

Styrelsen och verkställande direktören för
Piteå Näringsfastigheter AB

Org nr 556091-0118

får härmed avge
**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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	29

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Piteå Näringsfastigheter AB, 556091-0118, med säte i Piteå, får härmed avge årsredovisning för 2020. 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

Under våren 2020 har det skett ett VD byte på Piteå Näringsfastigheter AB (PnF) och de helägda dotterbolagen. Den nya VD:n tillträdde i slutet av maj månad.

Under 2020 har Koncernen genomfört följande förvärv

- Öjebyn 33:199 AB. Fastigheten omfattar kontor samt fabrikslokaler.
- Granvägen 2. Fastigheten omfattar kontor samt butikslokaler.
- Nollahall 4. Fastigheten omfattar kontor samt fabrikslokaler. Förvärvet genomfördes som en del i Piteå Kommuns renodlingsprojekt avseende fastigheter

Koncernen har även avyttrat fastigheten Sjöbodevägen 1 , västra kajen. Köpare var Piteå Kommun.

Investeringarna under året uppgick till 155 Mkr (föregående år 59 mkr). Förutom förvärven fördelas övriga investeringskostnader till största del på ombyggnationer och anpassningar av befintliga lokaler, system och anläggningar

Corona-pandemin har naturligtvis påverkat verksamheten. Koncernen har ännu inte sett några konkurser bland dess hyresgäster, men förväntar en påverkan under lång tid framöver.

Ekonomisk översikt koncern

(Belopp i tkr)	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	144 949	138 201	129 175	126 296
Rörelseresultat	32 575	34 585	29 403	36 439
Resultat efter finansiella poster	21 608	21 052	16 420	18 944
Årets resultat	9 136	10 899	7 293	6 282
Balansomslutning	1 218 333	1 110 502	1 071 527	1 033 521
Avkastning på justerat eget kapital %	10,2	10,3	8,5	10,9
Soliditet %	17,4	18,4	18,1	16,8
Antal anställda	15	14	12	12
Vakansgrad %	3,7	2,8	2,3	2,5

Ägardirektiven för nyckeltal är:

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

Miljöpåverkan

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

Framtida utveckling

Efterfrågan på lokaler förväntas kvarstå på nuvarande nivå under 2021. Coronapandemin har påverkat ett antal av våra hyresgäster negativt och förväntas göra så även under 2021 även om intäkterna inte bedöms påverkas i större omfattning.

Förändring av eget kapital

Belopp i kkr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Koncern				
Vid årets början	14 004	88 111	74 972	8 884
Överföring av fg.års resultat			8 884	-8 884
Förskjutning bundet/fritt eget kapital		603	-603	
Årets återföring uppskrivningsfond		-660	660	
Omräkningsdifferens		4		
Årets resultat				7 174
Vid årets slut	14 004	88 058	83 913	7 174

Belopp i kkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserat- resultat	Årets- resultat
Moderbolag						
Vid årets början	14 004	9 436	25 000	35 559	55 589	12 971
Överföring av fg.års resultat					12 971	-12 971
Årets återföring uppskrivningsfond				-660	660	
Årets resultat						4 934
Vid årets slut	14 004	9 436	25 000	34 899	69 220	4 934

Förslag till resultatdisposition

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

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanserat resultat	69 220
Årets resultat	<u>4 934</u>
	74 154
disponeras så att i ny räkning överföres	<u>74 154</u>
Summa	74 154

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	144 949	138 201
Övriga rörelseintäkter	2,3	5 686	26 282
		<u>150 635</u>	<u>164 483</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,4,5	-62 821	-63 777
Personalkostnader	6	-11 910	-10 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-42 299	-55 357
Övriga rörelsekostnader		-1 070	-
		<u>32 535</u>	<u>34 585</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	2 185	1 670
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 316	-12 388
Övriga finansiella poster		-2 807	-2 853
		<u>21 608</u>	<u>21 052</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag	11	-9 823	-7 266
		<u>11 785</u>	<u>13 786</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	12,13	-2 649	-2 887
		<u>9 136</u>	<u>10 899</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		7 174	8 884
Minoritetsintresse		1 962	2 015

