lägsta betyget ges till städutrustning i tvättstugan, 62,7 % i nöjdhet. Hyresgästerna ger bolaget ett helhetsbetyg på 91,1 % i nöjdhet. Det finns ännu ingen referens på det betyget då det är ett nytt mätetal. Enkäten har redovisats för medarbetarna och varje avdelning har en uppgift att arbeta med förbättringar utifrån hyresgästernas synpunkter. Enkäten har också redovisats för representanter för gårdsgrupperna och hyresgästföreningen. En ny enkät genomförs 2024.

Sedan några år tillbaka har bolaget etablerat ett digitalt nyhetsbrev till hyresgäster. Brevet publiceras 10 gånger per år och uppdaterar bland annat hyresgästerna på de många renoveringsprojekten som pågår. Nyhetsbrevet publiceras också på hemsidan. Nyhetsbrevet uppskattas av allt fler hyresgäster.

Ett stort projekt under 2023 har varit införandet av en ny generation av fastighetssystem. Systemet innehåller även kösystemet, publiceringen av lediga lägenheter och hantering av intresseanmälningar till lediga lägenheter. Det har varit nödvändigt att övergå till en modern plattform för framtida digitalisering. I samband med övergången kunde bolaget för första gången erbjuda digital signering av hyreskontrakt vilket är en efterfrågad service från hyresgäster. Nu finns äntligen den här möjligheten på plats.

tb

## Ekonomisk översikt

Belopp i kkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Totala intäkter	302 367	292 626	274 150	304 894	254 589
Rörelseresultat	47 484	64 171	46 522	75 470	50 068
Resultat e. finansiella poster	32 012	50 698	33 482	61 855	35 705
Årets resultat	26 367	43 127	30 407	39 733	20 223
Balansomslutning	1 444 248	1 439 605	1 390 302	1 374 615	1 386 750
Avkastning på just. eget kapital, %	6,1	10,3	7,3	14,7	9,3
Soliditet, %	37,2	35,5	33,9	32,3	28,5
Medeltal anställda	44	45	46	47	44

## Miljöpåverkan

Arbetet med optimering av fastighetsdrift med syfte att minska energianvändning har under 2023 bedrivits med samma ambition som tidigare år. Fortsatt arbete har utförts i samarbeten med Luleå tekniska universitet, LTU. Bolaget deltar också i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 procent med utgångspunkt från år 2007. Bolaget har redan under 2020 uppnått en minskning med 30,8 % och är således redan i mål vilket utmärker bolaget inom Allmännyttan. Detta är ett resultat av bolagets medvetna strategi att prioritera energieffektiviseringar över lång tid och har möjliggjorts av investeringar i ny teknik och kontinuerlig kompetensutveckling.

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

Bolaget genomförde ett pilotprojekt 2022 i 600 lägenheter för driftoptimering av inomhustemperatur med hjälp av artificiell intelligens, AI. Piloten föll mycket väl ut och beslut togs att etablera systemet i hela beståndet med en utbyggnad i etapper. Nyligt har ytterligare 500 lägenheter införlivats i systemet, det vill säga totalt 1100 lägenheter. Nu finns också den fullständiga programversionen med samtliga funktioner som ger än bättre kontroll över inomhustemperaturer. Det pågår dessutom ett utvecklingsarbete där erfarenhetsåterföring bidrar till ytterligare förbättringar av systemet. Så som AI fungerar kommer systemet att över tid bygga erfarenhet och göra alltmer korrekta justeringar av inomhusklimatet. Besparingen gentemot referensåret 2021 är 6,24 % eller 8,04 kWh/kvm som motsvarar 478 MWh. Emissionerna av CO<sub>2</sub> har reducerats med 3 724 kg (baserat på PiteEnergis bränslemix 2022). Utöver att minska energianvändningen levererar systemet samtidigt ökad komfort för hyresgäster med jämnare inomhusklimat. Ytterligare en positiv effekt är att driftteknikernas tid frigörs och kan användas till andra värdefulla arbetsuppgifter.

På Prästgårdsgatan 16-24 (180 lgh) har byte av insatser på elementens ventiler och termostater genomförts inklusive injustering av värmesystemet.