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	14	189	332
		<u>189</u>	<u>332</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	1 061 555	908 708
Inventarier, verktyg och installationer	16	11 007	11 994
Pågående nyanläggningar	17	34 649	75 021
		<u>1 107 211</u>	<u>995 723</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	4 238	4 321
Andra långfristiga fordringar	20	54	58
Förutbetalda kostnader	21	5 943	6 686
		<u>10 235</u>	<u>11 065</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 117 635</u>	<u>1 007 120</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		832	1 874
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	22	67 619	77 499
Fordringar hos koncernföretag		-	5
Övriga fordringar		4 107	905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 857	1 639
		<u>74 415</u>	<u>81 922</u>
<i>Kassa och bank</i>		26 283	21 460
Summa omsättningstillgångar		<u>100 698</u>	<u>103 382</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 218 333</u>	<u>1 110 502</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	14 004	14 004
Reserver		88 058	88 111
Balanserat resultat inkl årets resultat		91 087	83 856
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		193 149	185 971
Minoritetsintressen		18 247	17 637
Summa eget kapital		211 396	203 608
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	25	13 069	12 422
		13 069	12 422
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	919 018	833 836
		919 018	833 836
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	18 088	14 588
Förskott från kunder		4	18 069
Leverantörsskulder		8 542	6 820
Skulder till koncernföretag		14 566	12 596
Skatteskulder		4 168	2 454
Övriga kortfristiga skulder		3 352	3 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	26 130	2 825
		74 850	60 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 218 333	1 110 502

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		21 608	21 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	28	41 842	36 726
		63 450	57 778
Skatt		-2 001	-2 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		61 449	55 513
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 373	7 744
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		10 713	14 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 789	77 911
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-100	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-154 919	-59 171
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		15	35 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-155 004	-23 771
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		100	-
Förändring av långfristiga fordringar		743	747
Upptagna lån		110 000	86 650
Amortering av låneskulder		-21 311	-72 408
Lämnade koncernbidrag		-9 823	-7 266
Utbetald resultatandel i dotterbolag (KB)		-1 351	-1 441
Utbetald utdelning från intressebolag		1 800	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80 158	7 782
Årets kassaflöde		-5 057	61 922
Likvida medel vid årets början		98 959	37 037
Likvida medel vid årets slut	29	93 902	98 959 €

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	95 406	93 473
Övriga rörelseintäkter	2,3	9 257	29 811
		<u>104 663</u>	<u>123 284</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,4,5	-52 678	-54 611
Personalkostnader	6	-11 910	-10 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 693	-25 498
Övriga rörelsekostnader		-1 070	-
Rörelseresultat		<u>19 312</u>	<u>32 411</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	1 854	1 035
Utdelning på andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	1 800	1 677
Räntelntäkter och liknande resultatposter	9	7	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 892	-4 743
Övriga finansiella poster		-1 060	-1 073
Resultat efter finansiella poster		<u>18 021</u>	<u>29 323</u>
Bokslutsdispositioner	11	-11 987	-13 157
Resultat före skatt		<u>6 034</u>	<u>16 166</u>
Skatt på årets resultat	12,13	-1 100	-3 195
Årets resultat		<u>4 934</u>	<u>12 971</u> [€]

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	14	189	332
		<u>189</u>	<u>332</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	344 112	335 385
Inventarier, verktyg och installationer	16	7 305	7 759
Pågående nyanläggningar	17	24 972	23 025
		<u>376 389</u>	<u>366 169</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	40 274	39 725
Andelar i Intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	240	240
Andra långfristiga fordringar	20	2	2
Förutbetalda kostnader	21	5 943	6 686
		<u>46 459</u>	<u>46 653</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>423 037</u>	<u>413 154</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		650	1 425
Fordringar hos koncernföretag		2 806	2 647
Fordran koncernkonto Piteå Kommun	22	78 380	83 864
Övriga fordringar		2 542	371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 563	1 517
		<u>85 941</u>	<u>89 824</u>
<i>Kassa och bank</i>	29	2	-
Summa omsättningstillgångar		<u>85 943</u>	<u>89 824</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>508 980</u>	<u>502 978</u>

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	14 004	14 004
Uppskrivningsfond		34 895	35 556
Reservfond		9 436	9 436
Överkursfond		25 000	25 000
		<u>83 335</u>	<u>83 996</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		69 220	55 588
Årets resultat		4 934	12 971
		<u>74 154</u>	<u>68 559</u>
Summa eget kapital		<u>157 489</u>	<u>152 555</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		3 536	4 131
Periodiseringsfonder		872	-
		<u>4 408</u>	<u>4 131</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	25	6 009	5 768
		<u>6 009</u>	<u>5 768</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	292 993	297 917
		<u>292 993</u>	<u>297 917</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	4 924	4 924
Förskott från kunder		-	11 441
Leverantörsskulder		6 416	3 848
Skulder dotterföretag		1 784	6 242
Skulder till koncernföretag		13 181	10 990
Skatteskulder		2 787	1 800
Övriga kortfristiga skulder		1 357	1 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	17 632	1 809
		<u>48 081</u>	<u>42 607</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>508 980</u>	<u>502 978</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		18 021	29 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	28	18 938	5 590
		36 959	34 914
Skattekostnad		-858	-1 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		36 101	33 271
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 600	873
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 474	15 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 975	49 770
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-100	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 884	-28 975
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		15	35 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 969	6 425
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		743	742
Upptagna lån		-1	56 650
Amortering av låneskulder		-4 924	-60 524
Lämnade koncernbidrag		-11 711	-13 579
Utbetald resultatandel		1 405	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 488	-15 211
Årets kassaflöde		-5 482	40 984
Likvida medel vid årets början		83 864	42 880
Likvida medel vid årets slut	29	78 382	83 864 €

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 infrågas i framtiden och att det därmed ej heller behövs någon fondering av medel ur 2020 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 ställs i relation till ett direktavkastningskrav. Kravet uppgår till mellan 6-12% i Piteå Näringsfastigheter AB samt i dotterbolagen, som inte särredovisas nedan, till mellan 5% (centrala Piteå) och 12% (Norrjärden). Direktavkastningskravet är bestämt utifrån läge och typ av fastighet samt avstämt med lokala banker och värderingsmän.

Nevatko AB

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

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar 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 lagstadsgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

Ersättningar till anställda

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell 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

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Försäljning	905	790
Inköp	23 234	25 641
Moderbolag		
Försäljning	4 384	4 229
Inköp	27 504	29 287

Inköpen avser i huvudsak förbrukningsavgifter, i koncernen, i moderbolaget ingår hyror med 11 360 tkr (fg år 11 340 tkr)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Realisationsvinster	-	19 855
Utfakturerade kostnader	1 271	5 844
Övrigt	4 415	583
Summa	5 686	26 282
Moderföretag		
Realisationsvinster	-	19 820
Utfakturerade kostnader	4 842	5 844
Övrigt	4 415	4 147
Summa	9 257	29 811€

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	207	110
Summa	207	110
Moderbolag		
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	45	45
Summa	45	45

Not 5 Operationella leasingavtal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	94	-
Mellan ett och fem år	164	-
Senare än fem år	-	-
	258	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	76	29
Moderföretag		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	94	-
Mellan ett och fem år	164	-
Senare än fem år	-	-
	258	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	76	29

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män
Moderbolag				
Sverige	14	7	11	6
Totalt moderföretaget	14	7	11	6
Dotterbolag				
Totalt dotterföretag	-	-	-	-
Koncernen totalt	14	7	11	6 €