I samband med det stora projektet med byte av kallvattenservicen på området i Centrum genomfördes ett omfattande byte av ledningar för varmvatten, vvc och värmekulvert. Åtgärderna kommer att reducera energianvändandet i framtiden tack vare betydligt bättre isolering.

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

Avdelningen för fastighetsutveckling är en del i nätverket "Sole i nordiskt klimat". Nätverket är en mötesplats för utveckling av solenergi i specifika klimathållanden.

Bolaget har deltagit i ett projekt inom LÅGAN för energieffektiva byggnader. De som medverkar i projektet är bland annat ett antal stora byggföretag, bostadsföretag, Industriellt utvecklingscentrum, IUC, och Boverket. Finansiärer är Energimyndigheten och EU. Bolaget har deltagit med ett projekt avseende Lasarettsvägen 5, 7 och 9 där bolagets erfarenhet av energibesparing från tre FTX-konverteringar redovisats. Syftet med samarbetet inom LÅGAN är att effektivisera energianvändning inom bostadssektorn.

Energimyndigheten finansierar ett projekt på Centrumområdet som bolaget genomför med LTU med

tb

titeln "Värdering av åtgärder för energieffektivisering och förbättrat inomhusklimat i 1970-talets kulturmiljöer". I december 2023 genomfördes en workshop tillsammans med hyresgästerna som inför workshopen fått svara på en omfattande enkät. Projektet kommer att fortgå även under 2024.

Bolaget har under 2023 genomfört ett andra pilotprojekt i Öjebyn avseende energianvändning i gemensamma tvättstugor. Bolaget har knappt 100 gemensamma tvättstugor med sammanlagd stor energianvändning av fastighetsel. Hyresgästerna debiteras endast för energianvändning i lägenheterna och i motorvärmare, dvs för hushållselen. Incitament finns inte för hyresgäster att sträva efter en minskning av nyttjande av fastighetselen. I denna pilot har en överenskommelse nåtts med hyresgästföreningen om att debitera respektive hyresgäst för den egna användningen och i gengäld sänka den månatliga hyran (15-33 kr/mån). Utfallet av piloten visade att användningen av el minskade med hela 58 %. Det var ungefär samma minskning i det första pilotfallet, då med en annan utformning av koncept. Dessa båda projekt visar att det finns en stor besparingspotential i hyresgästernas tvättbeteende. Dessutom uppgav 68 % av hyresgästerna i den andra piloten i en uppföljande enkät att det är "rimligt att betala för egen förbrukad energi för att värna om miljön". Efter utvärdering av piloterna har bolaget beslutat att över tid ställa om bolagets tvättstugor till koncept med incitament för minskad användning.


Bolagets miljöpåverkan är låg och ligger på 10 gram CO<sub>2</sub> per levererad kWh. Den låga nivån beror på användandet av spillvärmen (97%) från Kappa. Den elektricitet som bolaget köper av PiteEnergi är sedan 2014 producerad med vattenkraft och miljöpåverkan avseende CO<sub>2</sub> utsläpp räknas som obefintlig.

## Organisation och personal

Under året har fem medarbetare avslutat sina anställningar och fem nya medarbetare har välkomnats. Rekryteringarna har gått bra och bolaget kan fortsatt attrahera kompetenta medarbetare men det allt kärvare läget i Norrbotten vad gäller kompetensförsörjning märks även i bolagets rekryteringar. Rekrytering av bovärdar tycks fortsatt gå väl med ett stort antal sökande. Däremot är det betydligt svårare med specialisttjänster så som hyresjurist och energistrateg. Bolaget har utvecklat rutinerna för introduktion av nya medarbetare. Det följer en checklista över en längre tid med bland annat studiebesök på alla avdelningar.

Samarbetet med kommunens utvecklingsenhet har förankrats under 2023. Bolaget anlitar en projektledaresurs från enheten för att leda digital verksamhetsutveckling tillsammans med cheferna för respektive avdelning. Under året har det stora projektet varit implementeringen av den nya generationen av fastighetssystemet. Här har projektledaren haft en betydelsefull roll. Utöver det har inlets en översyn av bolagets styr- och övervakningssystem. Ett tredje projekt för projektledaren har varit att kartlägga hyressättningsprocessen för de olika hyressättningsaktiviteterna (vid årlig höjning, vid bruksvärderingar, vid standardhöjningar, m fl) samt att undersöka om det finns effektiviseringsmöjligheter.