Könsfördelning i företagsledningen

	2020-12-31 Andel kvinnor i %	2019-12-31 Andel kvinnor i %
Moderbolag		
Styrelsen	43	50
Övriga ledande befattningshavare	40	30
Koncern		
Styrelsen	43	50
Övriga ledande befattningshavare	40	30

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Moderbolag		
Styrelse	278	267
Verkställande direktör	663	976
Övriga anställda	7 111	5 685
Sociala kostnader	3 697	3 523
(varav pensionskostnader) 1)	1 191	1 075
Koncern		
Styrelse	278	267
Verkställande direktör	663	976
Övriga anställda	7 111	5 685
Sociala kostnader	3 697	3 523
(varav pensionskostnader) 2)	1 191	1 075

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 217 tkr (fg år 257 tkr) verkställande direktören.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 217 tkr (fg år 257) verkställande direktören.

Uppsägningstid för VD är 3 månader vid egen uppsägning samt 9 månader vid uppsägning från bolagets sida.

Under året har koncernen / moderbolaget köpt VD-konsulttjänster för totalt 651 tkr

Redovisning av närvaro styrelsemöten

Namn	Styrelseupprag	Deltagit möten/totalt
Helena Stenberg	Ordförande	12/12
Anders Nyström	Vice Ordförande	11/12
Jonas Vikström	Ledamot	11/12
Mikael Borg	Ledamot	12/12
Liselott Seldén	Ledamot	12/12
Martin Åström	Ledamot	10/12
Åsa Nordmark	Ledamot	11/12
Linda Rosén	Ledamot	5/5

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Moderbolag		
Resultatandel		
Svenska Kompositbyn AB KB	-563	-674
KB Stadsvapnet	1 106	1 405
Fermaten KB	1 311	304
	<u>1 854</u>	<u>1 035</u>

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Utdelning	-	177
Resultat från intresseföretag	2 185	1 493
Summa	<u>2 185</u>	<u>1 670</u>
Moderföretag		
Utdelning	1 800	1 677
Summa	<u>1 800</u>	<u>1 677</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	11	38
	<u>11</u>	<u>38</u>
Moderbolag		
Ränteintäkter, övriga	7	16
	<u>7</u>	<u>16</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Räntekostnader, koncernföretag	-217	-192
Räntekostnader, övriga	-10 099	-12 198
	<u>-10 316</u>	<u>-12 390</u>
Moderbolag		
Räntekostnader, övriga	-3 892	-4 743
	<u>-3 892</u>	<u>-4 743</u>

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Moderbolag		
Förändring avskrivningar utöver plan	596	423
Förändring av periodiseringsfond	-872	-
Lämnat koncernbidrag	-11 711	-13 580
Summa	<u>-11 987</u>	<u>-13 157</u> €

Koncern

Lämnat koncernbidrag -9 823 -7 266

Not 12 Skatt på årets resultat

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
<i>Aktuell skattekostnad(-) [(skatteintäkt(+))</i>		
Periodens skattekostnad	-1 533	-1 945
Skatt på resultatandel i intresseföretag	-468	-320
	<u>-2 001</u>	<u>-2 265</u>
 <i>Uppskjuten skattekostnad(-) [(skatteintäkt(+))</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-454	-583
Förändring uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-194	-39
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	<u>-648</u>	<u>-622</u>
 Total redovisad skattekostnad i koncernen	-2 649	-2 887
 Moderbolag		
<i>Aktuell skattekostnad(-) [(skatteintäkt(+))</i>		
Periodens skattekostnad [(skatteintäkt)	-561	-1 643
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-298	
	<u>-859</u>	<u>-1 643</u>
 <i>Uppskjuten skattekostnad(-) [(skatteintäkt(+))</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-241	-1 552
	<u>-241</u>	<u>-1 552</u>
 Total redovisad skattekostnad i moderföretaget	-1 100	-3 195