Skyddskommittén har arbetat i enlighet med den plan som finns. Årets skyddsronder har genomförts enligt beslut, inventering av samtliga el- och undercentraler. Åtgärdsplaner har genomförts och rapporterats till skyddskommittén. På huvudkontoret har genomförts en stor ombyggnation av personalrummet, receptionen och huvudentrén. Personalrummet har utformats enligt önskemål i en tidigare genomförd enkät. Receptionen har byggts om utifrån arbetsmiljömässiga utgångspunkter. Efter genomförd ombyggnation har de berörda medarbetarna uppgett i enkät en nöjdhet med utfallet. Utöver det har alla medarbetare erbjudits en ergonomiföreläsning av företagshälsovården och individuell genomgång av den egna kontorsmiljön har erbjudits. Detta har genomförts på åtta arbetsplatser. Nu pågår åtgärder som påtalats vid dessa genomgångar. En brandövning har också genomförts på huvudkontoret under året. Åtgärder har vidtagits efter det, till exempel utökning av antalet brandvarnare i lokalerna. I december genomfördes den årliga genomgången av det systematiska arbetsmiljöarbetet i enlighet med det fastslagna årshjulet. Där kunde bekräftas att det finns en god systematik i arbetsmiljöarbetet.

Under året har genomförts två utbildningar gemensamt för alla medarbetare. Den ena var en work-shop under ledning av Daniel Fåhraeus med fokus på drömkollegan, återkoppling och värdegrund. Den andra var en utbildning vid två tillfällen i bemötande med psykoterapeuten Ulf Lidman. Utbildningen innehåller en metod för att bygga upp ett förtroendefullt bemötande vilket till exempel kan tillämpas vid kontakt med hyresgäster. Ledningen har erhållit individuell 



chefshandledning av beteendevetare inom organisation och ledarskap. Handledningen omfattar sju samtal fördelat över nio månader för varje chef. Ledningen har också under konsultledning i november genomfört "After Action Review" med utvärdering, reflektion och lärdom av aktiviteter och händelser under 2023. Ledningen har också deltagit i kommunens utbildning "våld i nära relationer" för att få kunskaper om hur arbetsgivaren kan se signaler om pågående utsatthet. Slutligen har ledningens alla olika personligheter analyserats i ett omfattande personlighetstest. Återkoppling har getts till respektive chef och VD och slutsatser har dragits i syfte att utveckla självledarskapet och samverkan. Utöver detta har genomförts många utbildningar på avdelnings- och individnivå. Exempel på det är röjsåg, skylift, heta arbeten, kranskola, skadedjur, utbildning för poolvärdar, diplomerad fastighetsförvaltare, arbetsrätt, excel, projektledning, inköp, ledarskapsprogram, mm.

Medarbetarenkäten 2023 gav ett högt utfall avseende medarbetarnas nöjdhet. Snittet för de åtta delområdena låg på mellan 5,02-5,52, på en skala mellan 1 och 6. Delområde "Arbetsmiljö" erhöll den högsta nöjdheten, 5,52. Svarsfrekvensen var mycket hög, 96 %.

Under 2023 har genomförts hälsoundersökningar i enlighet med det systematiska arbetsmiljöprogrammet (vart 3:e år). Ca 83 % av medarbetarna deltog. Företagshälsövården har redovisat utfallet och skyddskommittén har analyserat bolagets hälsostatus. I korthet har bolagets medarbetare ett något högre hälsoindex, 56, än för jämförbar bransch, 53. Indexet (0-100) visar hur hälsosam en grupp är. Bolagets index ligger på en hygglig nivå. De faktorer som drar ner hälsostatus är i huvudsak livsstilsrelaterade (tobak och vikt) och svårare för arbetsgivaren att påverka. Av denna anledning är den gemensamma träningen och det höga friskvårdsbidraget viktiga erbjudanden.

## Framtida utveckling

Fastighetsbranschen och bolaget har under 2023 märkbart påverkats av turbulensen i världen. Konsekvenserna är främst höga kostnadsökningar som i sin tur påverkar resultat i rörelsen, kapitalkostnader samt kassaflödet negativt. Andra processer påverkas också negativt, t ex försäljningar av fastigheter, nyproduktioner och investeringsprogram. I skrivande stund har inflationssiffror för december 2023 kommit - KPIF 2,3 % - med besked om att inflationen fortsätter ned. Många institut bedömer att räntan kommer sänkas under 2024. Som alltid finns stor osäkerhet i att förutspå framtiden men i nuläget tycks den uppåtgående räntetrenden vara bruten och ett värsta scenario är inte längre sannolikt. Det är i sig välkommet, för fastighetsbranschen och bolaget. Dock bör det påminnas om att de kraftiga kostnadsökningar som har genomförts på kort tid inte kommer att sänkas samt att även om räntehöjningar avstannar nu och gradvis kan sänkas över tid kommer bolagets räntekostnader att öka och motsvara mångmiljonbelopp i ökade kostnader över tid. Enbart under 2022-2024 ökar räntekostnaderna med 5,6 mkr från den lägsta räntenivån 2021. Det finns således anledning att flagga för de ökade räntekostnaderna även om räntemarknaden stabiliseras.

Arbetet med att korrigera bolagets hyresnivå blir allt viktigare i takt med att kostnaderna ökar. Det är angeläget att fullfölja ambitionen att åtgärda felaktiga hyresnivåer de kommande åren med god hyresgästkommunikation samt rimlig infasning.

Utöver ett fortsatt stort behov av reinvesteringar i det äldre fastighetsbeståndet står Piteå kommun inför en kommande tillväxt och bolaget förväntas bidra med nya bostäder. Även om bolaget har en hög ambition finns det uppenbara svårigheter, dels med den samhällsekonomiska utvecklingen och dels att erhålla byggbar mark i attraktiva områden med relevanta detaljplaner. #b

### Förändring av eget kapital (belopp i kkr)

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	100 000	31 000	304 424	43 127
Omföring av föreg. års vinst			43 127	-43 127
Årets resultat			26 367	26 367
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>31 000</b>	<b>373 918</b>	<b>26 367</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 373 917 774 kr, disponeras enligt följande:

	2023-12-31
Balanserat resultat	347 551
Årets resultat	26 367
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>373 918</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *H2*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter	2,4,5	289 952	275 896
Övriga rörelseintäkter	3,5	12 415	16 730
		<u>302 367</u>	<u>292 626</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5,6,7	-177 981	-148 196
Personalkostnader	8	-36 440	-33 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-40 462	-45 972
Övriga rörelsekostnader		-	-1 100
<b>Rörelseresultat</b>		<u>47 484</u>	<u>64 171</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Intäkter från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	-	2
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	2	-
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	90	11
Räntekostnader	12	-12 687	-10 536
Övriga finansiella kostnader	12	-2 877	-2 950
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>32 012</u>	<u>50 698</u>
Bokslutsdispositioner	13	1 412	3 703
<b>Resultat före skatt</b>		<u>33 424</u>	<u>54 401</u>
Skatter	14	-7 057	-11 274
<b>Årets resultat</b>		<u>26 367</u>	<u>43 127</u>

Hb

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Programvarulicenser	15	346	599
		<u>346</u>	<u>599</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter, mark och markanläggning	16,17	1 418 061	1 390 706
Inventarier, markinventarier och fordon	18	2 658	2 362
Pågående nyanläggningar	19	15 272	25 500
		<u>1 435 991</u>	<u>1 418 568</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20	-	40
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	-
		<u>40</u>	<u>40</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 436 377</u>	<u>1 419 207</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		555	1 516
Aktuell skattefordran		2 116	4 726
Övriga fordringar hos koncernföretag		1 460	372
Övriga kortfristiga fordringar		2 038	923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 702	12 861
		<u>7 871</u>	<u>20 398</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 871</u>	<u>20 398</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 444 248</u>	<u>1 439 605</u>

*HL*

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	100 000	100 000
Reservfond		31 000	31 000
		<u>131 000</u>	<u>131 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	23	347 551	304 424
Årets resultat		26 367	43 127
		<u>373 918</u>	<u>347 551</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>504 918</u>	<u>478 551</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	24	1 176	1 338
Periodiseringsfonder	25	39 200	40 450
		<u>40 376</u>	<u>41 788</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	26	860	888
Uppskjuten skatteskuld	27	49 634	44 016
		<u>50 494</u>	<u>44 904</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	28	758 559	761 029
		<u>758 559</u>	<u>761 029</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	29	22 220	21 220
Leverantörsskulder		17 170	26 492
Skulder till koncernföretag		14 966	33 558
Övriga kortfristiga skulder		1 733	1 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	33 812	30 649
		<u>89 901</u>	<u>113 333</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 444 248</u>	<u>1 439 605</u>