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Resultat före skatt	11 785	13 786
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	-2 522	-2 950
Ej skattepliktiga Intäkter	8	-
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	533	720
Förändring obeskattade reserver uppskjuten skatt	-194	26
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-15	-11
Utnyttjat underskottsavdrag	-	3 077
Temporära skillnader avseende uppskjuten skatt	-454	-648
Skm justering försäljning fast egendom	-225	-88
Nedskrivning fastighet	-	-3 563
Schablonintäkt periodiseringsfond	-4	-4
Ej avdragsgill avskrivning uppskrivning Fermaten KB	-38	-38
Ej skatteintäkter utdelning från intressebolag	-	38
Koncernmässiga justeringar	568	554
Skatt hänförlig till tidigare år	-306	-
Redovisad effektiv skatt	-2 649	-2 887
Effektiv skattesats	22,5%	20,9%
Moderbolag		
Resultat före skatt	6 034	16 166
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-1 291	-3 460
Ej avdragsgilla kostnader	-12	-11
Ej skattepliktiga intäkter utdelning från intressebolag	385	359
Andel i handelsbolag/kommanditbolag	149	231
Skattemässig justering försäljning fastighet	-225	-88
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	433	-730
Temporära skillnader avseende uppskjuten skatt	-241	-1 552
Utnyttjat underskottsavdrag	-	2 056
Skatt hänförlig till tidigare år	-298	-
Redovisad effektiv skatt	-1 100	-3 195
Effektiv skattesats	18,2%	19,7% ⁴

Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	713	713
	<u>713</u>	<u>713</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-381	-238
-Årets avskrivning enligt plan	-143	-143
	<u>-524</u>	<u>-381</u>
Redovisat värde vid årets slut	189	332
Moderbolag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	713	713
	<u>713</u>	<u>713</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-381	-238
-Årets avskrivning enligt plan	-143	-143
	<u>-524</u>	<u>-381</u>
Redovisat värde vid årets slut	189	332

Not 15 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 417 384	1 412 604
-Nyanskaffningar	121 674	9 592
-Avyttringar och utrangeringar	-2 295	-45 085
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	72 352	40 278
-Årets omräkningsdifferenser		-5
	<u>1 609 115</u>	<u>1 417 384</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-431 559	-425 418
-Avyttringar och utrangeringar	194	29 505
-Årets avskrivning enligt plan	-39 467	-35 646
	<u>-470 832</u>	<u>-431 559</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	35 560	36 220
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	<u>34 900</u>	<u>35 560</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-112 677	-96 032
-Under året återförda nedskrivningar pga försäljning	1 049	5
-Årets nedskrivningar	-	-16 650
	<u>-111 628</u>	<u>-112 677</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 061 555	908 708
Moderbolag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	599 283	600 708
-Nyanskaffningar	6 444	7 704
-Avyttringar och utrangeringar	-2 295	-45 085
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	21 388	35 956
	<u>624 820</u>	<u>599 283</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-243 138	-256 134
-Avyttringar och utrangeringar	194	29 505
-Årets avskrivning enligt plan	-17 393	-16 509
	<u>-260 337</u>	<u>-243 138</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	35 560	36 220
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-660	-660
	<u>34 900</u>	<u>35 560</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-56 320	-49 670
-Under året återförda nedskrivningar pga försäljning	1 049	
-Årets nedskrivningar	-	-6 650
	<u>-55 271</u>	<u>-56 320</u>
Redovisat värde vid årets slut	344 112	335 385