12

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	32	32 012	50 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	40 565	35 431
		72 577	86 128
Aktuell inkomstskatt		-1 439	-1 561
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>71 138</b>	<b>84 567</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12 527	-13 272
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 859	2 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>80 806</b>	<b>73 728</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-185
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-57 780	-91 745
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		16	19 600
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-57 764</b>	<b>-72 330</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		20 000	-
Amortering av lån		-21 470	-20 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 470</b>	<b>-20 720</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>21 572</b>	<b>-19 322</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-23 809</b>	<b>-4 487</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	34	<b>-2 237</b>	<b>-23 809</b>

*Ad*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Klassificeringar**

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

#### **Definition nyckeltal**

*Avkastning på justerat eget kapital:*

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

*Soliditet:*

Justerat eget kapital/ Totala tillgångar.

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Tillkommande utgifter**

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

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

## Avskrivningar

### Immateriella anläggningstillgångar

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

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

### Förvaltningsfastigheter och markanläggning

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

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

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

### Inventarier, markinventarier och fordon

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

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

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

### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. *AD*



## **Leasing**

### **Leasetagare**

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

### **Leasegivare**

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

## **Finansiella tillgångar och skulder**

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

## **Ersättningar till anställda**

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

#### *Klassificering*

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

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. *A*

### **Ersättningar vid uppsägning**

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

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

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

### **Skatt**

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

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

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

### **Avsättningar**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse kan utgöras av

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

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

### **Intäkter**

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

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

### Offentliga bidrag

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

### Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter bostäder	271 776	283 583
Hysesintäkter lokaler	8 307	-
Hysesintäkter parkeringsplatser	19 002	-
Avgår outhyrda objekt	-8 010	-6 554
Avgår hyresrabatter	-1 123	-1 133
<b>Summa</b>	<b>289 952</b>	<b>275 896</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning från hyresgäster	2 543	1 889
Vidarefakturerade elavgifter	1 338	-
Vinst vid avyttring av fastigheter	-	11 457
Återbäring och bonus	665	-
Försäkringsersättning	2 770	-
Nyttjanderätt fastighetsnät	2 337	-
Övriga intäkter	2 762	3 384
<b>Summa</b>	<b>12 415</b>	<b>16 730</b>

I posten Övriga intäkter ingår offentligt bidrag med 4,9 tkr.

### Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2023-12-31	2022-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella avtal		
Inom ett år	7 937	-
Mellan ett och fem år	8 342	-
Senare än fem år	-	-

Ovanstående not är ny från och med 2023. Av den anledningen finns inte motsvarande uppgifter för 2022.

### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Inköp av andra företag inom koncernen	57 875	46 114
Försäljning till andra företag inom koncernen	17 000	1 001
	<b>74 875</b>	<b>47 115</b>

AB

## Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Ready AB</i>		
Revisionsarvode	95	-
Rådgivning	3	-
<i>PWC</i>		
Revision	-	110
Rådgivning	-	1
<i>KPMG</i>		
Biträde lekmannarevision	16	18
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>129</b>

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

## Not 7 Operationell leasing - leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	498	19
Mellan ett och fem år	933	95
Senare än fem år	-	95
	1 431	209

Leasingavgifterna avser fordon med tillbehör.

## Not 8 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
	44	31	45	32
<b>Totalt</b>	<b>44</b>	<b>31</b>	<b>45</b>	<b>32</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VD	1 168	1 061
Styrelse	422	446
Övriga anställda	21 653	20 001
<b>Summa</b>	<b>23 243</b>	<b>21 508</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 957 2 350	8 768 1 940

Av företagets pensionskostnader avser 269 tkr (273 tkr) företagets VD. *AB*

### Könsfördelning i företagsledningen

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Totalt antal personer i styrelsen exkl. personalrepresentanter:</i>	8	8
Varav kvinnor	3	4
<i>Totalt antal personer i ledningsgrupp:</i>	5	6
Varav kvinnor	2	2

### Deltagande vid styrelsemöten

Delar av styrelsen har avgått under 2023 och nya ledamöter har tillkommit.

Namn	Styrelseuppdrag	Deltagit i antal möten/totala möten
Anders Lundkvist	Ordförande	7/8
Majvor Lindström	Avgående vice ordförande	3/3
Lars-Ivar Pettersson	Ny vice ordförande	8/8
Isabella Björkman	Ledamot	8/8
Staffan Aldrin	Ledamot	7/8
Gunilla Wallsten	Avgående ledamot	2/3
Henry Larsson	Avgående ledamot	2/3
Lena Wikberg	Avgående ledamot	2/3
Kerstin Lundqvist	Ny ledamot	4/5
Pernilla Nordkvist	Ny ledamot	2/5
Håkan Johansson	Ny ledamot	5/5
Leif Edström	Ny ledamot	5/5
Elisabeth Andersson	Personalrepresentant	6/8
Mats Pääjärvi	Personalrepresentant	8/8

### Not 9 Av- och Nedskrivning av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Programvarulicenser	253	234
Byggnader	40 188	38 879
Nedskrivning av byggnader	-4 000	3 950
Markanläggning	3 319	2 234
Inventarier	256	258
Markinventareir	226	195
Fordon	220	222
<b>SUMMA</b>	<b>40 462</b>	<b>45 972</b>

### Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning	2	-
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

I årsredovisningen 2022 redovisades utdelningen som "Utdelning på andelar i intresseföretag", se not 11.

11

### Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning andelar intresseföretag	-	2
Ränteintäkter, koncernkonto	4	1
Ränteintäkter, kundfordringar	28	8
Ränteintäkter, skattekonto	58	2
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>13</b>

### Not 12 Räntekostnader och övr finansiella kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernkonto	1 119	381
Räntekostnader, övriga	11 482	10 155
Finansiell kostnad pensionsavsättning	86	-
Övriga finansiella kostnader	2 877	2 950
<b>Summa</b>	<b>15 564</b>	<b>13 486</b>

### Not 13 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återföring av periodiseringsfond	3 550	5 890
Årets avsättning till periodiseringsfond	-2 300	-2 400
Förändring över-/underavskrivningar	162	213
<b>Summa</b>	<b>1 412</b>	<b>3 703</b>

### Not 14 Skatter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 439	-1 561
Uppskjuten skatt	-5 618	-9 713
	<b>-7 057</b>	<b>-11 274</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		2023-01-01- 2023-12-31		2022-01-01- 2022-12-31
			Procent	Belopp
Resultat före skatt		33 424		54 401
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	6 885	20,6	11 207
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	50		32
Ej skattepliktiga intäkter		-12		-15
Skattem justering försäljning fastighet		-	-0,2	-121
Skattem justering för avskrivning fastighet	-1,7	-576	1	592
Skattem direktavdrag underhåll fastighet	-15,1	-5 039	-19,1	-10 410
Skatt hänförlig till tidigare år		-	-	48
Schablonränta på periodiseringsfond	0,5	162		45
Övr skattem justeringar	-0,1	-31	0,5	226
Skattereduktion för investeringar		-		-43
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>1 439</b>		<b>1 561</b>
Effektiv skatt, %	4,3%		2,8%	

I raden skattemässig justering för avskrivning fastighet, ingår återföring nedskrivningar med -4,0 (fg.år nedskrivning 3,95) mkr.

**Not 15 Programvarulicenser**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 650	2 464
-Årets anskaffningar	-	186
Vid årets slut	2 650	2 650
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 051	-1 817
-Årets avskrivning	-253	-234
Vid årets slut	-2 304	-2 051
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>346</b>	<b>599</b>

Hz

## Not 16 Förvaltningsfastigheter, mark och markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 085 009	1 987 068
-Nyanskaffningar	50 459	76 791
-Avyttringar och utrangeringar	-1 471	-13 393
-Omklassificeringar	16 402	34 543
Vid årets slut	2 150 399	2 085 009
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-661 047	-624 084
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 471	4 150
-Årets avskrivning	-43 506	-41 113
Vid årets slut	-703 082	-661 047
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-33 256	-29 306
-Årets nedskrivningar	4 000	-3 950
Vid årets slut	-29 256	-33 256
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 418 061</b>	<b>1 390 706</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	59 709	59 011
Redovisat värde vid årets slut	59 709	59 011