Bedömda verkliga värden fastigheter 2020-12-31

Koncernen
Moderbolaget

1 369 700 tkr (fg år 1 238 200)
517 700 tkr (fg år 496 200)€

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	67 804	67 104
-Nyanskaffningar	1 075	2 744
-Avyttringar och utrangeringar	-557	-2 209
-Omklassificeringar	-	165
	<u>68 322</u>	<u>67 804</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-55 810	-55 745
-Avyttringar och utrangeringar	525	2 193
-Årets avskrivning enligt plan	-2 030	-2 256
	<u>-57 315</u>	<u>-55 808</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 007	11 996
<i>Inventarier som innehåses under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Moderbolag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	51 917	51 385
-Nyanskaffningar	1 075	2 576
-Avyttringar och utrangeringar	-556	-2 209
-Omklassificeringar	-	165
	<u>52 436</u>	<u>51 917</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-44 158	-44 815
-Avyttringar och utrangeringar	525	2 193
-Årets avskrivning enligt plan	-1 498	-1 536
	<u>-45 131</u>	<u>-44 158</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 305	7 759
<i>Inventarier som innehåses under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Vid årets början	75 021	70 975
Investeringar	32 170	46 835
Omklassificeringar	-72 352	-40 442
Omklassificerat till kostnad/intäkt	-190	-2 346
Redovisat värde vid årets slut	34 649	75 022
Moderbolag		
Vid årets början	23 025	41 383
Investeringar	23 365	18 695
Omklassificeringar	-21 388	-36 120
Omklassificerat till kostnad/intäkt	-30	-933
Redovisat värde vid årets slut	24 972	23 025

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	39 725	40 190
-Värdeförändring	1 854	1 035
-Utbetald resultatandel	-1 405	-1 500
-Anskaffningar	100	-
Redovisat värde vid årets slut	40 274	39 725

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			2020-12-31	2019-12-31
	Antal andelar	i %	Redovisat värde	Redovisat värde
AB Furunäsets Fastigheter,556472-3681	100		20 494	20 494
Norrfab i Piteå AB,556755-2491	70		700	700
Hedfastigheter i Piteå AB,556755-2509	100		1 000	1 000
Nevatko AB,556797-5171	100		-	-
Svenska Kompositbyn AB/KB,916597-9593	100		-2 612	-2 049
KB Stadsvapnet,916598-6077	51		1 116	1 416
Fermaten KB,969685-9116	100		7 042	5 730
Tråhallen AB, 556188-8289	51		12 434	12 434
Öjebyn 33:199 AB, 559256-4164	100		100	-
			40 274	39 725

Samtliga bolag har säte i Piteå

Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 321	4 648
-Årets andel i intresseföretagens resultat	1 717	1 173
-Årets utdelning	-1 800	-1 500
Redovisat värde vid årets slut	4 238	4 321
Moderbolag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	240	240
Redovisat värde vid årets slut	240	240

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag/ org.nr/Säte	Antal andelar	i %	Koncernen	Moderbolaget
			2020-12-31	2020-12-31
You Call AB,556535-9501,Piteå	1 500	30	4 238	150
Press-Huset i Piteå AB,556652-2669,Piteå	900	9	90	90
			4 328	240

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	58	63
-Reglerade fordringar	<u>-4</u>	<u>-5</u>
Redovisat värde vid årets slut	54	58
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	<u>2</u>	<u>2</u>
Redovisat värde vid årets slut	2	2

Not 21 Förutbetalda kostnader, långfristig

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Förutbetald hyra	5 943	6 686
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 970	2 970
Senare än 5 år	<u>2 973</u>	<u>3 716</u>
	5 943	6 686
Moderbolag		
Förutbetald hyra	5 943	6 686
Fördelning förutbetald hyra		
År 2-5	2 970	2 970
Senare än 5 år	<u>2 973</u>	<u>3 716</u>
	5 943	6 686

Not 22 Checkräknings- och koncernkontokredit

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

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

Not 23 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 69.220 kkr, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanserat resultat	69 220
Årets resultat	<u>4 934</u>
	74 154
disponeras så att i ny räkning överföres	<u>74 154</u>
Summa	74 154

Not 24 Antal aktier

	2020-12-31	2019-12-31
Antal aktier, kvotvärde 100	140 040	140 040

Not 25 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncern - 2020-12-31</i>			
Byggnader och mark		10 613	10 613
Maskiner och inventarier	-	1 415	1 415
Periodiseringsfonder		1 041	1 041
	-	<u>13 069</u>	<u>13 069</u>
<i>Koncern - 2019-12-31</i>			
Byggnader och mark		10 160	10 160
Maskiner och inventarier		2 262	2 262
	-	<u>12 422</u>	<u>12 422</u>
<i>Moderbolag- 2020-12-31</i>			
Byggnader och mark		6 009	6 009
	-	<u>6 009</u>	<u>6 009</u>
<i>Moderbolag- 2019-12-31</i>			
Byggnader och mark		5 768	5 768
	-	<u>5 768</u>	<u>5 768</u>

Av moderbolagets uppskjutna skatteskulder ingår inte uppskjuten skatt på obeskattade reserver vilket uppgår till 943 tkr (fg.år 884 tkr)

Uppskjutna skatter värderas utifrån skattesatsen 20,6% (fg.år 21,4%)

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

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen 2020-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnad och Mark	1 061 555	1 010 031	51 524
	<u>1 061 555</u>	<u>1 010 031</u>	<u>51 524</u>
<i>Moderbolaget 2020-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnad och Mark	344 112	314 944	29 168
	<u>344 112</u>	<u>314 944</u>	<u>29 168</u>

Not 26 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	18 088	14 588
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	214 044	209 678
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	704 974	624 158
	<u>937 106</u>	<u>848 424</u>
Moderbolag		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 924	4 924
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	156 551	89 561
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	136 442	208 356
	<u>297 917</u>	<u>302 841</u>

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Upplupna räntor	1 190	1 373
Förutbetald hyresintäkt	23 412	-
Övriga poster	1 528	1 451
	<u>26 130</u>	<u>2 824</u>
Moderbolag		
Upplupna räntor	510	505
Förutbetald hyresintäkt	15 751	-
Övriga poster	1 371	1 304
	<u>17 632</u>	<u>1 809</u>

Not 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2020-12-31	2019-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Koncernen		
Avskrivningar	42 299	38 707
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar		16 650
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 070	-19 805
Resultatandelar i intresseföretag	-1 717	-1 173
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad/intäkt	190	2 347
	<u>41 842</u>	<u>36 726</u>

	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolag		
Avskrivningar	19 693	18 848
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar		6 650
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 070	-19 805
Resultatandelar i intresseföretag	-1 854	-1 035
Omklassificering pågående nyanläggningar till kostnad/intäkt	30	933
	<u>18 939</u>	<u>5 591</u>

Not 29 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	26 283	21 460
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	67 619	77 499
	<u>93 902</u>	<u>98 959</u>

	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolag		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2	
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	78 380	83 864
	<u>78 382</u>	<u>83 864</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.

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 000	42 000
Summa	42 000	42 000


Eventalförpliktelser


	2020-12-31	2019-12-31
<i>Eventalförpliktelser</i>		
KB Stadsvapnet	164 883	164 559
Svenska Kompositbyn AB/KB	5 562	5 966
Fermaten KB	208 065	212 505
Borgensförbindelser	17 000	17 000
Regionalt bidrag AB Furunäset Fastigheter	-	60
Summa	395 510	400 090


Underskrifter

Piteå 2021-01-19


Helena Stenberg
Ordförande

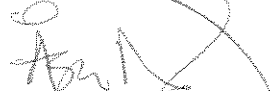

Anders Nyström


Jonas Vikström


Mikael Borg


Liselott Seldén


Martin Aström


Åsa Nordmark


Linda Rosén
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-01


Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor



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 2020.

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 2020 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. 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 2020 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Luleå den 1 mars 2021



Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor

2021-02-15

Fullmäktige i Piteå kommun
Org nr 212000-2759

Årsstämman i Piteå Näringsfastigheter AB
Org nr 556091-0118

Granskningsrapport för år 2020

Jag, av fullmäktige i Piteå kommun utsedd lekmannarevisor har granskat Piteå Näringsfastigheter AB:s verksamhet för år 2020.

Styrelsen och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet samt av bolagsstämman fastställt ägardirektiv.

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

- Dialog med styrelsen samt VD
- Protokoll läsning

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

Piteå den 15 februari 2021



Anders Berg

Lekmannarevisor