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

## Not 17 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	2 444 000	2 422 000

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

Avkastningsvärdet har beräknats genom att driftnettot dividerats med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 3,5-7,0%, beroende på det geografiska läget. Som utgångspunkt har nivån på avkastningskraven bestämts med utgångspunkt från utfall i egna genomförda försäljningar. Därefter har nivåerna justerats utifrån bolagets kännedom om den lokala hyresmarknaden. Det totala avkastningsvärdet ovan är summan av avkastningsvärdena för samtliga byggnader. Beloppet har reducerats med aktuell underhållsskuld som 2023-12-31 är beräknad till 486 092 tkr.

HP



## Not 18 Inventarier, markinventarier och fordon

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	23 171	22 718
-Årets anskaffningar	1 000	473
-Anskaffningsvärde på avyttringar och utrangeringar	-764	-20
	<u>23 407</u>	<u>23 171</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-20 809	-20 155
-Återförda avskrivningar på avyttring och utrangering	763	21
-Årets avskrivning	-703	-675
	<u>-20 749</u>	<u>-20 809</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 658</b>	<b>2 362</b>

## Not 19 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	25 500	45 690
Omklassificering till investering	-16 402	-34 544
Omklassificering till kostnad	-147	-128
Årets inköp	57 581	88 012
Aktiverat av årets inköp	-51 260	-73 530
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 272</b>	<b>25 500</b>

## Not 20 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	40	40
Tillkommande tillgångar	-	-
Avgående tillgångar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

### Specifikation:

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

I årsredovisningen 2022 redovisades andelarna som "Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag".

## Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringar	133	159
Övriga förutbetalda fakturor	1 209	447
Upplupen försäkringsersättning	-	12 000
Övriga upplupna intäkter	360	255
	<u>1 702</u>	<u>12 861</u>

## Not 22 Antal aktier och kvotvärde

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

HB

### Not 23 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 373 917 774 kronor, disponeras enligt följande:

	2023-12-31
Balanserat resultat	347 551
Årets resultat	26 367
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>373 918</b>

### Not 24 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Programvarulicenser, inventarier, markinventarier och fordon</i>		
Vid årets början	1 338	1 552
Årets förändring	-162	-214
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 176</b>	<b>1 338</b>

### Not 25 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017		3 550
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	4 600	4 600
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	9 400	9 400
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	17 500	17 500
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	3 000	3 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 400	2 400
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	2 300	
	<b>39 200</b>	<b>40 450</b>

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

### Not 26 Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Pensionskostnad</b>		
KPA Pension	860	888
<b>Summa</b>	<b>860</b>	<b>888</b>

### Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Bokfört värde för byggnader och markanläggning	1 358 352	1 331 695
Skattemässigt restvärde byggnader och markanläggning	-1 117 412	-1 118 026
<b>Summa</b>	<b>240 940</b>	<b>213 669</b>
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	<b>49 634</b>	<b>44 016</b>

H

## Not 28 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inte senare än fem från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	88 880	367 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	669 679	394 029
	<b>758 559</b>	<b>761 029</b>

## Not 29 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	22 220	21 220

## Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönerelaterade kostnader	5 297	4 750
Räntekostnader	1 505	1 196
Förutbetalda hyresintäkter	24 793	23 228
Övrigt	2 217	1 475
	<b>33 812</b>	<b>30 649</b>

## Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser		
Fastigo	411	425

## Not 32 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	90	11
Erlagd ränta	-12 686	-10 537
	<b>-12 594</b>	<b>-10 524</b>

*Handwritten mark*

### Not 33 Kassaflödesanalys

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	44 462	42 022
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-4 000	3 950
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-16	-10 357
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-28	-312
Omklassificering till kostnad	147	128
	<b>40 565</b>	<b>35 431</b>

### Not 34 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Skuld på koncernkonton	2 237	23 809
	<b>2 237</b>	<b>23 809</b>

### Not 35 Ägar- och koncernförhållanden

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

## Underskrifter

Piteå

Kopia för hemsidan

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB PiteBo för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB PiteBos finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 februari 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.


#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB PiteBo för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AB PiteBo enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen 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*

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

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

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

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

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

## Kopia för hemsidan

Hans Öystilä  
Auktoriserad revisor